

**ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO PARANÁ  
XXXII CURSO DE PREPARAÇÃO À MAGISTRATURA  
NÚCLEO CURITIBA**

**LAIZ ANDRESSA KURAHASHI**

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO DE AMPLIAÇÃO DA  
LIBERDADE E DA AUTONOMIA DA PESSOA**

**CURITIBA  
2015**

**LAIZ ANDRESSA KURAHASHI**

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO DE AMPLIAÇÃO DA  
LIBERDADE E DA AUTONOMIA DA PESSOA**

Monografia apresentada como requisito parcial  
para conclusão do Curso de Preparação à  
Magistratura em nível de Especialização. Escola  
da Magistratura do Paraná.

Orientador: Prof. Dr. Francisco Cardozo Oliveira

**CURITIBA  
2015**

## TERMO DE APROVAÇÃO

LAIZ ANDRESSA KURAHASHI

A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO DE AMPLIAÇÃO DA  
LIBERDADE E DA AUTONOMIA DA PESSOA

Monografia aprovada como requisito parcial para conclusão do Curso de Preparação à Magistratura em nível de Especialização, Escola da Magistratura do Paraná, Núcleo de Curitiba, pela seguinte banca examinadora.

Orientador: \_\_\_\_\_

Avaliador: \_\_\_\_\_

Avaliador: \_\_\_\_\_

Curitiba, de de 2015.

Meus sinceros agradecimentos ao Ilustre Professor Doutor Francisco Cardoso de Oliveira que com muita bondade e serenidade, gentilmente me aceitou como sua orientanda.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	7
<b>2 LIBERDADE E AUTONOMIA DA PESSOA NA CORRELAÇÃO COM A TITULARIDADE PROPRIETÁRIA</b> .....	9
<b>3 POSSE COMO INSTRUMENTO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE E LIBERDADE DOS SUJEITOS</b> .....	18
3.1 FORMAS DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE E USUCAPIÃO COMO CONCRETIZAÇÃO DA TUTELA DA POSSE E DE SEU CONTEÚDO MATERIAL .....	18
3.2 INTRÓITOS, MEANDROS E MODALIDADES DE USUCAPIÃO .....	22
<b>4 USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA COMO INSTRUMENTO DA FACILITAÇÃO DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE E DA AMPLIAÇÃO DA DIGNIDADE DA PESSOA</b> .....	30
4.1 PARTICULARIDADES E PROCEDIMENTALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA .....	30
4.2 EFEITOS DA USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA .....	34
<b>5 CONCLUSÃO</b> .....	37
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	39

## RESUMO

O novo Código de Processo Civil, aprovado no ano de 2015 e que entrará em vigor no ano de 2016, brindou a sociedade brasileira com a figura da usucapião extrajudicial, indo um passo adiante na construção de uma sociedade livre, justa e solidária. O legislador, permeado pelos valores da dignidade da pessoa humana e da função social, alinou-se com a ordem constitucional inaugurada pela Constituição de 1988 dando força ao instituto da usucapião ao prever a figura da usucapião fora da esfera judicial que, por sua vez, facilita a regularização da propriedade adquirida pelo exercício prolongado da posse e, em consequência, propicia a tutela e concretização do direito de propriedade, ao mesmo tempo em que revigora o caráter fático da posse. Destarte, cumpre identificar, a partir da funcionalização da propriedade, em que medida a introdução de novo procedimento para a regularização da propriedade merece ser visto como instrumento de ampliação da liberdade e da autonomia da pessoa.

Palavras-chave: posse, propriedade, liberdade, autonomia da pessoa, usucapião, registro, usucapião administrativa.

## 1 INTRODUÇÃO

Após a inquietante espera de cinco relativamente longos anos e diversas alterações, o Projeto de Lei nº 8.046/2010 foi finalmente sancionado e publicado em março de 2015, contemplando a sociedade brasileira com o novo Código de Processo Civil, sinônimo de esperança de maior celeridade e, principalmente, de concretização dos direitos substantivos.

Dentre os novos mecanismos inseridos pela nova legislação processual civil com o fito de promover a aceleração da prestação jurisdicional e a tutela efetiva dos sujeitos, desponta a ampliação funcional da atividade notarial e registral com a introdução do instituto da usucapião extrajudicial, previsto no artigo 1.071 do novo Código de Processo Civil, o qual acrescentou o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos, Lei nº 6.015/1973.

Todavia, para além de ser um instrumento catalisador da regularização da propriedade, esta figura, inicialmente introduzida no direito brasileiro pela Lei nº 11.977/2009, demonstra que o ordenamento segue em rumo à materialização dos valores insculpidos na Carta Magna, na medida em que fortalece o instituto da usucapião e valoriza a aquisição da propriedade pelo exercício prolongado da posse.

A posse, com efeito, é quem justifica e legitima a aquisição do domínio pelo usucapiente em detrimento de eventual propriedade constituída anteriormente, pois, dada a sistemática constitucional que insculpiu a funcionalização da propriedade, extrai-se que o conteúdo material da posse é quem consolida, através do uso e da utilidade social do bem, os valores da dignidade da pessoa humana e da solidariedade social difundidos na Carta Constitucional de 1988.

O fato da posse é, em essência, uma forma de acesso e de apropriação de bens para satisfação da necessidade primária dos sujeitos, ao passo que a titularidade proprietária consubstancia-se, em realidade, em uma ficção jurídico-social, surgida da necessidade da organização da sociedade em torno da escassez de bens, mas que foi fortemente enraizada no sistema capitalista, em virtude da instrumentalização da propriedade como forma de acumulação de riquezas.

De outro vértice, embora a titularidade proprietária seja prevalecente na sistemática atual, esta deve ser uma titularidade funcional, dirigida à manutenção da

dignidade da pessoa humana, porquanto a vida em sociedade exige a apropriação de bens para a satisfação das necessidades individuais e coletivas, não podendo ser concebida ou tutelada uma propriedade esvaziada de conteúdo ou afastada do conteúdo material da posse.

Não obstante a posse constituir-se como fato concreto antecedente à instrumentalização da propriedade e que deve receber prioridade em relação à titularidade do domínio, na medida em que valoriza o uso e a utilidade social da terra, não se pode olvidar que o registro da propriedade é importante instrumento para a inclusão do sujeito, bem como para o reconhecimento e a consolidação da tutela da posse, especialmente em vista dos benefícios que o registro público gera, tais como publicidade e presunção de domínio (ainda que *juris tantum*), segurança jurídica, facilitação da alienação e até mesmo o acesso à obtenção de crédito através da constituição de hipoteca.

Exsurge, nesse contexto, a importância da consagração da usucapião administrativa no ordenamento jurídico pátrio, por se tratar de procedimento que facilita o acesso à regularização da propriedade e, principalmente, que serve de instrumento de alcance da justiça e pacificação social, tendente a consolidar a proteção do conteúdo material da posse e a permitir a inclusão dos sujeitos no meio social, propiciando terreno fértil para a proteção do ambiente mínimo de desenvolvimento da personalidade e do exercício da liberdade dos sujeitos, materializando, assim, a dignidade da pessoa humana.

Desta feita, o presente trabalho, a partir da consagração da função social da propriedade, pretende despertar a reflexão acerca da importância da posse e da propriedade como meios de acesso à inclusão social e tutela do espaço de exercício e desenvolvimento da liberdade dos sujeitos, bem como conjecturar em que medida a usucapião administrativa representa um avanço na proteção da posse.



## **2 LIBERDADE E AUTONOMIA DA PESSOA NA CORRELAÇÃO COM A TITULARIDADE PROPRIETÁRIA**

Para bem entender o papel da propriedade como instrumento e espaço de realização da liberdade e autonomia dos sujeitos, é necessário inicialmente esclarecer que o conteúdo destes primados na contemporaneidade é distinto da feição que o Código Civil brasileiro de 1916 lhes imprimiu, e, portanto, não podem ser confundidos.

Segundo a sistemática do Código Civil de 1916 a propriedade era vista como um direito subjetivo e natural do homem, constituindo o eixo central do ordenamento em torno do qual a sociedade estava organizava.

Isso porque o Código Civil brasileiro de 1916 foi fortemente influenciado pelo modelo cunhado pelo Estado Liberal, arraigado à figura do homem livre e proprietário, consagrado no Código Napoleônico de 1804, “exemplar da recepção de elementos da filosofia racionalista e da ideologia liberal no processo de sistematização do direito.” (CARDOZO, 2006, p 41-42).

Nesse contexto, a codificação civilista foi cristalizada para proteger a autonomia da vontade e a propriedade privada, máximas representativas da liberdade do homem para a sociedade da época, em que a categoria do ser era subordinada àquela do ter (PERLINGIERI, 2007, p. 4) e somente era livre quem possuísse:

O homem era livre porque podia ser proprietário, e era proprietário porque assim seria livre. O liberal-individualismo, no fundo e a rigor nisto consistia: ao título de propriedade correspondia o status da liberdade e vice-versa. Ali, naquele direito, a garantia da propriedade é uma garantia da liberdade. (CORTIANO JUNIOR. 2002, 156)

Como nos revela a doutrina de Francisco Cardozo Oliveira, a sistemática do Código Civil de 1916 repelia a atuação do Estado na esfera econômica, sendo a ele reservado o papel de “assegurar a manutenção e o fortalecimento da liberdade individual do sujeito de direito proprietário”. (2006, p. 149)

O homem era livre em sua propriedade, dela podendo usar, gozar e fruir irrestritamente sem que o Estado pudesse se imiscuir nas relações interprivadas e

na autonomia de sua vontade, zelando apenas para que a lei fosse cumprida indistintamente. A igualdade formal, revestida pelos ideais liberais, encontrava respaldo na esfera normativa e impunha tratamento igualitário aos sujeitos perante a lei, consubstanciando-se assim em uma liberdade esvaziada de conteúdo material.

Paulo Luiz Netto Lôbo, citado por Orlando Gomes, discorre que:

No Estado Liberal, o contrato converteu-se em instrumento por excelência da autonomia da vontade, confundida com a própria liberdade, ambas impensáveis sem o direito de propriedade privada. Liberdade de contratar e liberdade de propriedade seriam interdependentes, como irmãos siamesas.

(...)

Autonomia da vontade, liberdade individual e propriedade privada, transmigraram dos fundamentos teóricos e ideológicos do Estado liberal para os princípios de direito, com pretensão de universalidade e intemporalidade. (LÔBO apud GOMES, 2012, p. 111)

No entanto, a fragilidade do modelo liberal burguês acabou por ser descortinada pelas profundas desigualdades sociais que se verificaram em sequência.

Ao largo do século XX não só o direito privado pátrio, mas a sociedade ocidental como um todo, experimentou mudanças sociais, econômicas e políticas que imprimiram novas feições ao ordenamento jurídico e obrigou o direito civil a repensar os seus institutos e a forma de regular as relações interprivadas, fazendo com que o liberalismo cedesse espaço para o intervencionismo estatal, que, por sua vez, “trouxe para o domínio do direito privado diversos princípios limitadores da liberdade individual e do primado da vontade, denominados *princípios de ordem pública*” (BARROSO, 2009, p. 58).

Com efeito, o direito privado foi então sendo repensado, buscando superar o desequilíbrio proporcionado pelo individualismo e liberalismo econômico, o que só foi possível com a superação da separação que se fazia entre as esferas privada e pública, decorrente do clamor social por um Estado mais proativo, incumbido de dirimir as desigualdades sociais e os absurdos perpetrados pela sociedade burguesa em nome da liberdade e da igualdade.

O direito civil despertou-se nesse período para o fato de que o exercício da propriedade não mais poderia ser exercido de forma absoluta e irrestritamente, porquanto o exercício deste poder/direito encontrava limite na esfera dos direitos proprietários de outrem, nascendo daí uma primeira ideia de função social, contudo, traduzida por um mero dever de abstenção.

Destarte, somente no quarto final do século passado é que a repersonalização do Direito Civil encontrou solo fértil para se firmar, quando “encontrou explícita guarida pela Constituição Federal de 1988”, não só porque esta “explicitou o princípio da dignidade da pessoa humana como um dos pilares da República, mas também porque a matéria cível foi diretamente constitucionalizada”. (FACHIN, 2006, p. 92)

A Carta de 1988 transpôs a linha divisória que restringia o Direito Constitucional à esfera das relações de poder e posicionou-se no centro do ordenamento jurídico, ao qual todos os outros sistemas (direito civil, penal, tributário etc.) deveriam se alinhar e se conformar, o que culminou com a redefinição do Direito Civil e a interação entre ambos os espaços normativos (LÔBO, 2011, p. 522).

Diante dos novos contornos surgidos, o interesse sobre o patrimônio como supremacia do direito cedeu lugar à valorização da pessoa humana, na medida em que o princípio da dignidade da pessoa humana assumiu o papel de diretriz fundamental do ordenamento jurídico constitucional, propagando efeitos para todo o sistema, bem como modificando de forma substancial os pilares do direito civil, quais sejam, o contrato, a propriedade e a família.

O reconhecimento e a valorização do sujeito, que passou a ser alçado à posição nuclear da estrutura constitucional e identificado como a célula constitutiva da sociedade, perpetraram um verdadeiro giro epistemológico, sendo que a Constituição Federal fez com que os valores da solidariedade e da dignidade da pessoa humana permeassem todas as esferas da sociedade.

É importante notar que o sujeito a que o Direito contemporâneo faz referência trata-se não mais do sujeito individualizado em si mesmo, detentor de uma autonomia privada e sem limites, mas sim de um novo sujeito, submerso em um contexto social e histórico completamente distintos da ordem liberal. Agora, o sujeito é reconhecido como pessoa humana em meio à sociedade, permeado de valores de solidariedade e mantenedor de relações de afetividade.

Nesse sentido, calha mencionar, uma vez mais, a doutrina de Francisco Cardozo Oliveira, que esclarece que:

O primado da pessoa humana, entretanto, não é o equivalente da tutela dos valores do individualismo liberal. A pessoa humana a que se refere o texto constitucional não é um referente ideal. Trata-se de valor que considera o homem inserido na realidade histórica e na dinâmica das relações sociais. Enquanto o individualismo assume valores referidos a um indivíduo isolado,

fora do contexto social e histórico, o princípio da valorização da pessoa humana traduz complexo de valores que transcende a individualidade, sem negá-la, na busca da essência do que caracteriza o homem na concretude do mundo-da-vida. (CARDOZO, 2006, p.152)

A Carta Constitucional de 1988 quebrou, portanto, o paradigma do individualismo liberal e consolidou a solidariedade social. Materializou o reconhecimento da pessoa humana e firmou a orientação de que a sociedade deve ser desenvolvida em respeito aos sujeitos e com vistas à promoção de sua dignidade, acarretando, assim, numa redefinição dos dogmas da propriedade e da autonomia privada, ambas também permeadas pelos valores da função social.

Inebriado com estes valores, a propriedade assume um novo caráter, subsumindo-se ao sujeito e à sociedade, ao passo que:

já não é mais possível isolar a propriedade de sua função social, de forma a reconhecer um suposto núcleo conceitual infenso à funcionalização. A função social penetra a estrutura do direito de propriedade de forma a que o exercício dos poderes proprietários não diz respeito apenas à relação do proprietário com a coisa, mas está subordinado a uma orientação finalística que considera o uso da coisa e a relação social historicamente situada entre proprietários e não-proprietários. (CARDOZO, 2006, p. 242)

Foi, portanto, no texto constitucional que o instituto da propriedade recuperou a dimensão humana, sendo “submetido ao objetivo de promover o bem-estar social e não apenas o conforto pessoal do proprietário” (CARDOZO, 2006, p.152).

Mas não é só. A função social, além de ser observada sob o espectro da utilidade social, manifesta-se como o valor que confere legitimidade à própria atribuição do direito de propriedade. Pietro Perlingieri acresce, nesse sentido, que:

“Em um sistema inspirado na solidariedade política, econômica e social e ao pleno desenvolvimento da pessoa (...) o conteúdo da função social assume um papel de tipo promocional, no sentido de que a disciplina das formas de propriedade e as suas interpretações deveriam ser atuadas para garantir e para promover os valores sobre os quais se funda o ordenamento. E isso não se realiza somente finalizando a disciplina dos limites à função social. Esta deve ser entendida não como uma intervenção “em ódio” à propriedade privada, mas torna-se “a própria razão pela qual o direito de propriedade foi atribuído a um determinado sujeito”, um critério de ação para o legislador, e um critério de individualização da normativa a ser aplicada para o intérprete chamado a avaliar as situações conexas à realização de atos e de atividades do titular.” (2007, p. 226)

A função social da propriedade tem conteúdo plural, de modo que não pode ser encarada apenas em sua aparência negativa, como dever de abstenção do

proprietário, atribuído com encargos, obrigações e limitações no seu direito de propriedade. A propriedade deve receber, consoante a lógica constitucional, uma interpretação produtiva, segundo a utilidade dos bens, com finalidades econômicas e sociais, “na qual se incluem os fatores ecológicos e ambientais e os relativos à preservação do patrimônio histórico e artístico, de inegável interesse coletivo, transindividual” (MARTINS-COSTA; BRANCO. 2002, p. 153).

Logo, a funcionalização da propriedade é aferida não só pela “valorização do exercício dos poderes proprietários”, mas “considera a relação entre proprietários e não-proprietários”, valorizando-se à propriedade não só pelo que ela representa ao seu titular, mas também para toda a sociedade. (OLIVEIRA, 2006, p. 271)

Já a liberdade, nestes novos moldes, ganha limites e perde profundidade, tudo com vistas a permitir que seja exercitada por todos, afinal, de nada adianta uma liberdade absoluta, se esta só pode ser usufruída por muito poucos, como ocorria no sistema do individualismo liberal.

Dada a profusão de efeitos do princípio da dignidade da pessoa humana, o dogma da igualdade é desmistificado e acolmatado por um conteúdo material. A liberdade formal é “substituída pelo primado da igualdade substancial medida pelos valores da realidade fática, no acontecer das relações sociais” (CARDOZO, 2006, p.152).

Nesse sentido, a igualdade substancial assimila a existência de desigualdades entre os sujeitos e impende um tratamento desigual para os desiguais, objetivando diminuir disparidades e propiciar meios que não excluam uns e outros da sociedade, nivelando assim o sujeito de direito na sua correlação com o próximo.

A Constituição Federal, reconhecendo neste princípio o fundamento legitimador da própria ordem republicana, trata da igualdade material especialmente no artigo 3º, incisos I, III e IV, onde estão firmados os compromissos do Estado de reduzir as desigualdades sociais e promover o bem de todos, a fim de estabelecer formas de regular a vida social e impedir que a lei seja fonte de privilégios ou de perseguições.

A repersonalização do direito civil sob o pálio constitucional permitiu, dessa maneira, o surgimento de uma nova forma de pensar o homem e este em relação às coisas.

Como destaca Gustavo Tepedino, a Constituição Federal de 1988, através da dignidade da pessoa humana e dos valores sociais do trabalho e da livre iniciativa,

constrói uma nova ordem pública, que penetra nas entranhas dos institutos de direito civil, tradicionalmente reservados à liberdade individual, superando a vestuta participação entre o direito público e o direito privado, em função dos valores superiores da dignidade da pessoa humana e da plena realização de sua personalidade, para os quais se funcionalizam, assim, a família, a propriedade e a empresa privada. ( 2011, p. 116)

Destarte, a propriedade não deixou, como não poderia deixar de ter em meio a uma sociedade capitalista, o seu caráter individual. Todavia, sua concepção não é mais aquela pensada pelo individualismo liberal, mas é observada como um instrumento subordinado à realização do sujeito e dos anseios de toda a sociedade.

Nesse contexto, Erouths Cortiano Junior adverte que

Esta verdadeira *virada de Copérnico* nos fundamentos axiológicos do direito brasileiro não significa, entretanto, que a proteção dispensada pelo direito ao patrimônio se perca e se esvazie em retóricas digressões sobre o ser humano como tal, sem quaisquer ligações e necessidades materiais na sua vida terrena. O que ocorre é dar *outra mirada* na questão patrimonial, e colocar a proteção ao patrimônio como uma forma de proteger e garantir a dignidade da vida humana.

Por outras palavras: vale e tem importância, ainda e cada vez mais, a proteção do patrimônio, mas esta proteção agora é legitimada naquilo que o patrimônio tem de imprescindível como meio de realização do devir da pessoa humana enquanto ser dotado de dignidade. (2002, p. 156)

Percebe-se assim que o princípio da dignidade da pessoa humana e a função social sobrepujaram o caráter individualista e cominaram à propriedade a finalidade de ser o ambiente de realização e satisfação dos anseios dos sujeitos, que estão unidos por laços de afetividade, num âmbito de coexistencialidade, devendo ter o seu espaço e a sua dignidade respeitados não só pelo Estado, mas pelos outros sujeitos.

Neste prisma, importante trazer à baila a doutrina de Ingo Wolfgang Sarlet, para quem a dignidade da pessoa humana é:

a qualidade intrínseca e distintiva reconhecida em cada ser humano que o faz merecedor do mesmo respeito e consideração por parte do Estado e da comunidade, implicando, neste sentido, um complexo de direitos e deveres fundamentais que assegurem a pessoa tanto contra todo e qualquer ato de cunho degradante e desumano, como venham a lhe garantir as condições existenciais mínimas para uma vida saudável, além de propiciar e promover sua participação ativa e corresponsável nos destinos da própria existência e da vida em comunhão com os demais seres humanos, mediante o devido respeito aos demais seres que integram a rede da vida (2011, p. 336).

A dignidade da pessoa humana, portanto, não se trata de um valor restritivamente espiritual, mas contempla e afirma a necessidade material do sujeito de apropriar-se de bens como forma de garantia da vida em sociedade.

Contemporaneamente a propriedade, contemplativa dos valores da solidariedade, para além de um instrumento de acumulação de riquezas, tem novo propósito, conferido pela função social e pela dignificação da pessoa humana, sendo identificada como o espaço de desenvolvimento do sujeito e da sociedade.

Erouths Cortiano Junior pondera, nesse sentido, que a apropriação de bens merece ser vista e protegida enquanto atribuição de titularidade às pessoas no sentido de lhes garantir o existir como pessoas. Sustenta ainda que

Não se trata, então, de uma titularidade abstrata sobre coisas que se abstraem porque mercadorias, mas uma titularidade funcional, dirigida à manutenção da dignidade da pessoa humana, e exercitável sobre coisas concretas porque têm importância concreta para o homem. (CORTIANO JUNIOR. 2002, 163)

Sobre o ato de apropriação de coisas, Francisco Cardozo Oliveira discorre com propriedade que

a vida em sociedade exige a apropriação de bens para a satisfação das necessidades individuais ou coletivas. Na medida em que se multiplicam as exigências de satisfação de necessidades, o ato de apropriação de bens passa a depender da existência de uma determinada forma de organização socioeconômica. Esta forma de organização deve preservar e manter a apropriação e evitar o conflito generalizado que colocaria em risco a existência da vida social, máxime diante da possibilidade de escassez de bens objeto de apropriação. A apropriação contínua de bens, portanto, estrutura-se no quadro de uma determinada ordem social e econômica. (CARDOZO, 2006, p. 115)

Pietro Perlingieri, enaltecendo a correlação existente entre a propriedade e a função social, destaca que a propriedade privada, num contexto constitucionalizado, não pode ser esvaziada de qualquer conteúdo e reduzida à categoria de propriedade formal, “como um título de nobreza”. Em verdade, a propriedade “é um instrumento de garantia do pluralismo e defesa em relação a qualquer tentativa de estabilismo” (2006, p. 231).

Assim, da relação existente entre o princípio da dignidade e a propriedade emerge “a existência, no ordenamento jurídico brasileiro, da tutela de um patrimônio mínimo personalíssimo” (FACHIN; RUZYK, 2011, p. 316).

Isso porque, como exposto, a dignidade do sujeito não se perfaz numa abstração de valores, mas carece de recursos materiais para se tornar viável. Nesse sentido, não se pode perder de vista que o princípio da dignidade da pessoa humana é um

dato concreto, aferível no atendimento das necessidades que propiciam ao sujeito se desenvolver com efetiva liberdade – que não se apresenta apenas em um âmbito formal, mas se baseia, também, na efetiva presença de condições materiais de existência que assegurem a viabilidade real do exercício dessa liberdade” (FACHIN; RUZYK, 2011, p. 311).

É nesse escopo que emerge a necessidade de assegurar um patamar patrimonial que propicie o livre desenvolvimento de capacidades individuais (FACHIN; RUZYK, 2011, p. 316), como forma de permitir aos sujeitos alcançar a liberdade como um exercício fático e real, não apenas como um valor protegido na abstração da normatividade.

Luiz Edson Fachin assevera que “considerando-se inexistir prévia definição do que seja o conteúdo do patrimônio mínimo, a ser estabelecido pelo princípio da subsistência digna, o universo patrimonial poderá ser formado por um ou mais bens” (FACHIN, 2006, p. 289). O mínimo, por conseguinte, não corresponde ao simples direito de propriedade, mas refere-se às condições materiais mínimas a propiciar uma vivência digna dos sujeitos, capaz de permitir um real exercício da liberdade e propiciar o desenvolvimento da pessoa no meio social, ao passo que enxerga-se neste patrimônio mínimo “a proteção ao ser humano concreto: sua memória e lembrança de relações familiares, seu salário que lhe permite viver e os utensílios que lhe permitem trabalhar.” (CORTIANO JUNIOR, 2002, p. 162)

Nesse sentido, como assinala Luiz Edson Fachin em sua obra magistral “Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo”,

A existência possível de um patrimônio mínimo concretiza, de algum modo, a expiação da desigualdade, e ajusta, ao menos em parte, a lógica do Direito à razoabilidade da vida daqueles que, no mundo do ter, menos têm e mais necessitam. (2006, p. 278)



No entanto, em uma sociedade essencialmente capitalista, a propriedade imobiliária, embora não seja o único objeto material de que o homem necessita para realizar-se socialmente, é um instrumento de inclusão social e que assegura a igualdade da pessoa na presença do outro, de forma que a liberdade e a autonomia dos sujeitos estão intrinsecamente correlacionados com a titularidade proprietária, que amplia a esfera de liberdade e autonomia do sujeito, com o consequente reconhecimento e afirmação do indivíduo como pessoa.

A propriedade deve, portanto, ser utilizada para permitir o acesso de todos os sujeitos aos bens que carecem para coexistir com um mínimo de dignidade e liberdade, ganhando relevo na medida em que permite o desenvolvimento digno da pessoa no meio social.

Em arremate, a titularidade de propriedade permite o alcance da justiça social cooperativa, entre cidadãos livres e iguais e de uma democracia de propriedade privada, pois somente desta forma torna-se possível a concretização dos princípios e direitos fundamentais tutelados na Carta Constitucional de 1988. (OLIVEIRA, 2006, p. 277)

### 3 POSSE COMO INSTRUMENTO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE E LIBERDADE DOS SUJEITOS

#### 3.1 FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E USUCAPIÃO COMO CONCRETIZAÇÃO DA TUTELA DA POSSE E DE SEU CONTEÚDO MATERIAL

Dentre os sistemas romano, francês<sup>1</sup> e alemão de aquisição da propriedade, o direito brasileiro, ainda que se aproxime do sistema germânico<sup>2</sup>, adotou o sistema romano, para o qual a propriedade se adquire por procedimento complexo, carecendo de *modus adquisiciones*.

Conforme elucida Orlando Gomes:

Pelo sistema romano, a propriedade só se adquire por um *modo*. Não basta a existência do *título*, isto é, do ato jurídico pelo qual uma pessoa manifesta validamente a vontade de adquirir um bem. É preciso que esse ato jurídico se complete pela observância de uma forma, a que a lei atribui a virtude de transferir o domínio da coisa: "*traditionibus et usucapionibus dominia rerum, non nudis pactis transferuntur*", isto é, o domínio das coisas transfere-se por tradição e usucapião, jamais por simples pactos. (2012, p. 151)

Deste modo, o direito brasileiro não ignora a existência do título, que é a relação jurídica básica que enseja a aquisição da propriedade, mas este, por si só, não tem eficácia translativa, sendo imprescindível para o efeito da transferência do domínio a observância das formas definidas na lei.

São formas de aquisição da propriedade imobiliária a transcrição, a acessão, a sucessão hereditária e a usucapião. Podem ser classificadas como forma de aquisição originária (usucapião e acessão) ou forma de aquisição derivada (transcrição e sucessão), ou, ainda, a título universal ou singular.

---

<sup>1</sup> Orlando Gomes esclarece que pelo sistema francês de aquisição de propriedade, o título é suficiente para transferi-la, visto que não se reputa necessário um *modus*, eis que "os contratos têm efeito translativo. Considera-se inútil a formalidade da tradição. (...) A propriedade se transfere *solu consensu*." (GOMES, 2012, p. 152)

<sup>2</sup> Sobre o modelo alemão de aquisição de propriedade, Caio Mario da Silva Pereira esclarece que "promovido o registro nos livros fundiários, a transcrição se desprende do negócio jurídico subjacente (compra e venda, doação, etc., que deu causa à transmissão), para valer como negócio jurídico translativo da propriedade imóvel. E, uma vez efetuado o registro, adquire força probante de presunção *iures et iure* da propriedade. Dono é aquele em cujo nome a propriedade é registrada. Não há mister indagar da força ou da validade do título translaticio ou causal. (...) Pelo sistema germânico, a inscrição opera a transmissão e faz prova plena da propriedade, que se presume na titularidade daquele em cujo nome o registro está". (PEREIRA, 2013, p. 102)

As formas de transmissão da propriedade mais ordinárias são a transcrição, modo de aquisição *inter vivos*, pela qual o domínio da propriedade imobiliária se opera com o registro do título translativo no Registro de Imóveis, e a sucessão hereditária, modo de aquisição *mortis causa*.

Não obstante, como afirma Caio Mário da Silva Pereira, “qualquer que seja, todavia, a modalidade aquisitiva, três são os pressupostos gerais de sua ocorrência: *pessoa capaz de adquirir; coisa suscetível de ser adquirida; um modo de adquirir*”. (PEREIRA, 2013, p. 97).

Ao contrário do sistema alemão, em que o registro do imóvel assume presunção *jures et de iure* de domínio, para o sistema brasileiro o registro do imóvel gera presunção *iuris tantum* de domínio. Assim, comportando prova em contrário, o dono nem sempre é aquele em cujo nome o imóvel está transcrito.

É, com efeito, o que ocorre precisamente com a usucapião, que é forma de aquisição da propriedade derivada do exercício prolongado da posse da coisa móvel ou imóvel, observados os requisitos estabelecidos em lei.

Sílvio Rodrigues assevera que o instituto da usucapião fundamenta-se no propósito de consolidação da propriedade, pois, através dela, empresta-se base jurídica a meras situações de fato, estimulando o legislador, de um lado, a paz social, e, de outro, diminuindo para o proprietário o ônus da prova de seu domínio (1999, p.189).

Para Sílvio de Salvo Venosa, no entanto, o fundamento deste instituto reside no sentido social e axiológico das coisas, na medida em que

Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar o tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse. Destarte, não haveria justiça em suprimir-se o uso e gozo de imóvel (ou móvel) de quem dele cuidou, produziu ou residiu por longo espaço de tempo, sem oposição. (2006, p. 195)

Washington de Barros Monteiro segue no mesmo sentido, afirmando que a usucapião guarda respeito com as situações desenvolvidas e consolidadas no tempo e que é inegável a sua utilidade, pois contribui decisivamente para a consolidação da propriedade, constituindo-se em poderoso estímulo para a paz social (2013, p. 146), ao passo que Arnaldo Wald pondera que a usucapião não tem uma explicação única, já que os fenômenos sociais e as normas jurídicas não têm, na maioria das vezes, uma causa única, mas obedecem a uma série de fatores

convergentes. Assim, para este jurista, a usucapião atende ao mesmo tempo à necessidade de segurança e à valorização do trabalho (1980, p. 139).

Por sua vez, Orlando Gomes elucida com maestria que o fundamento da usucapião pode ser extraído de duas teorias: as subjetivas, que repousam na existência de um ânimo do dono em abandonar a coisa, e as objetivas, fundadas na *utilidade social* da usucapião, corrente a qual se filia e tece os seguintes comentários:

As *teorias objetivas* fundamentam a *usucapião* em considerações de utilidade social. É socialmente conveniente dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como consolidar as aquisições e facilitar a prova de domínio. A ação do tempo sana os vícios e defeitos dos modos de aquisição porque a ordem jurídica tende a dar segurança aos direitos que confere, evitando conflitos, divergências e mesmo dúvidas. Bem certo é que “acabar com as incertezas da propriedade” é a razão final da usucapião. **(RA)** A ampliação das espécies de aquisição mediante a usucapião, considerando especialmente a utilização do bem a ser adquirido (para o trabalho ou para a moradia), evidencia que o fundamento do instituto, atualmente, aponta para uma *função social da posse* diversa da função social da propriedade, o que já se verificava antes mesmo da entrada em vigor da Constituição Federal de 1988 **(RA)**. (GOMES, 2012, p. 181)

Com efeito, para este ilustre jurista o fundamento da usucapião está no fato de que ela “favorece o possuidor contra o proprietário, sacrificando este com a perda de um direito a que não está obrigado a exercer”. (GOMES, 2012, p. 181)

Destarte, os fundamentos que justificam o instituto jurídico da usucapião podem ser observados sob diferentes perspectivas, mas, diante do comando inserido nos artigos 5º, XXIII<sup>3</sup>, 183<sup>4</sup> e 191 da Constituição Federal, hodiernamente, é a função social da posse e da propriedade a sua essência e o seu alicerce.

Os elementos fundamentais da usucapião são o exercício da posse e o decurso do tempo, estando presentes em todas as suas modalidades.

Todavia, se por um lado o lapso temporal que permite a aquisição da propriedade encerra problemática inerente à política legislativa (TEPEDINO, G.; BARBOZA, H. H.; DE MORAES, M. C. B., 2011, p. 525), a posse é um elemento do

<sup>3</sup> “Art. 5º: (...) XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;”

<sup>4</sup> “Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

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

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

mundo dos fatos, constituindo o mais importante dos elementos da usucapião, porquanto é dela que emana o fundamento do usucapiente que justifica o direito de adquirir a propriedade.

Francisco Cardozo Oliveira assevera que a posse, ainda que destinada à aquisição do título de propriedade ao possuidor na ação de usucapião “não deve ser valorada a partir do elemento do direito de propriedade”, na medida em que

O que qualifica a posse para o usucapião é, antes de mais nada, o exercício possessório propriamente dito. O que existe é a posse, não a propriedade. O ser proprietário, para efeitos de usucapião, é algo que decorre do exercício efetivo da posse de algo.

A noção de utilidade social da posse não se restringe a determinadas modalidades de usucapião. Ela decorre das finalidades integrantes do princípio da função social a que esta sujeita à posse. A ideia de conteúdo material da posse, que contempla a compreensão hermenêutica e dialética dos valores finalísticos do fato da posse, é fundamental para a valoração da utilidade social da posse e para viabilizar a ação de usucapião em geral. (OLIVEIRA, 2006, p. 312-313)

A ideia de conteúdo material da posse, por sua vez, é para este ilustre doutrinador extraído de sua relação com a valoração do uso socialmente útil do bem objeto do ato da posse, de acordo com os valores da realidade social e histórica.

Desta forma, a posse justa que merece tutela do ordenamento jurídico “é aquela em que o possuidor age para a satisfação das necessidades próprias e da comunidade em que vive e que, em vista desse objetivo, extrai da coisa toda a potencialidade econômica e social permitida pelo ato material de apropriação”. (OLIVEIRA, 2006, p. 253)

A posse constitui, nesse sentido, um fato concreto antes mesmo de ser um direito, razão pela qual não se esgota meramente no efeito da aquisição do título proprietário. A posse possui valores próprios e é encerrada pela apropriação de bens e pelo uso que se dá a eles, no intuito de satisfazer o possuidor em suas necessidades primárias, exurgindo daí a sua relevância jurídica e social, na medida em que proporciona o exercício efetivo dos valores constitucionais.

O conteúdo material da posse, embora não receba guarida expressa, está difundido por todo o texto constitucional. Nesse sentido, a carga valorativa da utilidade social da posse encontra pleno abrigo nos artigos 183 e 191, que dispõem que a posse de área urbana deve estar destinada à moradia e a posse de área rural ou posse agrária deve ser produtiva para legitimar a apropriação do bem e a aquisição do seu domínio pela usucapião.

Não se pode olvidar ainda que a posse apta a permitir a aquisição de domínio também deve se sujeitar à observância do princípio da função social contemplado na Carta Constitucional de 1988, na medida em que “o fato da posse juridicamente relevante deve ser valorado pela utilidade social propiciada pelo ato de apropriação, notadamente de bens de produção como é o caso da terra”. (OLIVEIRA, 2006, p. 313)

Destarte, é o exercício possessório funcionalizado e não a titularidade proprietária que permite a concretização da dignificação da pessoa humana, para além de um mero valor espiritual, ou seja, como fato a ser perseguido concretamente.

Com efeito, a posse, ao permitir a apropriação de bens, auxilia a redução das desigualdades sociais e propicia ao sujeito o alcance do exercício da liberdade, na medida em que confere aos sujeitos a possibilidade de agir com autonomia e liberdade na sua relação para com o outro.

A posse é, antes da norma, um fato material, inerente à vida social, de forma que pensar a materialidade do fato da posse permite ao intérprete jurídico compreender o poder fático em termos de aplicação do exercício da liberdade e da luta por reconhecimento de direitos. (OLIVEIRA, 2013, p. 423).

O ato possessório se revela pela sua natureza fática, que se manifesta no mundo dos fatos e na vida em comunidade. O fato da posse deve, desta feita, ser compreendido para o efeito de superar o individualismo e os conflitos típicos da sociedade neoliberal, na medida em que o caráter social da posse, com efeito, de forma que a posse tem que ser pensada no contexto da socialidade, porquanto possui “um caráter social, porque delimita a relação entre o indivíduo e as demais pessoas em sociedade” (OLIVEIRA, 2013, p. 427).

A usucapião representa, nesse sentido, apenas uma consequência decorrente da concepção da posse como direito, servindo a posse, para além de instrumento de aquisição da propriedade, principalmente como instrumento de alcance da liberdade dos sujeitos.

A titularidade proprietária é, com efeito, uma abstração construída para facilitar o processo de trocas de mercado, mas é a posse quem encerra verdadeiramente os usos e finalidades dos bens.

Feitas estas considerações e tendo em mente que a posse funcionalizada justifica e legitima a aquisição do domínio da propriedade, na medida em que

proporciona o acesso e a apropriação de bens de necessidade primária dos sujeitos e a cristalização dos valores da solidariedade, mediante o uso e a utilidade social da terra, torna-se possível agora discorrer acerca do instituto da usucapião, da posse *ad usucapionem* e das modalidades que esta forma de aquisição de domínio contempla.

### 3.2 INTRÓITOS, MEANDROS E MODALIDADES DE USUCAPIÃO

A usucapião tem origem na legislação romana, mais precisamente na Lei das XII Tábuas (*Lex Duodecim Tabularum* ou simplesmente *Duodecim Tabulae*, em latim), que estabelecia que quem possuísse por dois anos um imóvel ou por um ano bem móvel adquirir-lhe-ia a propriedade (MONTEIRO, 2013, p. 144).

Perpassou, com inúmeras modificações, por todo o direito romano, tendo sido denominada como *usucapião* na legislação de Justiniano, como resultado da fusão de dois institutos, a *usucapio* (que deriva de *capere* e *de usus* - tomar uso) e a *longi temporis praescriptio* (meio de defesa da propriedade colocado à disposição do possuidor) (VENOSA, 2006, p. 123-4).

A doutrina sempre insistiu em buscar consensos e conceitos precisos acerca desta figura jurídica, de forma que, antes de adentrar às suas espécies, é importante tecer sobre ela as seguintes considerações.

O primeiro ponto que merece destaque diz respeito ao próprio substantivo usucapião, que pode ser referido tanto no gênero feminino quanto no gênero masculino.

A palavra usucapião utilizada no gênero feminino deriva da origem latina do instituto e é a forma adotada pelo Código Civil de 2002. Já o gênero masculino é tradicionalmente utilizado pela doutrina por ter sido esta a opção utilizada pelo Código Civil de 1916.

Discute-se ainda hoje se seria ou não a usucapião forma de prescrição aquisitiva de propriedade.

Arnoldo Wald atribui o surgimento desta contenda aos pós-glosadores, que vincularam os institutos da prescrição e da usucapião, em virtude do duplo efeito do decurso do prazo - aquisitivo de direito para o novo titular e extintivo de direito em relação ao antigo proprietário -, e ao Código Napoleônico, que tratou conjuntamente dos dois institutos (WALD, 1980, p. 138).

Parte da doutrina é veemente no sentido de que a usucapião não pode ser confundida com o instituto da prescrição. É o que defende Orlando Gomes:

A confusão entre os dois institutos não se justifica, tais os traços que os separam. É verdade que se aproximam, mantendo ostensivos pontos de semelhança. (...) Mas diferenças profundas afastam-nos. A prescrição é um modo de extinguir pretensões. A usucapião, um modo de adquirir a propriedade e outros direitos reais, conquanto acarrete, por via de consequência, a extinção do direito para o antigo titular. A prescrição opera com base na inércia do sujeito de direito durante certo lapso de tempo. A usucapião supõe posse continuada. A prescrição extingue as pretensões reais e pessoais, tendo largo campo de aplicação, enquanto a usucapião restringe-se aos direitos reais, dos quais é modo de aquisição. Os direitos pessoais não se adquirem por usucapião. A prescrição é negativa; como ensina Lafayette, nasce da inércia, e tem por efeito dissolver a obrigação, paralisando, destarte, o direito correlato; não gera direitos. A usucapião é positiva, “no seu modo de atuar predomina a força geradora; o proprietário perde o domínio porque o adquire o possuidor. (2012, p. 179-180)

Certo é, todavia, que o Código Civil de 2002 guarda, ainda que de forma quase imperceptível, resquícios desta correlação, atrelando ambos os institutos no artigo 1.244 ao dispor que “estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião” (BRASIL, 2002).

Antigo alvo de questionamentos é se seria a usucapião forma originária ou derivada de aquisição de domínio. Nesse tocante, Orlando Gomes assegura que é originária a forma de aquisição da propriedade pela usucapião, porquanto nesta modalidade não há vínculo entre o antigo titular e o possuidor que o adquire.

Tal discussão decorre do fato de que a aquisição derivada transfere ao adquirente todos os ônus, vícios e limitações advindos do direito transmitido, ao passo que na aquisição originária o novo proprietário não fica sujeito às vicissitudes atinentes ao título dominical anterior.

Esta questão foi, em termos práticos, de grande relevância para o direito tributário, especificamente no que se refere à cobrança do imposto sobre transmissão de bens imóveis. Nesse sentido, a jurisprudência assentou que, por ser forma originária de aquisição de propriedade, não há a transmissão de bens e a usucapião não está sujeita ao imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI <sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> “Tributário. Imposto de transmissão. A ocupação qualificada e continuada, que gera o usucapião, não importa em transmissão de propriedade, pois dele decorre modo originário de adquirir. A aquisição decorre do fato da posse, sem vinculação com o anterior proprietário. Imposto de transmissão indevido, em decorrência do usucapião.” (STF - RE 103434, Relator(a): Min. ALDIR



Como anota Orlando Gomes, o efeito fundamental da usucapião é transferir ao possuidor a propriedade, sendo que, não raro, o verdadeiro proprietário se socorre do instituto para acabar com qualquer incerteza de seu direito.

Embora aplicada aos bens móveis e a outros direitos reais, é na propriedade imobiliária que o instituto da usucapião ganha terreno fértil, mormente porque a lei confere maiores garantias à circulação da riqueza imobiliária e exige solenidades para a transmissão da propriedade dos bens imóveis não exigidas aos bens móveis. Prova disto é que os prazos para a aquisição da propriedade daqueles são mais dilatados do que estes (GOMES, 2012, p. 155).

Para a aquisição da propriedade *ad usucapionem*, exige-se a presença de requisitos de natureza pessoal, real e formal, de forma que, para conseguir usucapir um bem, o possuidor tem que ser agente capaz, a coisa tem que ser passível de ser usucapida, é necessário o exercício da posse cumulado com o decurso do tempo e, a depender da espécie, é ainda necessária a presença de *justo título* e da *boa-fé* (GOMES, 2012, 181-4).

Da combinação destes elementos e de acordo com o lapso temporal exigido pela legislação pertinente nascem, em síntese, as espécies extraordinária, ordinária e especial de usucapião.

Contudo, conforme adverte a doutrina de Francisco Cardozo de Oliveira, “referidos requisitos qualificam subjetivamente a posse”, mas o importante “para a usucapião, é o fato da posse e o tempo de exercício possessório objetivamente constatáveis”, porquanto, como exposto anteriormente, “o que deve ser tutelado é o fato da posse para o efeito de propiciar ao possuidor a declaração de domínio sobre o bem possuído” (OLIVEIRA, 2006, p. 311)

Para que a posse gere o direito à propriedade, além da duração exigida pela lei, é necessário que seja exercida com *animus domini* e de forma mansa, pacífica, pública e contínua.

Sobre a essencialidade do *animus domini*, que distingue a posse que conduz à aquisição da propriedade das outras formas de exercício de posse e domínio que não a permitem, Caio Mario da Silva Pereira explica que:

Este requisito psíquico de tal maneira se integra na posse, que adquire tónus de essencialidade. De início, afasta-se a mera detenção, pois (...) não se confunde ela com a posse, uma vez que lhe falta a vontade de tê-la. E exclui, igualmente, toda posse que não se faça acompanhar da intenção de ter a coisa para si - *animus rem sibi ahabendi*, como por exemplo a posse direta do locatário, do usufrutuário, do credor pignoratício, que, tendo embora o *ius possidendi*, que os habilita a invocar os interditos para defesa de sua situação de possuidores contra terceiros e até contra o possuidor indireto (proprietário), não têm nem podem ter a faculdade de usucapir. E é óbvio, pois aquele que possui com base num título que o obriga a restituir desfruta de situação incompatível com a aquisição da coisa para si mesmo. (2013, p. 121)

Quando se diz que a posse deve ser mansa e pacífica, significa que o seu exercício não pode sofrer oposição dentro do lapso temporal necessário para a aquisição da propriedade. Nesse sentido:

Diz-se, nesse caso, que a posse é mansa e pacífica, porque não foi contestada pelo proprietário da coisa, a qualquer título judicial ou extrajudicialmente, durante o curso do prazo prescricional. A mesma expressão (posse mansa e pacífica) é utilizada para designar a posse sem vícios (violência, clandestinidade ou precariedade), mas não se confundem caracteres da posse sem vícios ou justa com a qualidade da posse *ad usucapionem* (Ebert Chamoun, Direito Civil, p. 27). (TEPEDINO, G.; BARBOZA, H. H.; DE MORAES, M. C. B., 2011, p. 522)

Tradicionalmente, afirma-se que a usucapião comporta três modalidades, quais sejam, extraordinária, ordinária e especial, das quais derivam outras subespécies.

A usucapião extraordinária é regulamentada pelo Código Civil de 2002 no artigo 1.238, segundo o qual:

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.

Caracteriza-se, portanto, por dispensar o justo título e a boa-fé, presumindo-os, e por exigir uma maior duração da posse, que deve ser exercida com *animus domini* por quinze anos, sem interrupção nem oposição.

O parágrafo único do artigo 1.238 prevê ainda a usucapião extraordinária com prazo reduzido. Por ela, a propriedade poderá ser adquirida no prazo de dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, o que, naturalmente, deve ser provado pelo usucapiente.

Conforme a doutrina de Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes, este dispositivo “concretiza a função social da propriedade, atribuindo relevo aos valores sociais da moradia e do trabalho” (2011, p. 524).

A usucapião ordinária, por sua vez, está atrelada a outros dois elementos, além da posse e do lapso temporal correspondente a dez anos. São eles o justo título e a boa-fé.

A expressão justo título é alvo frequente de críticas pela doutrina, dentre as quais se destaca o fato de que o vocábulo *título* dá a impressão de que só é título o instrumento escrito.

Todavia, como elucida Orlando Gomes, “com a locução justo título, o que se designa (...) é o ato jurídico cujo fim, abstratamente considerado, é habilitar alguém a adquirir a propriedade de uma coisa. Todo negócio jurídico apto a transferir o domínio considera-se justo título” (2012, p. 187). Nestes termos, justo título é o ato translativo que não produziu efeito.

A boa-fé por sua vez, traduz-se na ignorância do vício ou obstáculo que impede a aquisição da coisa.

A despeito da boa-fé, Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes, citando Clovis Bevilacqua, afirmam que esta se manifesta “na crença em que se acha o possuidor, de que a coisa lhe pertence, e que o elemento anímico deve perdurar todo o período aquisitivo para que se beneficie do prazo reduzido da usucapião ordinária” (2011, p. 532).

O parágrafo único do artigo 1.242 prevê ainda uma espécie singular de usucapião, denominada de usucapião tabular, criada pelo legislador com o fito de dirimir os danos provocados ao possuidor de boa-fé que adquiriu o imóvel confiando nas informações fornecidas pelo Cartório de Registro de Imóveis equivocadamente.

Nesse sentido, o parágrafo único do artigo 1.242 estabelece um prazo de cinco anos para aquisição da propriedade *ad usucapionem* “se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico”.

A terceira modalidade de usucapião é a usucapião especial, que se subdivide em usucapião urbana e usucapião rural, fundadas na moradia e no trabalho.

A usucapião especial rural está albergada constitucionalmente no artigo 191, que dispõe que:

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.

O Código Civil também a prevê, repetindo no artigo 1.239 o que dispõe a Constituição Federal no artigo 191.

Sobre a usucapião especial rural, Fabio Caldas de Araújo anota que, nesta modalidade, “o possuidor necessita demonstrar o trabalho efetivo sobre a área, uma vez que o benefício concedido pelo art. 191 visa à melhor distribuição da renda e o aproveitamento justo da área improdutiva.” (2003, p. 352)

Já a usucapião especial urbana, também denominada de usucapião especial *pro moradia, pro habitatio ou pro morare* (TEPEDINO, G.; BARBOZA, H. H.; DE MORAES, M. C. B., 2011, p. 527), contempla duas modalidades: a usucapião urbana individual e a usucapião urbana coletiva.

A usucapião urbana individual, prevista no artigo 183 da Constituição Federal, e no Código Civil, no artigo 1.240, comporta uma limitação espacial, porquanto direcionada às áreas urbanas de até duzentos e cinquenta metros quadrados, e não pode ser reconhecida ao mesmo possuidor mais de uma vez. Aqui, a aquisição da propriedade é operada mediante o decurso do prazo de cinco anos se a área foi utilizada pelo possuidor para sua moradia ou de sua família e desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A usucapião urbana coletiva, por sua vez, foi introduzida pela Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e permite a aquisição coletiva de propriedade de áreas urbanas com área superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, quando ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, pelo prazo ininterrupto de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, desde que estes não sejam proprietário de outro imóvel urbano ou rural (art. 10).

Não obstante as modalidades de usucapião citadas acima, o direito brasileiro deparou-se recentemente com uma nova forma de usucapião, introduzida no artigo 1.240-A do Código Civil pela Lei nº 12.424/2011.

Denominada de usucapião familiar, esta modalidade estabelece que aquele que exercer por dois anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com

exclusividade, sobre imóvel urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Embora fortemente criticada por uma parte da doutrina, a exemplo de Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf, para quem a usucapião familiar é nociva, por alterar o próprio regime de bens do casal (2013, p. 109), esta modalidade tem na concretude fática o seu fundamento.

Percebe-se assim que muito mais do que persistir ao longo da história, o instituto da usucapião teve suas modalidades alteradas e ampliadas para dar vazão às necessidades das realidades sociais observadas sob o contexto histórico de cada época, acompanhando a evolução do direito na esteira da funcionalização da posse e da propriedade.

## **4 USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA COMO INSTRUMENTO DA FACILITAÇÃO DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE E DA AMPLIAÇÃO DA DIGNIDADE DA PESSOA**

### **4.1 PARTICULARIDADES E PROCEDIMENTALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA**

Inicialmente, duas considerações devem ser feitas acerca da usucapião extrajudicial, também chamada de usucapião administrativa.

A primeira delas é que esta figura jurídica não se trata de nova modalidade de usucapião, mas sim de novo procedimento para a regularização da propriedade, que, acompanhando o fenômeno da desjudicialização deflagrado pela Emenda Constitucional 45/2004, foi inserido no ordenamento pátrio para promover o desafogamento do Poder Judiciário, bem como para acelerar os mecanismos de regularização da propriedade.

Logo, não foram alteradas as espécies de usucapião, mas criou-se nova atribuição ao ofício registrador, que fica incumbido de verificar, dentre as espécies de usucapião previstas pela legislação material (extraordinária, ordinária ou especial rural ou urbana, individual ou coletiva), qual é a exercida pelo usucapiente e se os requisitos legais a ela inerentes estão presentes.

O segundo ponto a ser destacado é que a figura da usucapião administrativa não é de todo desconhecida pelo ordenamento jurídico brasileiro, já tendo se deparado anteriormente com ela através da Lei nº 11.977/2009, a qual, entretanto, apresentou esta figura jurídica de forma muito tímida.

É que o procedimento introduzido pela Lei nº 11.977/2009, nacionalmente conhecida por ter criado o Programa Minha Casa Minha Vida, constituiu a usucapião administrativa apenas para o contexto da regularização fundiária de interesse social, consubstanciada na regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos: em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, cinco anos; de imóveis situados em Zona Especial de Interesse Social<sup>6</sup>; ou de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para

---

<sup>6</sup> Art. 47, V: Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social (art. 47, VII, Lei nº 11.977/2009).

Com efeito, a usucapião administrativa idealizada pela Lei nº 11.977/2009 importou em um procedimento complexo e de campo de aplicação muito restrito, cuja figura central era o poder público e o título de legitimação da posse<sup>7</sup> por este emitido em favor do ocupante da área de interesse social. Além disso, a usucapião extrajudicial prevista pela Lei nº 11.977/2009 voltou-se unicamente para a legitimação da posse em áreas urbanas, não alcançando efeitos para as áreas rurais.

A seu turno, o reconhecimento extrajudicial da usucapião contemplado pelo novo Código de Processo Civil cuida-se de um procedimento muito mais amplo, eis que abrange todas as espécies de usucapião e que é facultado à parte para regularizar a propriedade adquirida por usucapião diretamente perante o registro de imóveis da comarca em que se situa o imóvel usucapiendo.

Não obstante a criação deste procedimento administrativo, é de se ressaltar que a parte não fica obstada de pleitear a declaração da aquisição da propriedade em juízo, através de um processo judicial, se assim preferir ou se lhe for necessário.

Para requerer a usucapião extrajudicial, o usucapiante deve obrigatoriamente estar representado por advogado e apresentar ao oficial de registro uma série de documentos, dentre os quais, ganha destaque a necessidade de apresentação de uma ata notarial, que, consoante dispõe o artigo 384 do novo Código de Processo Civil, trata-se de instrumento colocado à disposição das partes, que poderão obter ata lavrada por tabelião atestando e comprovando “a existência e o modo de existir de algum fato”, que, no caso, é a constatação do exercício da posse.

Assim, o procedimento da usucapião administrativa do artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973, exige a participação prévia de um notário, o qual terá que se deslocar até o imóvel para verificar a exteriorização da posse, as circunstâncias e os fatos que constatou.

---

<sup>7</sup> O título de legitimação da posse nada mais é do que um instrumento pelo qual o poder público reconhece a posse do imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse e que não pode ser concedida em favor de pessoas que serão removidas em razão da implantação do processo de regularização fundiária, de concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural ou a quem já tiver sido beneficiário de legitimação de posse (artigos 47, inciso IV, e artigo 58, § 3º, Lei nº 11.977/2009).

Não obstante, o requerimento deve ser instruído com certidões negativas de distribuição da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, a fim de comprovar a natureza mansa e pacífica da posse, bem como com provas documentais pré-constituídas que comprovem o exercício da posse pelo tempo e na forma exigida pela lei material, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel (art. 216-A, III e IV), podendo ser ainda utilizado, para este fim, escritura declaratória de testemunha da posse do requerente, declarando os fatos que presenciou ao tabelião, sob as penas da lei.

No mais, o legislador exige a apresentação da planta e do memorial descritivo do imóvel, assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes (art. 216-A, II), com vistas a demonstrar que os confinantes e os titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo não se opõem ao pedido em questão e, portanto, de que há consenso acerca da usucapião.

Protocolado o pedido com os documentos necessários, o oficial de registro promoverá à prenotação no livro de protocolo e a autuará.

Na falta de algum deles, o registrador deverá formular nota devolutiva, entregando-a para o requerente suprir o defeito.

Se a planta do imóvel não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o registrador terá, então, que notificá-los, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para, no prazo quinze dias, manifestar se concordam ou se se opõem com a usucapião.

Note-se que o legislador, sensível à gravidade da nova situação jurídica configurada, dispôs expressamente que o silêncio de qualquer interessado deve ser interpretado como discordância, salvaguardando, assim, os interesses das partes e a legitimidade da usucapião.

Não há, contudo, qualquer previsão ou disposição determinando a intervenção do Ministério Público, ficando este antigo requisito, portanto, excluído.

Já a notificação das Fazendas Públicas para, eventualmente, impugnar o pedido no prazo de quinze dias, como não poderia deixar de ser, permanece sendo



requisito obrigatório, haja vista que é necessário saber se o imóvel é passível ou não de ser usucapido.

Promovidas estas diligências, o oficial de registro de imóveis deverá diligenciar a publicação de edital do requerimento da usucapião em jornal de grande circulação para dar ciência a terceiros que, no prazo de trinta dias, poderão impugná-lo, sendo colocado à disposição do registrador ainda a possibilidade de solicitar outras diligências para a elucidação de qualquer ponto de que tenha dúvida.

Se algum interessado impugnar a usucapião, o oficial de registro não poderá dar continuidade ao procedimento do procedimento extrajudicial e terá que remeter os autos ao juízo competente para apreciação, hipótese em que a parte será intimada para emendar a petição inicial, com vistas a ajustar o seu pedido administrativo às exigências do processo judicial.

Se a documentação for insuficiente ou se o requerente não se conformou com as exigências formuladas, o registrador poderá requerer a suscitação de dúvida (Lei de Registros Públicos, artigo 198), para que o juiz decida a contenda no âmbito administrativo.

Tomadas todas as providências e cautelas necessárias e estando apto o procedimento, tendo o registrador examinado os documentos e concluído pela presença dos requisitos legais, o ato registral terá seguimento com o registro da aquisição do domínio na matrícula do imóvel, sendo certo que, obviamente, se o imóvel ainda não possuir matrícula, o registrador promoverá a sua abertura para poder assim realizar o registro da propriedade.

Não estando o pedido, contudo, em termos, o oficial de registro deverá negar o registro da usucapião. Para tanto, deverá proferir decisão fundamentada, contendo a indicação de quais requisitos legais não foram atendidos pelo requerente.

O indeferimento pelo registrador, não impede, contudo que o usucapiente ingresse com a ação judicial de usucapião, que, por sua vez, seguirá o procedimento comum, haja vista que o novo Código de Processo Civil não mais prevê procedimento especial de ação de usucapião de terras particulares.

Como se vê, o novo procedimento introduzido pelo Código de Processo Civil de 2015 na Lei de Registros Públicos, evita a judicialização da matéria e facilita o acesso à regularização da propriedade, ao mesmo tempo em que garante o registro imobiliário de cautelas e providências necessárias à segurança jurídica do

ato, sendo certo, neste sentido, que a jurisdição sempre poderá ser invocada no eventual caso de aparecimento de vícios.

#### 4.2 EFEITOS DA USUCAPIAO ADMINISTRATIVA

A criação de novo procedimento para regularização da propriedade adquirida pela usucapião, além de empregar celeridade e desburocratizar trâmites processuais, implica em efeitos de todo tipo para o ordenamento jurídico, seja em termos práticos, seja em termos de carga valorativa que a nova figura acrescenta.

Um ponto que merece destaque, nesse sentido, diz respeito ao título necessário ao registro do imóvel. Isso porque, pelas disposições do Código Civil de 2002 e do atual Código de Processo Civil, apenas a sentença constituía título apto à transcrição da propriedade, de modo que, deixando de ser vinculada estritamente à declaração judicial, a usucapião administrativa fortalece o próprio instituto da usucapião como forma autônoma de aquisição da propriedade decorrente do exercício prolongado da posse.

Desta medida, extrai-se uma tentativa de incentivar e estimular a regularização da propriedade, diante de que, embora manifesto o interesse do possuidor em registrar a aquisição da propriedade, em vista dos inúmeros benefícios que o registro público gera, tais como publicidade e presunção de domínio (ainda que *juris tantum*), segurança jurídica, facilitação da alienação e até mesmo o acesso à obtenção de crédito pela constituição de hipoteca, a necessidade da instauração de uma lide para a declaração da aquisição do domínio por vezes criava obstáculo e servia de desestímulo à regularização da propriedade.

Nestes termos, a usucapião extrajudicial constitui um importante instrumento que zela pela segurança e pacificação das relações sociais, tratando-se de clara política pública tendente à regularização das inúmeras propriedades não registradas no país e à consolidação do direito da propriedade em favor do usucapiente.

Nesta toada, impende destacar que, ao permitir o registro da propriedade sem a necessidade da declaração da aquisição do domínio por decisão judicial, perdem força as doutrinas que entendiam que a sentença era um elemento da usucapião, como é o caso do ilustre jurista Silvio Rodrigues, para quem o domínio só poderia

ser adquirido pelo prescribente através da sentença que declarasse a aquisição (2003, p.113).

Não obstante, é de se notar também que a sentença que declara a aquisição da propriedade opera-se *ex tunc*, como se esta se tivesse adquirido no momento em que iniciada a posse, o que é feito, segundo sustentam Orlando Gomes e Caio Mário da Silva Pereira, em virtude da necessidade de se proteger terceiros que, supondo ser o possuidor proprietário, com ele mantiveram relações jurídicas com base na aparência de propriedade.

Nesse sentido, Orlando Gomes cita que a retroatividade da aquisição acarreta as seguintes consequências:

- 1º) todos os atos praticados pelo possuidor são válidos;
- 2º) mesmo que fosse possuidor de má-fé, não estará obrigado a restituir os frutos das coisas;
- 3º) os atos praticados pelo proprietário no decurso do prazo da usucapião decaem, se esta é consumada. Desse modo, se o possuidor constitui direitos reais sobre o bem, consideram-se válidos desde o momento da constituição, uma vez consumada a usucapião. (2012, p. 189)

Fabio Caldas de Araújo acrescenta ainda que a retroatividade da usucapião acarreta a extinção de eventuais ônus reais que pendiam sobre o bem e que “o efeito liberatório (*usucapio libertatis*) alcança todos os direitos reais e obrigações estabelecidas sobre o imóvel, desde que posteriores à posse do escribente” (2003, p. 343).

Assim, o registro do imóvel feito diretamente pelo oficial registrador também deve propiciar a retroatividade do registro do domínio, donde se conclui que, além de a usucapião extrajudicial retirar do Poder Judiciário a reserva sobre a matéria, o ato do registrador de promover o registro da propriedade também gerará efeitos *ex tunc*.

Contudo, em que pese a curiosidade do fenômeno, acredita-se que não advirão daí maiores consequências, na medida em que as diligências e cuidados tomados pelo registrador antes do registro do imóvel, serão suficientes para afastar eventuais achaques, além de que sempre será possível socorrer-se ao Poder Judiciário para dirimir eventual contenda de interesses.

Por fim, merece destaque o fato de que o novo Código de Processo Civil não mais prevê procedimento especial para a ação de usucapião, o que parece externar

a predileção do legislador pela via administrativa para a regularização da propriedade.

Não obstante tal fato, o novo Código de Processo Civil dispõe no parágrafo terceiro do artigo 246 que, “na ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada”.

Antevendo os problemas que podem decorrer da supressão de procedimento especial próprio para a usucapião, o Fórum Permanente de Processualistas Civis expediu o enunciado número 25, comentando o artigo 246, § 3º e o artigo 1.085, *in verbis*:

Ação de usucapião. A não previsão de procedimento especial para a ação de usucapião e a regulamentação da usucapião extrajudicial não implicam vedação da ação, que remanesce no sistema legal, para a 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. (DIDIER, 2015, p. 518)

Logo, o fenômeno jurídico decorrente da instituição da usucapião administrativa por certo terá que ser observado no mundo da concretude, mas desde já é possível enxergar este procedimento como um instrumento de facilitação da aquisição da propriedade e da ampliação da dignidade da pessoa, na medida em que, ao descomplicar o trâmite processual e tirar o foco do litígio, os sujeitos ficam mais próximos do alcance da justiça e da inclusão social, eis que ao tornarem-se proprietários, os possuidores passam a contar com todo o aparato concedido aos que se encaixam nesta categoria tão valorizada pelo ordenamento jurídico.

## 5 CONCLUSÃO

A Constituição Federal de 1988 trouxe para o Direito Civil o fenômeno da repersonalização, concretizando a ruptura do modelo do individualismo liberal, acolmatando o princípio da igualdade e dando novos propósitos para a propriedade e a autonomia da vontade, vista agora como uma liberdade conscientizada.

A estruturação da ordem constitucional a partir dos valores da dignidade da pessoa humana e da solidariedade firmaram nova orientação para a sociedade, no sentido de que esta deve ser desenvolvida em respeito aos sujeitos e com vistas à promoção da dignidade que é intrínseca a cada um, o que acarretou, em consequência, numa redefinição dos dogmas da propriedade e da autonomia privada a partir da valorização da função social.

O instituto da propriedade recobrou assim a sua dimensão humana, recebendo uma funcionalização para promover o bem-estar social não apenas do sujeito, mas de toda a coletividade, na medida em que a função social é fundida sob o espectro da utilidade social dos bens, o que confere, inclusive, legitimidade à própria atribuição do direito de propriedade.

Em que pese a propriedade não ter abandonado o seu caráter individualista – como não poderia deixar de ser em uma sociedade capitalista -, este foi abrandado para, num verdadeiro giro epistemológico, servir de instrumento à realização do sujeito em sociedade, na coexistência com o outro.

Nesse contexto, ganha relevo a titularidade proprietária, na medida em que a apropriação de bens permite a inclusão do sujeito no seio social e assegura a sua condição paritária com os demais, de forma a permitir que possa agir com liberdade e autonomia no trato com o outro, consolidando o seu reconhecimento, bem como a concretização dos princípios e direitos fundamentais tutelados na Constituição Federal de 1988.

A usucapião, como forma de aquisição da propriedade derivada do exercício prolongado da posse com a observância de determinados requisitos legais, naturalmente também é instruída pela função social da posse e da propriedade.

A posse é o mais importante dos elementos da usucapião, pois é dela que emana o fundamento do usucapiente que justifica o direito de adquirir a propriedade e permite a apropriação de bens, no intuito de satisfazer o possuidor em suas

necessidades primárias, propiciando assim o acesso de bens pelos não-proprietários, conjecturando-os para dentro da sociedade, num processo de reconhecimento e afirmação dos sujeitos.

A posse, contudo, que dá ensejo à aquisição da propriedade, é uma posse qualificada e que deve ser acrescida de outros elementos, quais sejam, o lapso temporal e, dependendo do caso, do justo título e da boa-fé, sendo que, da combinação destes elementos nascem, em síntese, as espécies extraordinária, ordinária e especial de usucapião, das quais derivam outras subespécies.

A posse deve então ser exercida pelo tempo exigido em lei com *animus domini*, de forma mansa, pacífica, pública e contínua para então gerar ao possuidor o direito à aquisição do domínio, que, segundo a sistemática do Código de Processo civil de 1973, encampada pelo Código Civil de 2002, só poderia ser regularizada através do registro imobiliário após a instauração de uma demanda judicial e a declaração pelo Poder Judiciário da aquisição do domínio.

O Código de Processo Civil de 2015, ao inserir o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos, vem, portanto, para alterar esta sistemática, permitindo que o usucapiente possa solicitar diretamente para o oficial registrador o registro da propriedade adquirida pela usucapião, seja em que modalidade for, independentemente de sentença que declare a aquisição de domínio.

Destarte, a usucapião administrativa, além de empregar celeridade à regularização da propriedade, implicará em efeitos de todo tipo para o ordenamento jurídico, seja em termos práticos, seja em termos da carga valorativa.

Em que pese à necessidade de se aguardar para observar a operatividade da nova figura jurídica, é possível afirmar desde já que a sua introdução no ordenamento pátrio promove o fortalecimento do próprio instituto da usucapião como forma autônoma de aquisição da propriedade decorrente do exercício prolongado da posse, além de que, ao facilitar a regularização da propriedade, amplia a dignidade da pessoa, eis que aproxima os sujeitos da justiça e permite a sua inclusão social, conferindo-lhes a qualidade de proprietários, para que possam passar a contar com todo o aparato concedido aos que se encaixam nesta categoria tão valorizada pelo ordenamento jurídico.

## REFERÊNCIAS

Araújo, Fabio Caldas de. **O usucapião no âmbito material e processual**. Rio de Janeiro : Forense, 2003.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil (1988). Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>

BRASIL, Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. **Código de Processo Civil (1973)**. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5869compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869compilada.htm)

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil (2002)**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm) >

BRASIL. Lei n. 11.977, de 07 de julho de 2009. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm)>

BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil (2015)**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)>

CORTIANO JUNIO, E. Para além das coisas (Breve ensaio sobre o direito, a pessoa e o patrimônio mínimo). In: RAMOS, C. L. S. (Org.). **Diálogos sobre direito civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 155-165.

DIDIER JR., F.; PEIXOTO, R.. **Novo Código de Processo Civil: comparativo com o código de 1973**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2015.

FACHIN, Luiz Edson. **Estatuto jurídico do patrimônio mínimo**. 2ª Ed.. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

\_\_\_\_\_, RUZYK, Carlos E. Pianovski. **Princípio da dignidade Humana no direito Civil**. In: TORRES, R. L.; KATOAKA, E. T.; GALDINO, F. (org.), TORRES, S.F. (sup.). **Dicionário de Princípios Jurídicos**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2011.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. – 21ª ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Princípio da Igualdade no Direito Civil**. . In: TORRES, R. L.; KATOAKA, E. T.; GALDINO, F. (org.), TORRES, S.F. (sup.). **Dicionário de Princípios Jurídicos**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2011.

MARTINS-COSTA, Judith; Branco, Gerson. **Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2002.

OLIVEIRA, Francisco Cardozo. **Hermenêutica e tutela da posse e da propriedade**. Rio de Janeiro : Forense, 2006.

\_\_\_\_\_. Concepção material da posse, liberdade e reconhecimento no contexto da realidade brasileira. In POLI, L. C.; FIUZZA, C. A. C.; REZENDE, E. N. (coord.). XXII Encontro Nacional do CONPEDI / UNINO. Florianópolis : FUNJAB, 2013. Disponível em [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br). Acesso em: jun. 2015.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**, v. IV. 20ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis de Direito Civil**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de usucapião: volume 2. São Paulo: Saraiva, 2003.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Aplicado**, 8º volume. São Paulo: Saraiva, 1999.

\_\_\_\_\_. **Direito civil: Direito das Coisas**, v. 5, 28. ed. rev. e atual. De acordo com o novo Código Civil. – São Paulo : Saraiva, 2003.

SARLET, Ingo Wolfgang. **Princípio da Dignidade Humana no Direito Constitucional**. . In: TORRES, R. L.; KATOAKA, E. T.; GALDINO, F. (org.), TORRES, S.F. (sup.). Dicionário de Princípios Jurídicos. Rio de Janeiro: Elsevier, 2011.

TEPEDINO, Gustavo. **Rui Barbosa e o Direito Civil**. In TEPEDINO, G.; FACHIN, L. E. (org). Obrigações e Contratos: obrigações: estrutura e dogmática. Coleção doutrinas essenciais: obrigações e contratos. V. 1. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

TEPEDINO, G.; BARBOZA, H. H.; DE MORAES, M. C. B.. **Código Civil Interpretado conforme a Constituição da República**. Rio de Janeiro: Renovar, 2011.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**, 6. Ed. – São Paulo: Atlas 2006.