

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM NOVO INCREMENTO NA FUNÇÃO SOCIAL DOS CARTÓRIOS

EXTRAJUDICIAL ADVERSE POSSESSION: A NEW INCREASE IN FUNCTION OF SOCIAL PUBLIC NOTARIES

Afonso Soares Oliveira Sobrinho *

Clarindo Ferreira Araújo Filho **

SUMÁRIO: Introdução. 1 Posse, propriedade e as opções de regularização fundiária no sistema jurídico brasileiro. 2 Usucapião extrajudicial e a valorização da função social dos cartórios. Conclusão. Referências.

RESUMO: O artigo aborda a valorização da função social dos cartórios por meio dos instrumentos extrajudiciais que o poder legiferante tem disponibilizado para a sociedade civil. Para tanto, foi realizada uma sucinta revisão do estado da questão das teorias possessórias abraçadas pelo sistema legal pátrio, bem como revistas as diversas espécies e características desse importante instituto de aquisição de propriedade. Potencialmente, a usucapião extrajudicial pode minorar as consequências nefastas causadas pela falta de regularização fundiária, que diminuem a segurança jurídica, dificultam o acesso ao crédito e promovem o aumento do risco e da taxa de juros cobrados nos negócios imobiliários.

Palavras-chave: Usucapião; Função Social; Propriedade.

ABSTRACT: *The article discusses the valuation of the social function of the registry offices through extra-judicial instruments that legislating power has made available to civil society. Therefore, a brief review of the state of affairs of possessory theories embraced by parental legal system was carried out and reviewed the various types and characteristics of this important property acquisition Institute. Potentially, the extra-judicial usurpation can minimize the negative consequences caused by the lack of land tenure, which reduce legal certainty, difficult access to credit and promote the increased risk and the interest rate charged in the real estate business.*

Keywords: *Adverse possession; Social role; Property.*

INTRODUÇÃO

O movimento de extrajudicialização do direito, ou da desjudicialização como preferem alguns autores, consolida-se como uma tendência internacional de deslocamento de algumas competências do poder judiciário para outras instituições de caráter extrajudicial, dentre elas os cartórios. Isto vem ao encontro dos anseios da sociedade civil no

*Pós-Doutor em Direito - FDSM. Doutor em Direito - FADISP. Advogado.

**Mestre em Direito - IDP. Cartorário.

Artigo recebido em 17/06/2016 e aceito em 27/02/2017.

Como citar: SOBRINHO, Afonso Soares Oliveira; ARAUJO FILHO, Clarindo Ferreira. Usucapião extrajudicial: um novo incremento na função social dos cartórios. **Revista de Estudos Jurídicos UNESP**, Franca, ano 22, n. 36, p.341, jul/dez. 2018. Disponível em: <<https://ojs.franca.unesp.br/index.php/estudosjuridicosunesp/issue/archive>>.

sentido de melhorar o acesso à justiça e, ao mesmo tempo, de promover a função social das serventias notariais e registrais, como por exemplo, no instituto da usucapião administrativo, uma das formas de constituição da propriedade que pretende minorar os efeitos negativos do grave problema fundiário urbano brasileiro.

Em latim, usucapio é palavra composta, em que usu significa literalmente ‘pelo uso’, e capio significa captura, tomada, ou, em tradução mais livre, aquisição. Pelo fato de a palavra, em latim, ser do gênero feminino, admite-se também em vernáculo poder dizer-se a usucapião. Este emprego é, todavia, antigo e pedante, embora corrente no Código Civil e no Estatuto da Cidade. (FIUZA, 2008, p.776).

Por aquisição da propriedade entende-se a incorporação dos direitos de dono à esfera de um titular. Por constituição da propriedade, entende-se a formação da situação jurídica denominada propriedade. O Código Civil utiliza apenas a primeira expressão, ou seja, aquisição de propriedade. No entanto, devemos entendê-la como verdadeira constituição da propriedade, uma vez que incorporam-se no titular não só os direitos, mas também os deveres inerentes à propriedade. Além disso, não se pode esquecer dos direitos e deveres da coletividade, que também são elementos que integram a propriedade, uma vez que se constitui validamente [...] Para que se efetive, isto é, para que se constitua (adquira) a propriedade, é mister que se preencham certos requisitos subjetivos, objetivos e formais. (FIUZA, 2008, p. 766).

Agentes públicos e privados devem ponderar sobre a disponibilidade de recursos, e, da mesma forma, sobre o tempo necessário de tramitação de processos quer judiciais quer extrajudiciais, bem como, os tipos de personalidades jurídicas dos envolvidos em processos de aquisição/constituição da propriedade. Isto porque somente desta maneira é possível cumprir como eficiência e eficácia o objetivo de optar pelos meios que mais se ajustem às disponibilidades e situações de regularização fundiária de cada caso que se apresenta, dentre estes as diversas formas de usucapião como descritas nos tópicos seguintes.

A usucapião é o modo pelo qual o possuidor do bem usucapido adquire a propriedade, transformando uma situação de fato numa de direito. Concretiza-se a usucapião depois de cumprido os requisitos que cada modalidade de usucapião necessita, não existindo qualquer vínculo entre o usucapiente e o antigo proprietário do bem [...] A ação de

usucapião é uma ação declaratória. A ação é declaratória porque basta o preenchimento dos requisitos estabelecidos na lei para que o possuidor adquira desde logo a propriedade da coisa. De outro lado, por não ser constitutiva a ação, a usucapião pode ser alegada também como matéria de defesa em reivindicatória [...]. (SOUSA, 2009, p.150)

1 POSSE, PROPRIEDADE E AS OPÇÕES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO

Na visão de Trevelim (2014) quando se pensa em posse é indissociável a ideia tanto de probabilidade como de aparência.: “Há muito tempo é defendida e resguardada primeiro a aparência representada na posse, para depois se averiguar com mais vagar a existência de outros direitos subjacentes. Trata-se da proteção de direitos prováveis”. (TREVELIM, 2014, p. 9).

O sentimento de posse para os seres humanos é muito anterior a qualquer tipo de regramento e até mesmo da escrita (ANDRADA, 2016).

[...] é difícil chegar a uma conceituação única de posse, uma vez que essa transmuda, de acordo com a natureza jurídica que assume. De um modo geral, a posse pode ser entendida como a exteriorização dos poderes inerentes ao domínio, o exercício do Direito Real subjetivo de usar, gozar e dispor de uma determinada coisa. É fato que considerado em si mesmo gera efeitos jurídicos, portanto, tal exercício goza tanto de proteção legal contra terceiros, como ocorre nas ações possessórias, como reconhecimento, que pela passagem do tempo outorga ao possuidor o direito de adquirir a propriedade através da ação de usucapião (OLIVEIRA E OLDONI, 2013, p. 77).

Para Oliveira e Oldoni (2013) deve-se fazer uma distinção sobre o significado da palavra posse em ciências jurídicas e, ainda, da posse como um fato da vida corriqueira dos indivíduos, um fato social, econômico, psicológico antes mesmo de ser um fato jurídico.

Para os juristas é um preceito legal¹ que representa “a exteriorização dos atributos dominiais, isto é, o direito subjetivo que, no

¹ “Aquele que desempenha qualquer dos atos iminentes ao domínio – uso, gozo e disposição – é considerado possuidor e, nessa qualidade, recebe a cobertura do ordenamento jurídico. É a partir, então, de uma situação de fato que a posse é delineada como direito autônomo reconhecido e amparado juridicamente” (OLIVEIRA, 2013, p.18).

plano fático, coincide com o exercício das faculdades de uso, gozo ou disposição outorgadas pela ordem jurídica ao proprietário” (OLIVEIRA, 2013, p. 18).

Destaque-se a decisão tomada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios na APC n. 2007.08.1.003071-7, 6ª. Turma, relator Des. James Eduardo Oliveira, publicada DJ 2/4/2008, p.119, *in verbis*:

[...] sem o exercício das prerrogativas dominiais no campo fático a posse não se constitui. Ela representa justamente a projeção das faculdades de uso, gozo e disposição do plano do direito para o plano dos fatos. Só aquele que desempenha atos imanentes ao domínio é considerado possuidor e, nessa qualidade, recebe a proteção interdital do direito vigente (OLIVEIRA, 2013, p. 18)

Vale lembrar, que para o caso específico da usucapião “a posse é pré-requisito à pretensão usucapienda; boa-fé e título são características da posse, que confluem para benesses da usucapião ordinária e especial” (SOUSA, 2009, p. 88). Daí a importância de entender as nuances que se apresentam nas teorias possessórias.

Em outras palavras, a posse deve ser defendida *a priori* porque é um fenômeno que reflete uma situação de fato que muito possivelmente conjectura um direito (Venosa, 2003).

As relações de apropriação e de senhorio do homem sobre uma coisa, as relações de pertinência e exclusão que se colocam entre o que pertence ou não ao sujeito, isto é, entre o meu e o do outro, são fundamentais para a atribuição e a distribuição de riquezas e bens dentro da sociedade ocidental moderna. Tais relações baseiam-se na atribuição dessas coisas aos homens, o que é feito tecnicamente por meio da categoria direitos reais, roupagem jurídica da apropriação individual (CARDOSO, 2016, p. 407).

Os Direitos reais que foram forjados desde dos primórdios da história da humanidade a sangue e fogo e que estruturaram a instituição da propriedade e do capitalismo ainda no final da Idade Média. Na Europa, a sociedade feudal pré-capitalista havia concentrado sua economia na agricultura, daí que o aparecimento da classe operária significou antes de mais nada uma transformação dos vínculos sociais feudais, vínculos que anteriormente garantiam acesso à terra, e, com isso, estabilizavam a capacidade de produção da economia agrícola (HUNT, 2005).

Quando as relações de propriedade feudal foram destruídas e transformadas em relações de propriedade privada moderna, os agricultores foram retirados à força das terras cujo acesso fora garantido a seus antepassados pelas tradições feudais [...] Quando esses milhares de trabalhadores “livres” apareceram pela primeira vez, não havia, é claro, empregos preexistentes esperando por eles. Mesmo quando havia empregos nas indústrias, estes exigiam uma disciplina rígida com a qual eles não estavam acostumados. Por isso, “eles se transformaram, em massa, em mendigos, ladrões e desordeiros...na maioria dos casos, por força das circunstâncias”². Marx descreveu a legislação cruel e bárbara que surgiu durante a transição do feudalismo para o capitalismo para controlar essa população crescente de desempregados. Essas pessoas eram “chicoteadas, marcadas, torturadas por leis grotescas e terríveis”, até ficarem suficientemente remodeladas para aceitar “a disciplina necessária ao sistema salarial”³. Além de a terra tornar-se parte do capital, ela era necessária para a acumulação de grandes fortunas que pudessem ser transformadas em capital industrial (HUNT, 2005, p. 223).

No Brasil, o cenário não foi muito diferente, a Lei das Terras de 1850, por exemplo, mostra que três décadas após a independência o país iniciava o processo de consolidação do poder governamental e de “constituição do Estado e da própria classe dos proprietários de terras”⁴. Neste sentido, o novo Império necessitava com urgência promover o fim das ocupações caóticas de terras inexploradas que perdurava desde dos tempos do Brasil colonial. Um caos que era fonte de conflitos permanentes, muitas vezes sangrentos, entre clãs, posseiros, senhores de terras, etc., e que causavam instabilidade e representava uma ameaça crescente à ordem pública e “à própria posição da classe na estrutura do novo Estado” (SAMPAIO, 1996, p. 197).

Outro fator importante foi a proximidade da abolição da escravidão, com isso, os senhores de terras forçaram a edição de uma lei que tornaria impossível aos futuros escravos libertos, bem como, aos imigrantes que seriam trazidos no regime de substituição de mão de obra,

² MARX, Karl. O Capital. Moscou: Editora de Línguas Estrangeiras, 1961. Volume I, p.734 *apud* Hunt (2005, p. 233).

³ Idem p. 737.

⁴ SAMPAIO (1996, p. 197).

o acesso à posse das terras inexploradas.⁵ Caso contrário, tanto os libertos como os imigrantes iriam buscar suas próprias terras o que causaria um sério problema de mão de obra para cuidar das lavouras dos latifundiários (SAMPAIO, 1996).

A conexão entre o novo regime de terras e o projeto de importação de colonos europeus livres foi elucidada por José de Souza Martins: a terra no Brasil é livre quando o trabalho é escravo; no momento em que se implanta o trabalho livre, ela passa a ser cativa. O acesso à terra era impossível ao escravo em função de sua própria condição de cativo, mas, se não era regulada, podia ser facilmente adquirida pelos trabalhadores assalariados. A ocupação livre, em outras palavras, havia se tornado uma ameaça para a disciplina do trabalho e precisava ser restrita (ROLNIK, 1997, p. 23).

O Quadro 1 ilustra as diversas teorias possessórias que foram construídas nos últimos tempos, relacionando-as com a respectiva natureza jurídica, a classificação e os denominados efeitos da posse.

Quadro 1 – Contextualização da posse

Teorias	Natureza Jurídica	Classificação	Efeitos
Savigny Jhering Hernandez Gil Saleilles	Obrigacional Direito Real Fato Jurídico Administrativa	Direta e indireta Mansa (pacífica) Contínua (ininterrupta) Justa e injusta Boa-fé, má-fé Aquisição e perda Outros	Interditos possessórios Benfeitorias Frutos Auto defesa Usucapião

Fonte – Oliveira e Oldoni (2013).

⁵ “Os fazendeiros tinham fome de terra, porque, em virtude da tecnologia agrícola primitiva que empregavam, os solos de suas fazendas logo se esgotavam, exigindo substituição por terras virgens. Desde o período colonial, esse problema vinha sendo solucionado mediante o livre apossamento da imensa reserva de terras vazias ou devolutas. A institucionalização do processo implicava na renúncia à faculdade de avançar livremente sobre elas, sem outra restrição que a disponibilidade de meios econômicos, políticos e físicos de mantê-las como reservas para expansão futura de seus empreendimentos. Essa contradição está na raiz da longa hesitação da classe política em tomar a decisão de disciplinar a apropriação das terras vazias. A Lei das Terras tramitou durante sete anos no Legislativo e demorou mais quatro anos para ser regulamentada pelo Executivo” (SAMPAIO, 1996, p. 197).

Ora, as duas primeiras teorias possessórias listadas no quadro são as de Friedrich Carl von Savigny (1779-1861)⁶, destacado jurista alemão e conhecido representante da Escola Histórica do Direito e, a do também jurista alemão, Rudolf von Jhering (1818-1892)⁷; elas foram elaboradas há muitas décadas e são fundamentadas em antigas teorias do direito romano, do direito germânico, e, do direito canônico todas com fortes influências da idade medieval.

As outras teorias, são consideradas como contemporâneas e seus criadores - Antonio Hernandez Gil (1915-1994), jurista e político espanhol, o jurista francês Raymond Saleilles (1855-1912) e, Silvio Perozzi (1857-1931) professor italiano de direito romano – lançaram novos olhares sobre as teorias de Savigny e Jhering (OLIVEIRA E OLDONI, 2013).

A teoria de Saleilles, por exemplo, abriu perspectivas sobre as ideias de Jhering adicionando os aspectos econômicos à teoria jheringiana e, com isso, fundando o que se denominou de teoria da apropriação econômica.

[...] o corpus se manifesta como uma relação durável de apropriação econômica, uma relação de exploração da coisa a serviço do indivíduo. Deter a coisa, para Saleilles, é exercer, sem dúvida, uma senhoria de fato, mas não uma destinação econômica. Possuir é realizar uma destinação econômica das

⁶ “Savigny apresentou sua teoria sobre a posse fundamentada em dois elementos constitutivos: o *corpus* e o *animus*. Para ele, o elemento objetivo (*corpus*) consiste na detenção física da coisa, e o *animus*, elemento subjetivo que se encontra na intenção de exercer sobre a coisa um poder no interesse próprio e de defendê-lo contra a intervenção de outrem. Não propriamente a convicção de ser dono, mas a vontade de tê-la como sua, de exercer o direito de propriedade como se fosse o seu titular [...] admitindo-se a posse sem a intenção de dono, Savigny mostrou a fragilidade de seu pensamento, embora tenha procurado fazer a distinção entre o ânimo exigido para a posse, e o ânimo do proprietário propriamente dito. Para Savigny, a detenção é a regra, pois só se considera possuidor quem consegue demonstrar em sua apreensão um elemento subjetivo, o *animus*” (OLIVEIRA E OLDONI, 2013, p. 71).

⁷ “Rudolf von Jhering criou a teoria objetiva, a qual não privilegiava o elemento anímico. Para ele, tanto a posse quanto a detenção exigem *corpus* e *animus*, não como elementos independentes, mas, sim, indissolúvelmente ligados. A diferenciação deveria repousar em um elemento objetivo. Advertia Jhering que, em geral, possuidor e detentor tinham a mesma intenção, e dizer-se que alguém seria detentor porque não podia possuir implicava admitir-se que a recusa da posse não decorria da vontade, mas, sim, da norma jurídica que na hipótese, lhe negava [...] Segundo este teórico, a detenção é a exceção, posto que só não será possuidor o sujeito que se enquadrar em algumas das situações impostas pela lei consideradas como mera relação de detenção, na qual se presume não existir *animus*, diverso do que defendia Savigny, para quem a detenção era a regra [...] Com a teoria objetiva resolveu-se o problema enfrentado pela teoria subjetiva, que tratava como detentores aqueles que deveriam ser considerados possuidores” (OLIVEIRA E OLDONI, 2013, p.72-73)

coisas de acordo com sua destinação individual. Seu mérito foi libertar a posse do direito de propriedade (OLIVEIRA E OLDONI, 2013, p. 74).

Oliveira e Oldoni (2013) destacam que a visão de Silvio Perozzi foi erigida a partir da teoria social da posse, um viés em contraponto às teorias objetiva e subjetiva de Savigny e Jhering respectivamente, e que procurou demonstrar o fenômeno da autonomia da posse como uma categoria de cunho sociológico. Nesse diapasão, conforme Perozzi o que garantiria a existência da posse seria majoritariamente o corpo social, a rede de relacionamentos sociais que se forma ao longo da vida dos seres humanos, pois ao contrário da propriedade o corpo social não precisaria necessariamente de outras formas ou mecanismos para assegurar a posse.

Ao contrário da propriedade que por suas características necessita de arranjos sociais e jurídicos promovidos pela própria forma de organização do Estado, no entanto, em relação à posse tais arranjos não são pré-requisitos obrigatórios. A propriedade nada mais é do que uma das formas de expressão da vontade do Estado, ao contrário da posse que pode ocorrer pela mera abstenção de outrem.⁸

Hernandez Gil, o último dos teóricos contemporâneos aqui sucintamente tratados entendia a posse como um fenômeno sociológico, pela sua teoria os fatos em si demonstram maior evidência na posse do que em outros direitos porventura existentes, salientando a estreita ligação entre o instituto da posse e os interesses da coletividade.

Em comum estas três últimas teorias abordam como fator fundamental o cunho social, não podendo ser olvidadas pelo jurista, que invariavelmente acaba aceitando as teorias subjetiva e objetiva, as quais certamente muita contribuição trouxeram à teoria possessória, mas que necessitam ser

⁸ Neste sentido vale uma inferência que leva em conta o pensamento kelsiano quando aborda a questão de território do Estado e do seu poder coercitivo, e que se delinea justamente pelos arranjos sociais e jurídicos referidos por Oliveira e Oldoni (2013), a saber: “Dentro da esfera territorial de validade da ordem jurídica nacional, ou seja, dentro do espaço onde certo Estado está autorizado a executar atos coercitivos, temos de distinguir o território do Estado em um sentido mais restrito e em um sentido mais amplo. Em um sentido mais restrito, o território do Estado é o espaço dentro do qual um Estado, o Estado a que pertence o território, está autorizado a colocar em prática atos coercitivos, um espaço do qual estão excluídos todos os outros Estados. É o espaço para o qual, segundo o Direito internacional geral, apenas uma determinada ordem jurídica está autorizada a prescrever atos coercitivos, é o espaço dentro do qual apenas os atos coercitivos estipulados por essa ordem podem ser executados. É o espaço dentro das chamadas fronteiras do Estado” (KELSEN, 2005, p. 304).

analisadas à luz do contexto histórico e cultural de suas épocas (OLIVEIRA E OLDONI, 2013, p. 75).

Destaque-se a revalorização dada pelo legislador para este instrumento legal – usucapião administrativo – quando da edição do novo Código de Processo Civil (Lei n. 13.105/15).⁹ que alterou o art. 216-A da lei de Registros Públicos:

[...] Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado. (BRASIL, 2015)

2 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A VALORIZAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DOS CARTÓRIOS

A primeira maneira de aquisição da propriedade trata-se do registro do título aquisitivo junto ao Cartório de Imóveis, que é considerado como o tipo ordinário de aquisição. Os outros três modos são denominados de extraordinários – sucessão hereditária, a acessão e o usucapião – para esse artigo interessa as peculiaridades que se apresentam no instituto da usucapião.

[...] Etimologicamente, usucapião quer dizer “aquisição pelo uso”. Usucapião é, pois, tipo extraordinário de aquisição da propriedade. Funda-se em posse prolongada, que transforma situação de fato em situação de Direito. Sua justificativa baseia-se em duas teorias predominantes. Para a primeira teoria, denominada subjetiva, encontra-se no intuito de eliminar a incerteza em relações jurídicas fundamentais e tão relevantes, como a propriedade. O domínio das coisas não pode ser incerto – ne rerum domínio in incerto essent. Para uma segunda teoria, chamada de objetiva, o usucapião só se legitima se o analisarmos sob a óptica da função social da propriedade: dono é quem explora o imóvel; é quem o torna útil à sociedade (FIUZA, 2008, p. 767).

Segundo Fiuza (2008), existe ainda uma terceira vertente teórica que defende a ideia de que a usucapião seria um tipo de infortúnio por

⁹Segundo Roberto Paulino de Albuquerque Júnior: “A Lei 13.105/15 regula, em seu artigo 1.071, um procedimento administrativo extrajudicial para... usucapião de bens imóveis [...]” (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2015, p. 1).

conta da postura negligente dos verdadeiros proprietários, que terminaram por abandonar a coisa e agora sofrem as consequências deste ato.¹⁰

Simão (2009) afirma que a usucapião (uma maneira originária de aquisição de propriedade, que acontece pela condição de existência de uma posse qualificada sobre um bem), e que efetivamente só pode ocorrer quando da existência de posse qualificada sobre um determinado bem. A qualificação da posse necessita *a priori*, enquadrar-se em uma ou mais das cinco características a seguir:

- a) Mansa – é o tipo de posse que ocorre quando não há oposição do proprietário ou ainda do legítimo possuidor.
- b) Contínua – é a posse exercida sem interrupção;
- c) Prolongada – para que ocorra a usucapião, a posse sobre o bem deve ser exercida ao longo de um período de tempo, que varia segundo a espécie de usucapião;
- d) Justa – enquanto eventual vício de posse não for sanado, não será possível a caracterização da usucapião (SIMÃO, 2009, p. 55).

Além da qualificação da posse como descrito acima é necessário o atendimento de outros requisitos segundo Simão (2009), a saber: o primeiro requisito é a “coisa hábil”, assim para que seja efetivada a aquisição por meio do instituto da usucapião, primeiramente, dever-se-á verificar se tal tipo de bem é passível de ser usucapido conforme determina a lei. Não podem ser adquiridos pela usucapião certos bens, como por exemplo os bens públicos, os que estão fora do comércio e denominadas “servidões não aparentes” (SIMÃO, 2009, p. 55). O segundo requisito a ser preenchido trata-se do *animus domini* (intenção de agir como dono), isto significa que para efetivar a aquisição do bem por meio da usucapião, o usucapiente deve assumir uma postura em relação ao bem como se fosse o proprietário de fato (SIMÃO, 2009).

O *animus domini* é uma situação diversa daquele que ocorre por exemplo com o locatário, o comodatário, o arrendatário e outros

¹⁰ “Emprega-se, com certa frequência, o termo “prescrição aquisitiva” como sinônimo de usucapião. Na verdade, é impróprio o uso, traduzindo alguma má compreensão do Direito Romano. A expressão foi amplamente utilizada no passado. Na atualidade, contudo, não é do gosto da melhor doutrina. A prescrição era para os romanos instituto totalmente diferente do usucapião. Enquanto este era meio de aquisição da propriedade, aquela era meio de defesa do réu na ação reivindicatória. Suponhamos que uma pessoa se encontrasse há muitos anos em determinado imóvel. Depois de todo esse tempo, o dono intenta contra ela ação reivindicatória, reclamando a propriedade do terreno para si. O possuidor, então, se defendia, alegando que o direito do dono de reivindicar o imóvel já estava prescrito. Daí falavam os romanos, como muita propriedade, em prescrição. De origem grega, havia duas espécies de prescrição da ação reivindicatória, a prescrição de longo tempo e a de longuíssimo tempo” (FIUZA, 2008, p.776).

que embora possam estar exercendo uma posse direta sobre a coisa, têm ciência que ela não lhes pertence pois reconhecem o direito dominial do outro, como também, sabem que em prazo determinado deveram devolvê-la ao legítimo proprietário, caso assim previsto por obrigações legais (GONÇALVES, 2012).

Como terceiro requisito tem-se o justo título, que é o que “faz com que o possuidor realmente acredite que houve a efetiva transferência do domínio, passando a ser seu dono” (p.12). Trata-se de um elemento jurídico que somente pode ser considerado como requisito quando for expressamente exigido por lei (SIMÃO, 2009).

O quarto requisito é a boa-fé (e/ou má-fé)¹¹, nos casos de posse, Simão (2009) lembra que a boa-fé é um pressuposto de que o possuidor não tem ciência de que haveria vícios ou qualquer outro óbice que poderiam servir como fator impeditivo de aquisição do bem. Já em relação à má-fé Gonçalves (2006) assevera:

A boa-fé não é essencial para o uso das ações possessórias. Basta que a posse seja justa. Ainda que de má-fé, o possuidor não perde o direito de ajuizar a ação possessória competente para proteger-se de um ataque à sua posse. A boa-fé somente ganha relevância, com relação à posse, em se tratando de usucapião, de disputa sobre os frutos e benfeitorias da coisa possuída ou da definição da responsabilidade pela sua perda ou deterioração (GONÇALVES, 2006, p. 77).

No caso da usucapião, especificamente, a boa-fé somente pode ser considerada como requisito se assim a lei exigir de maneira expressa (SIMÃO, 2009).

Em quinto o requisito do tempo. Ora, ainda de acordo com Simão (2009) somente é possível configurar-se a usucapião quando decorrido um tempo previsto em lei em que se consolida o exercício da posse sobre o bem.

O Quadro 2 resume as espécies, a previsão legal, os prazos e exigências para a usucapião.

¹¹ “A posse de má-fé não é desprovida de amparo interdital: A posse de má-fé é despojada de importantes efeitos jurídicos, mas nem por isso pode-se dizer que ela é destituída de amparo interdital. A boa ou má-fé tem reflexo sobretudo no usucapião e na indenização de frutos e benfeitorias, porém não despe o possuidor da proteção da posse em si mesma” (OLIVEIRA, 2013, p. 94).

Quadro 2 – Sinótico

	Extra-ordinária	Ordinária	Especial Rural	Familiar	Urbana Individual	Urbana Coletiva
Previsão Legal	Art. 1238 Código Civil	Art. 1242 Código Civil	Art. 191 CR/ Art. 1239 CC e Lei 6969/81	Art. 1240-A Código Civil	Art. 183/ CR; Art. 1240/CC; Art. 9º. Lei 10.257/01	Art. 10 Lei 10.257/01
Prazo	15 anos (caput); 10 anos (Parágrafo Único)	10 anos (caput); 5 anos (Parágrafo único)	5 anos	2 anos	5 anos	5 anos
Justo Título/ Boa-fé	Não é exigido	Exigido	Não é exigido	Não é exigido	Não é exigido	Exigido
Residir no imóvel	Não é exigido (caput)/ Exigido (P.U)	Não é exigido (caput)/ Exigido (P.U)	Exigido	Exigido	Exigido	Exigido
Dimensão	Ilimitada	Ilimitada	50 hectares	Até 250 m ²	Até 250 m ²	Mais de 250 m ²

Fonte – Albuquerque (2012).

O tempo varia segundo critérios das cinco espécies de usucapião previstas no arcabouço jurídico, a seguir analisadas.

1) Usucapião extraordinária¹² independe do justo título e boa-fé, o prazo para sua configuração é de 15 anos. No entanto, caso o possuidor estabeleça no imóvel residência habitual, ou realize obras e serviços de interesse social o prazo será de dez anos. Verifica-se uma notória função social atribuída pelo legislador à usucapião, especialmente pela redução na contagem do decurso de tempo, no caso, do possuidor utilizar o imóvel, para fins de moradia ou realização de obra ou serviço de caráter produtivo (SIMÃO, 2009).

2) Usucapião ordinária¹³, exige-se tanto o justo título como a boa-fé, o prazo será de 10 anos, se for contínuo e incontestadamente

¹² “Entendemos que a obra capaz de gerar a diminuição do prazo é qualquer acessão que valorize o imóvel como, por exemplo, um sobrado. Podemos aproveitar o exemplo para dizer que caso o possuidor transforme esse sobrado em uma pensão para estudantes estará realizando serviço produtivo apto, portanto, para gerar a redução do prazo para usucapir” (SIMÃO, 2009, p.56).

¹³ “A diferença reside no fato de que na modalidade ordinária serão exigidos tanto o justo título quanto a boa-fé. Em relação ao tempo o prazo será de 10 (dez) anos para o previsto no caput e de 5 (cinco) anos em caso de aquisição onerosa com base no registro público que tenha sido posteriormente cancelado. Para essa situação específica, exige-se que o possuidor tenha fixado residência no imóvel ou nele tenha realizado investimentos de interesse socioeconômico” (ALBUQUERQUE, 2012, p.17).

(art.1242, caput do Código Civil de 2015) e de cinco anos se a aquisição houver sido onerosa (art. 1.242, § único do mesmo dispositivo legal):

[...] com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. Observa-se que a posse deverá ser exercida nos mesmos moldes da usucapição extraordinária (ALBUQUERQUE, 2012, p.17)

3) Usucapição urbana (constitucional urbana, *pro misero* ou *pro morare*), se dá quando o possuidor exerce uma posse contínua, sem oposição, com *animus domini* sobre imóvel de no máximo 250 m², destinado a sua moradia ou de sua família, não se exige justo título e boa-fé, mas que o possuidor não seja proprietário de nenhum outro imóvel rural ou urbano.

4) A usucapição rural¹⁴ ocorre nos casos de posse contínua, sem oposição e com *animus domini* pelo possuidor, de imóvel com no máximo 50 hectares, localizado em área rural e destinado à sua moradia e à produção. Há como único requisito que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel, urbano ou rural. Ambas as espécies de usucapição (urbana e rural) já eram previstas na Constituição Federal de 1988 e foram incorporadas respectivamente pelos artigos 1.240 e 1.239 do Código Civil em vigor. (SIMÃO, 2009)

5) A usucapição coletiva¹⁵ é uma previsão do Estatuto da Cidade (art. 10), e insere-se na concepção da função social da cidade, exige-se que a área seja superior a 250 m², e seja ocupada por mais de cinco anos, de forma ininterrupta, sem oposição, por população de baixa renda para fins de moradia, onde não for possível identificar o terreno ocupado por cada

¹⁴ "Rural (constitucional rural ou pro labore) [...] O direito à aquisição da propriedade imóvel pela usucapição urbana ou rural não poderá ser reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. Isso porque o constituinte objetivou criar um instrumento de realização do bem-estar social, e não incentivar a especulação imobiliária por meio do reconhecimento de sucessivas usucapições a alguém" (SIMÃO, 2009, p. 56).

¹⁵ "Coletiva [...] A cada um dos possuidores, a sentença que reconhecer a usucapição coletiva atribuirá fração ideal do terreno, independentemente da área ocupada de fato, criando-se um condomínio. Por essa razão, sendo possível identificar o terreno ocupado por possuidor específico, deve ser dada preferência à usucapição individual. Alguns autores chamam essa forma de desapropriação indireta algo que não reputamos conveniente por gerar confusão conceitual com o direito administrativo. Com efeito, este ramo do direito conceitua de desapropriação indireta o esbulho cometido pelo poder público que, após invadir, realiza no terreno obra ou serviço de interesse público, e que, por isso, não pode sofrer solução de continuidade, restando como única solução deferir a propriedade ao ente invasor mediante a indenização que for cabível [...]" (SIMÃO, 2009, p.57)

possuidor, será usucapida coletivamente. Mas, os possuidores não podem ser proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (SIMÃO, 2009)

Faz-se, mister, uma atualização por conta da revalorização dada pelo Código de Processo Civil de 2015 a usucapião extrajudicial ou administrativa que alterou o art. 216-A da lei de Registros Públicos; assim o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015; II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (BRASIL, 1973)

Atualmente, a lei dá a possibilidade de valimento extrajudicial da usucapião imobiliário, desde que devidamente assessorada por advogados, como contido originalmente na Lei n. 11.441/07 (SALOMÃO E DELÉO, 2015).

Ressalte-se que para ter direito à regularização da área por este instrumento extrajudicial o imóvel usucapido deverá obrigatoriamente estar inserido nos limites do perímetro urbano, limite este que é determinado pelo Plano Diretor ou por alguma Lei Municipal.

Para tanto, o possuidor terá de apresentar certos documentos que comprovem a posse do bem, as situações e extensão do período de posse, assim como faz-se necessário comprovar a ausência de quaisquer ações reivindicatórias sobre o imóvel, o que pode ser feito por meio de certidões negativas.

Com estes documentos em mãos, comparece ao Tabelião de Notas - cumprindo o primeiro bastião da propriedade no Brasil a publicidade da propriedade - que, após examiná-los, lavrará uma ata notarial com a presença de um advogado apresentado pelo solicitante, em que deverá constar a

descrição do imóvel, documentos, partes solicitantes, atestando, ainda, publicamente a existência da posse, fatos e características do referido bem. A ata notarial juntamente com a documentação serão apresentada ao Oficial de Registro de Imóveis competente - cumprindo o segundo bastião da propriedade no Brasil a constituição da propriedade – que após transcorrido e constatado o lapso temporal mínimo de 5 anos, se valendo da expedição de editais, notificações e diligências, para constatação do quanto anteriormente declarado, certificando-se e constatando a exatidão do pedido de usucapião, oportunidade em que poderá registrar a usucapião pretendida, desde que não haja impugnação de terceiros, e em ato contínuo abrirá nova matrícula para o imóvel (SALOMÃO E DELÉO, 2015, p.1).

Ora, há de se notar que este procedimento extrajudicial/administrativo além de ser mais simplificado e ágil que o meio judicial, pois este comumente perdura por muito tempo por conta dos gargalos do sistema judiciário, é, também, menos oneroso, o que potencialmente deverá promover uma considerável quantidade de regularizações fundiárias nos municípios brasileiros.

O instrumento da ata notarial a ser lavrada para a usucapião extrajudicial exigirá maior atenção por parte dos notários que deveram verificar certos requisitos necessários conforme previsto na legislação, a saber:

i) declarar o tempo de posse do requerente ou de seus antecessores, delimitando cada um deles; ii) as circunstâncias de aquisição; iii) dimensões e características do terreno, valendo-se de profissional específico para tanto, e devidamente registrado no órgão competente, (planta e memorial descritivo); iv) menção as certidões negativas dos distribuidores e arquivamento das mesmas em pasta própria do Tabelião; v) menção e características do justo título de aquisição; vi) origem da posse, sua natureza; e, a menção a comprovantes da efetiva posse; vii) presença de um advogado apresentado pelo solicitante; viii) fotos do bem imóvel, se possível; ix) declaração de conhecimento das partes da lei, prazos, citações, editais, e sua responsabilidade pelas declarações e documentos apresentados; x) lavrar a ata e registrar na respectiva circunscrição do imóvel. Salienta-se, ainda, que todos esses requisitos constaram da nova redação do art. 216 - A da LRP, que passará a vigorar após a promulgação do novo Código de Processo Civil,

além de pesquisas realizadas e reuniões com Tabeliães e Registradores. (BRASIL, 1973)

Assim, de acordo com a Lei de Registros Públicos, com as devidas alterações da lei 13.465/2017, e do CPC/2015 após cumpridas as exigências legais, e caso haja “o silêncio” após as devidas notificações dos titulares de direitos ou dos confinantes do imóvel usucapiendo será interpretado como “concordância”, nos termos do art. 216-A, e o oficial de registro de imóveis procederá o registro de aquisição do imóvel.

§ 2o Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

§ 3o O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 4o O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§ 5o Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 6o Transcorrido o prazo de que trata o § 4o deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5o deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 13. Para efeito do § 2o deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. (BRASIL, 1973)

Vale ressaltar que na hipótese de imóvel usucapiendo estiver situada em unidade autônoma de condomínio edilício, é dispensada o consentimento

dos titulares de direitos reais bastando a notificação do síndico para que se manifeste nos termos do § 2º, art.216-A, da lei de registros públicos. Por sua vez se o imóvel confinante contiver condomínio edilício bastará a notificação do síndico para efeito do § 2º, art.216-A, da lei 6015/73, não havendo necessidade de notificação de todos os condôminos. (BRASIL, 1973)

Sem dúvida a celeridade e lisura dos cartórios no Brasil continuarão a servir de referência para muitos outros países por conta da organização e capilaridade que o sistema alcançou nas últimas décadas.

Notários e registradores com seus trabalhos ampliam a noção de função social dos cartórios, pois continuamente prestam importantes serviços à sociedade e atendem a muitas das demandas que surgem pelas faces da multidimensionalidade da vida do cidadão contemporâneo.¹⁶ Neste sentido Milton Santos lembra:

O cidadão é multidimensional. Cada dimensão se articula com as demais na procura de um sentido para a vida. Isso é o que dele faz o indivíduo em busca do futuro, a partir de uma concepção de mundo, aquela individualidade verdadeira [...] dotada de uma nova sensibilidade, rompida com a ‘sensibilidade mutilada’ que refere à sociedade existente como reproduzida não apenas na mente, na consciência do homem, mas também nos seus sentidos [...] até que a familiaridade opressiva com o mundo objetual seja quebrada. (SANTOS, 2012, p. 56)

A organização do Estado exigiu ao longo dos últimos séculos além do amadurecimento das instituições a necessidade de desenvolver um sistema que funcionasse como um repositório público, e, em alguns casos, que não fosse exclusivamente gerido pela estrutura estatal.

A sofisticação do direito e a complexidade crescente do sistema judiciário hodierno estão provocando nos poderes legislativo e judiciário a edição/interpretação de normas legais que viabilizam a desjudicialização.

São os cartórios os grandes responsáveis pela atribuição da segurança jurídica nos negócios e nos atos jurídicos da população. A aquisição de direitos e deveres se dá por meio dos registros realizados nos cartórios. Um exemplo

¹⁶ Neste sentido Milton Santos lembra: “O cidadão é multidimensional. Cada dimensão se articula com as demais na procura de um sentido para a vida. Isso é o que dele faz o indivíduo em busca do futuro, a partir de uma concepção de mundo, aquela individualidade verdadeira [...] dotada de uma nova sensibilidade, rompida com a ‘sensibilidade mutilada’ que refere à sociedade existente como reproduzida não apenas na mente, na consciência do homem, mas também nos seus sentidos [...] até que a familiaridade opressiva com o mundo objetual seja quebrada” (SANTOS, 2012, p. 56)

simples e prático é o registro de imóveis que garante a um comprador que o imóvel negociado por ele realmente pode ser comercializado. Tal relevância social merece o mais alto nível de seriedade na hora da execução e nesse trabalho o Brasil já encontrou a excelência. O funcionamento dos cartórios no país serve de referência para vários outros por causa do grau de organização que o nosso sistema alcançou. O reconhecimento internacional é extenso. O modelo brasileiro de registro de imóveis, por exemplo, é considerado modelo de segurança jurídica na América Latina, Europa e países asiáticos (BACELLAR, 2011, p.1)

A segurança jurídica é uma das expressões da função social das serventias. Especialmente, devido a ampliação real que os serviços notariais e de registro têm experimentado em suas atividades, no tocante à prestação de novos serviços para a sociedade civil.

Segundo Campilongo (2014), a partir de 2007, por exemplo, tornou-se possível a efetivação de inventários, partilhas, divórcios e dissoluções consensuais de matrimônios ou uniões estáveis, por meio de escrituras públicas lavradas em cartórios, desde que atendam aos requisitos previstos em lei, o que tornou tais procedimentos mais céleres e menos custosos do que pela via judicial (CAMPILONGO, 2014).

Para Brandelli (2006), muito embora existam concepções, modelos diferentes e marcos legais nos vários países do globo, o sistema notarial e registral deve a priori ser estruturado para fornecer os elementos fundamentais – segurança jurídica, boa-fé, publicidade, fé pública, segurança para as pessoas e propriedades, celeridade, etc. - agindo de maneira proativa para fomentar o desenvolvimento social e econômico, como também, desafogando o sistema judiciário de tarefas morosas e burocráticas que nem sempre podem ser solucionadas por conta da constante falta de recursos para este poder.¹⁷

A relevância dos serviços prestados por notários e registradores tendo-se em mente a função social destas atividades, está em que o labor desses profissionais, que são agentes públicos, é de maneira primordial a

¹⁷ “Diz-se que o grande defeito, a grande deficiência do Poder Judiciário é a morosidade. Certamente, o Poder Judiciário não é um poder rápido, um poder ágil. Não o é por uma série de circunstâncias, a começar por aquela de ordem material a que me referi, e também porque o arcabouço constitucional brasileiro, na defesa ou no resguardo da amplitude do direito de defesa e do devido processo legal, tem permitido a processualização de lides, ou de litígios, de maneira a estendê-las em excesso. De qualquer maneira, um Judiciário moroso é preferível à injustiça rápida. Certamente, a justiça no Brasil não pode ser feita sob a pressão dos veículos de comunicação ou de reclamações populares, como os pedidos de justificação” (SADEK, 2010, p.29)

procura pela compatibilização da lei com a vontade declarada pelas partes, quando da realização de seus negócios jurídicos.

Em segundo, ao prevenir litígios, notários e registradores, no fiel cumprimento da legislação vigente atuam de forma insistente com o objetivo de minimizar as desigualdades, mitigando e prevenindo disputas, quer nas transações públicas quer nos negócios privados. Ao esclarecer, por exemplo, quando da formalização jurídica das vontades, as consequências daquele ato e que são inerentes ao tipo de instrumento escolhido, o que se torna uma espécie de justiça preventiva e um fomento à paz social.

Em terceiro, e não menos importante, as obrigações que estão previstas na Lei 8.935/94 em seu art. 44 § 2º. e § 3º¹⁸ . , que determina que o registro de nascimento seja feito pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, como também da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 que dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

Atente-se que os Oficiais de Registro Civil da Pessoas Naturais têm atribuições e responsabilidades sobre outros atos diversos do registro de nascimento, dentre estes o casamento, a conversão de união estável em casamento, o casamento religioso para efeitos civis, registro da união estável, registro dos óbitos e natimorto, ou seja, os principais fatos da vida das pessoas o que é extremamente importante para qualquer sociedade civil, e que se revela também como uma função social.

CONCLUSÕES

O estado da questão das teorias possessórias há muito parece consolidado no pensamento jurídico pátrio. No entanto, o grave problema fundiário brasileiro tanto na área rural como na urbana exige que legisladores e operadores da lei fomentem a utilização de novas formas extrajudiciais que viabilizem o acesso ao registro imobiliário das propriedades, sem que se percam atributos como a boa-fé, a publicidade e a segurança jurídica.

A usucapião administrativa encontra-se agora positivado de forma inequívoca no novo Código de Processo Civil, com previsão de assessoramento por parte dos advogados, notários e registradores, que por meio da ata notarial devem viabilizar o registro definitivo da propriedade desde que cumpridas as exigências determinadas pelo arcabouço jurídico.

¹⁸ *In verbis*: “em cada sede municipal haverá no mínimo um registrador civil das pessoas naturais, e nos municípios de significativa extensão territorial, a juízo do respectivo Estado, cada sede distrital disporá no mínimo de um registrador civil das pessoas naturais” (BRASIL, 2016, p.12).

Este instrumento vem somar aos vários outros serviços realizados por notários e registradores numa crescente ampliação da função social das serventias, responsáveis pela legitimação da vontade das partes, da segurança jurídica, da autenticidade, do registro dos fatos da vida dos cidadãos, da constituição das propriedades.

Notários e registradores no desempenho de suas funções como agentes públicos, devem atender a todos os que necessitam de orientação e dos serviços por eles prestados, independentemente, do grau de instrução, individualmente ou mesmo em grupo, promovendo a segurança jurídica das relações e ampliando a noção de função social dos entes extrajudiciais da sociedade.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, Gabriela Maria Negreiros. Usucapião urbana e o Estatuto da Cidade: Breve estudo comparativo com as demais modalidades de usucapião. **Revista de Direito dos Monitores da UFF**. Niterói, RJ: UFF, 2012. Disponível em:< <http://www.rdm.uff.br/index.php/rdm/article/view/129/115>>. Acesso em 24.Abr.2016.

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino. O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. **Revista Consultor Jurídico**. 18 de Maio de 2015. ISSN 1809-22829. Disponível em:< <http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em 12.Abr.2016.

ANDRADA, Doorgal João Lucindo Tamm de. A função social como fundamento não necessário do usucapião no direito vigente brasileiro. Monografia. **Centro Universitário de Brasília UNICEUB**; Brasília, DF: UNICEUB, 2016. Disponível em:< <http://repositorio.uniceub.br/bitstream/235/8400/1/21056015.pdf>>. Acesso em 13. Abr.2016.

BACELLAR, Rogério Portugal. A função social de notários e registradores. **Gazeta do Povo**. Edição eletrônica de 07.09.2011. Disponível em: <<http://www.gazetadopovo.com.br/opiniao/artigos/a-funcao-social-de-notarios-e-registradores-bskxx9ep2y44etb7x4mp49w7i>>. Acesso em 25. Abril.2016.

BRANDELLI, Leonardo. Atuação Notarial em uma Economia de Mercado - A Tutela do Hipossuficiente. **Curso FMB**. 2006. Disponível em: Disponível em:< http://www.riquel.com.br/fmb/artigos/FMB_Artigo0067.pdf>. Acesso em 25. Abr.2016.

BRASIL, **Lei n. 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos. Brasília, DF. 2016. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015consolidado.htm>. Acesso em 25. Abr.2016.

CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função social do notariado: eficiência, confiança e imparcialidade**. São Paulo: Saraiva, 2014.

CARDOSO, Patrícia Silva. Os direitos reais e a lei n. 11.481/07: reflexões sobre a funcionalização do regime da propriedade pública. **Revista de Direito da Cidade**. Volume 8, n. 1, ISSN 2317-7721. 2016. Disponível em:< <http://www.e-publicacoes.uerj.br/ojs/index.php/rdc/article/view/19115/15659>>. Acesso em 14. Abril.2016.

FIUZA, César. **Direito civil: curso completo**. Belo Horizonte, MG: Del Rey, 2008

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro**, volume V, São Paulo, SP: Saraiva, 2006.

GONÇALVES, Carlos Roberto, **Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas**. São Paulo, SP: Saraiva, 2012.

HUNT, Emery Kay. **História do pensamento econômico: uma perspectiva crítica**. Rio de Janeiro, RJ: Elsevier, 2005.

KELSEN, Hans. **Teoria geral do direito e do Estado**. São Paulo, SP: Martins Fontes, 2005.

OLIVEIRA, Álvaro Borges de; OLDONI, Fabiano. **Aquisição da propriedade ilícita pela usucapião**. Jundiaí, SP: Paço Editorial, 2013.

OLIVEIRA, James Eduardo. **Posse e interditos possessórios**. São Paulo, SP: Editora Alumnus, 2013.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo, SP: Studio Nobel: Fapesp, 1997.

SADEK, Maria Tereza (org.). **O judiciário em debate** [on line]. Rio de Janeiro, RJ: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2010. Disponível em:< <http://books.scielo.org/>>. Acesso em 25. Abr.2016.

SALOMÃO, Wendell Jones Fioravante; DELÉO, Caian Morenz Villa. Das possibilidades da Usucapião Administrativa (Extrajudicial) pela atuação dos notários e registradores, na forma de ata notarial, com prévio modelo de redação. **Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal**, Brasília, DF: CNB, 2015. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTM1Ng==>>. Acesso em 24. Abril.2016.

SAMPAIO, Plínio de Arruda. Terras devolutas e latifúndio. **Economia e Sociedade**, Campinas, (6): 197-99, jun. 1996. Disponível em: <<http://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/ecos/article/view/8643194/10738>>. Acesso em 22. Abri.2016.

SANTOS, Milton. A urbanização brasileira. 5. ed. 3. reimp. São Paulo: EdUSP, 2012.

SIMÃO, José Fernando. **Direitos reais sobre imóveis e contratos**. Curitiba, PR: IESDE Brasil S.A., 2009.

SOUSA, José Franklin de. **Usucapião e direitos possessórios**. Joinville, SC: Clube de Autores, 2009.

TREVELIM, Ivandro Ristum. **A posse na regularização de assentamentos urbanos**. 2014. Tese (Doutorado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-20012015-105115/>>. Acesso em: 2016-04-13.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil Comentado – Direito das Coisas**; Alvaro Villaça Azevedo (coordenador). São Paulo, SP: Atlas, 2003, v. XII.