



**UNIVERSIDADE DO PLANALTO CATARINENSE**

**CURSO DE DIREITO**

**FELIPE GRACIETTI**

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE OS  
PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVO E JUDICIAL**

**LAGES**

**2015**



**FELIPE GRACIETTI**

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE OS  
PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVO E JUDICIAL**

Projeto de Trabalho de Curso apresentado à Universidade do Planalto Catarinense – UNIPLAC, como requisito parcial para obtenção de aprovação na disciplina de Projeto de Trabalho de Conclusão de Curso.

Orientadora: Professora especialista Gabriela Lucena Andreazza.

**LAGES**

**2015**



## UNIVERSIDADE DO PLANALTO CATARINENSE

### CURSO DE DIREITO

O Projeto de Trabalho de Curso intitulado “Usucapião extrajudicial: análise comparativa entre os procedimentos administrativo e judicial” elaborado por Felipe Gracietti foi avaliado como requisito parcial para aprovação na disciplina de Projeto de Trabalho de Conclusão de Curso, tendo sido \_\_\_\_\_.

Orientadora: \_\_\_\_\_

Esp. Gabriela Lucena Andreazza

Supervisora de Projeto de Trabalho de Curso: \_\_\_\_\_

Mestre Aline Lampert Rocha Pagliosa

Lages, \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / 2015

## SUMÁRIO

1 IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO .....	4
1.1 Área: .....	4
1.2 Área de Concentração: .....	4
1.3 Linha de Pesquisa: .....	4
1.4 Título:.....	4
1.5 Autor: .....	4
1.6 Orientadora.....	4
1.7 Instituição Envolvida: .....	4
2 OBJETO .....	5
2.1 Tema:.....	5
2.2 Delimitação do Tema: .....	5
2.3 Problema: .....	5
2.4 Hipótese:.....	5
3 JUSTIFICATIVA .....	6
4 OBJETIVOS .....	9
4.1 Objetivo Institucional:.....	9
4.2 Objetivo Geral:.....	9
4.3 Objetivos Específicos:.....	9
5 REFERENCIAL TEÓRICO .....	10
6 METODOLOGIA.....	27
6.1 Método de Abordagem: .....	27
6.2 Técnica de Pesquisa:.....	27
6.3 Estrutura Básica do Trabalho de Curso:.....	27
7 CRONOGRAMA.....	29
REFERÊNCIAS .....	30

## 1 IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO

### 1.1 Área:

Direito

### 1.2 Área de Concentração:

Direito civil, direito notarial, registros públicos, processo civil.

### 1.3 Linha de Pesquisa:

Processo e democracia.

### 1.4 Título:

Usucapião extrajudicial: análise comparativa entre os procedimentos administrativo e judicial

### 1.5 Autor:

Felipe Gracietti

### 1.6 Orientadora

Gabriela Lucena Andreazza

### 1.7 Instituição Envolvida:

Universidade do Planalto Catarinense – UNIPLAC

### 1.8 Duração:

11 meses (agosto/2015 a julho/2016)

## 2 OBJETO

### 2.1 Tema:

Usucapião extrajudicial

### 2.2 Delimitação do Tema:

Análise comparativa das inovações procedimentais trazidas pelo Código de Processo de Civil de 2015 para a usucapião judicial e extrajudicial.

### 2.3 Problema:

A usucapião extrajudicial fornece a mesma segurança jurídica e produz efeitos jurídicos tal qual uma sentença declaratória de usucapião judicial?

### 2.4 Hipótese:

Não, pois durante muito tempo os serviços notariais e de registro são prestados por pessoas sem qualificação técnica que não atuam de maneira imparcial.

### 3 JUSTIFICATIVA

A prestação jurisdicional é realizada pelo Juiz, profissional imparcial e gera segurança jurídica observando os princípios do contraditório e da ampla defesa.

Os serviços notariais e de registro não integram o Judiciário e poderiam sofrer influências, monetárias e de poder político, por parte do interessado.

Muitos “cartórios” não possuem um titular concursado e a sua frente estão pessoas designadas que não prestaram concurso público e foram nomeadas interinamente para responder, de maneira precária e provisória pela serventia.

Como o serviço é de natureza pública, aplica-se princípio da continuidade da prestação dos serviços. Em outras palavras, se ocorre a vacância de uma serventia, por morte, aposentadoria voluntária ou afastamento de um notário ou registrador, compete ao Estado, através do Poder Judiciário, nomear uma pessoa para responder precariamente pela serventia.

Existem requisitos para a nomeação destes designados consoante normas estaduais de cada Corregedoria-Geral de Justiça.

O exercício da atividade notarial e de registro é feita por profissionais e caráter privado, que atuam como autônomos e poderiam ceder a pedidos de seus familiares ou conhecidos de forma a realizar usucapião sem observar os requisitos legais.

A delegação de um serviço público para particulares poderia viabilizar favorecimentos ou obstaculização na prática dos atos quotidianos. Neste sentido, faz-se necessário perquirir sobre a legitimidade constitucional do regime jurídico dos notários e registradores.

São notórias as dificuldades hoje existentes no procedimento judicial de usucapião e anecessidade de se conferir agilidade no processamento deste importante instituto, que garante a proprietários o direito social de moradia e o direito fundamental à propriedade.

A usucapião tem como finalidade maior de garantia dos direitos fundamentais esculpidos em nossa Constituição Cidadã. Revela-se igualmente importante a efetiva materialização e fiscalização da função social da propriedade, que apesar de ter posição emblemática na Carta Magna como direito fundamental, na prática é mitigada e banalizada. A finalidade social da propriedade é elemento

fundamental para a própria legitimidade da propriedade, evitando as insurgências sociais.

Enquanto a propriedade é um direito fundamental do proprietário, portanto, um direito privado, a função social da propriedade é um direito coletivo da sociedade de não sofrer violações diante de uma propriedade mal utilizada ou inutilizada.

No contexto do direito de propriedade, sua função social é assegurado pelo Art. 5º, XXII da Constituição. O abuso do direito de propriedade possibilita a intervenção do estado neste domínio privado, como forma de priorizar os interesses gerais da coletividade.

A Função social da propriedade é de fundamental importância não só para o mundo jurídico, mas, principalmente, para o mundo social. No primeiro mundo, o jurídico, por exemplo, melhor seriam definidos os casos de desapropriação. O proprietário teria mais consciência de seu papel social na sociedade e da importância de sua propriedade no mundo sócio-jurídico. O trabalhador contribuiria para fiscalização desse papel social do proprietário. A população, enfim, seria os olhos atentos do Poder Público para dar efetividade aos preceitos constitucionais.

Dessarte, este projeto se justifica na medida em que se reconhece a usucapião como um modo originário de aquisição de propriedade quando preenchimento de certos requisitos. Ao mesmo tempo trata-se de um modo de perda de propriedade. Mas a quando importanciado usucapião é uma forma de regularizar a posse, pela transferência da propriedade do bem ao possuidor independente da vontade do proprietário, adequando a nossa realidade social e aos problemas que surgem por essa enorme desigualdade.

Durante muito tempo, o Direito Processual Civil apenas viabilizava a declaração de aquisição originária de propriedade pela via judicial. Todavia, o Novo Código de Processo Civil inovou nesta seara. A Lei 11.977/09, trata-se do primeiro código de processo civil na vigência da Constituição da República de 1988. O novo Código vai levar o Direito e o Processo Civil a novos tempos, fundados na ideia de valorização da pessoa humana e prevalência dos princípios constitucionais. Ademais, a nova lei adjetiva é adepta da desjudicialização de procedimentos, reconhecendo a aptidão dos notários e registradores para contribuir com a pacificação social de forma segura, célere e eficaz.



A usucapião extrajudicial oferece uma alternativa viável ao procedimento atualmente vigente de usucapião judicial, viabilizando que a parte opte pelo deslocamento da atribuição para o reconhecimento da usucapião, sempre que inexistirem conflitos.

Neste trabalho, pretende-se ainda introduzir uma alternativa ao procedimento de reconhecimento judicial de usucapião, analisar a segurança de cada um dos institutos, para os casos em que o pedido do interessado não apresenta conflituosidade, isto é, inexistirem interessados em impugnar o pedido do Autor.

Desjudicialização é um fenômeno que aumentando nos últimos anos no Direito Brasileiro, ainda pouco estudado pela doutrina, que consiste, em poucas palavras, em diminuir do âmbito judicial atividades que tradicionalmente lhe cabem, transferindo-as para os chamados particulares em colaboração, por motivos da morosidade do andamento dos processos. Este fenômeno ocorre por vários motivos tais quais a sobrecarga de processos, a falta de profissionais no Poder Judiciário e a morosidade da solução das lides. Este contexto poderia levar a crer que Judiciário estaria falido. Como proposta alternativa, que viabilizaria desobstruir os gabinetes dos Magistrados e os Cartórios judiciais, os serviços notariais e de registro devem ser encarados como uma saudável opção, nos casos que inexistir litígio.

## **4 OBJETIVOS**

### **4.1 Objetivo Institucional:**

Produzir um Trabalho de Curso para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

### **4.2 Objetivo Geral:**

Analisar, comparativamente, os procedimentos da usucapião judicial e extrajudicial, consoante o novo Código de Processo Civil.

### **4.3 Objetivos Específicos:**

4.3.1 Investigar o histórico e o regime jurídico dos serviços notariais e de registro.

4.3.2 Estudar as modalidades e requisitos do instituto civilista da usucapião;

4.3.3 Comparar os procedimentos da usucapião judicial e da extrajudicial no novo Código de Processo Civil.

## 5 REFERENCIAL TEÓRICO

O início da atividade notarial no Brasil teve início com a vinda dos portugueses ao Brasil.

Há notícia de que D. João III dividiu as terras em faixas que partiam do litoral até a linha imaginária do Tratado de Tordesilhas. Essas terras das faixas, conhecidas como Capitânicas Hereditárias, foram cedidas para os nobres e pessoas de confiança do rei, denominadas donos, que tinham uma missão de colonizar, administrar, proteger e desenvolver a região, dando-lhes o poder de escolher e fazer a nomeação dos tabeliães. Houve o fracasso da empreitada com exceção às capitânicas de Pernambuco e São Vicente, em 1549, o Rei de Portugal criou um novo sistema administrativo para o Brasil, gerando funções aos donatários (COSTA, 2000).

Santos (2007) ratifica esta ideia quando afirma que o notariado brasileiro possui grande influência portuguesa, pois durante o período histórico do descobrimento do Brasil e da América, o tabelião acompanhava as navegações. Como integrante da armada, exercia papel extremamente importante no registro dos acontecimentos e das formalidades oficiais de posse das terras descobertas. O primeiro tabelião a chegar em solo brasileiro foi Pero Vaz de Caminha, português, que documentou e narrou minuciosamente a posse e a descoberta da terra, com todos os seus atos oficiais. Dessa forma o direito português foi simplesmente trasladado para o Brasil, sendo aqui aplicado como era em Portugal, e da mesma forma se deu a regulamentação do notariado brasileiro.

Em 1822, o Brasil tornou-se independente de Portugal e ainda vigoravam entre nós as Ordenações Filipinas (1603-1916), no primeiro parágrafo ainda cita as novas funções e regras para os registradores.

Segundo Velloso (2015), no primeiro parágrafo do Título LXXVIII do Primeiro Livro das Ordenações, ficou instituído que em qualquer Villa, cidade ou lugar que tenha uma casa deputada para os Tabeliães, estará nela pela manhã e à tarde, para que as partes, que os possuírem mister para fazer alguma escritura, os possam mais prestes achar<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Em que pese tratar-se de uma paráfrase, a redação das palavras foi transcrita tal qual o original constante das Ordenações.

Em 11 de outubro de 1827 foi editada a lei que estabeleceu as regras a todos os oficiais de registro, aprimorando assim as normas. A partir daí entra a ideia de atribuições vitalícias das serventias aos notários que mantém até hoje a estabilidade dos mesmos com mais autonomia nos trabalhos realizados. Com essa medida buscava-se uma maior segurança e fé pública, mas ainda existia uma maneira de transferir o cargo para outros.

Os cargos de tabelião eram providos por doação, com investidura vitalícia, podendo ser obtidos por compra e venda ou de sucessão causa mortis, sem preocupação com preparo ou aptidão para o exercício da função (RIBEIRO, 2009, p. 28).

A vitaliciedade permaneceu atravessando séculos, permanecendo hígida no ordenamento jurídico até hoje. O mesmo não pode ser considerado para o ingresso na carreira de notário ou registrador, pois houve mudança com o tempo buscando melhorar e agregar confiança nos trabalhos dos profissionais.

Em que pese a exigência do Concurso Público para ingresso na carreira remonte à época do Império, tal medida nunca foi eficazmente aplicada pelo Poder Público.

Em razão da evolução das necessidades sociais, o modelo de atividade notarial adotado na atualidade é caracterizado pela indiscutível aptidão técnica dos tabeliães aprovados nesses concursos públicos, somada à liberdade de gestão administrativa para organizar, planejar, controlar e dirigir os seus respectivos Ofícios atendendo à função fundamental de garantir a segurança jurídica e econômica dos atos praticados, prestando serviços e fornecendo, sobretudo, segurança jurídica à sociedade.

A regulamentação dos serviços de notários e registradores é prevista na Constituição da República de 1988, no Art. 236. A redação do dispositivo deixa claro que são exercidos em caráter privado por delegação do poder público. Ainda que seja uma atividade exercida em caráter privado, para fim do direito penal são funcionários públicos.

Para Loureiro (2014) a atividade notarial de registro constitui função pública, disposta no Art. 236 da Constituição da República. Não se tratam de atividades executadas pelo Estado, mas por delegações a particulares. Tais atividades são desempenhadas de caráter privado, sem que integrem o corpo do Estado. Referidos

profissionais do Direito são encarregados de conferir maior estabilidade, transparência e confiança a diversos aspectos da vida jurídica dos cidadãos.

A Constituição da República de 1988 dispõe no *caput* do Art. 236 que “os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público” (BRASIL, Constituição, 1988).

No que concerne à regulação das atividades, o §1º prevê que uma lei “disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário” (BRASIL, Constituição, 1988).

Segundo Santos (2007), o dispositivo constitucional supra citado dispõe que o serviço notarial e de registro enquadra-se no regime jurídico de direito público, embora exercido em caráter privado. No que concerne ao seu exercício profissional cabe ao titular suportar os encargos econômicos de sua atividade em face de seus fornecedores, empregados e prestadores de serviços. Compete ao notário e ao registrador o ônus da responsabilidade civil, penal e administrativa decorrente dos atos praticados no exercício do seu mister.

A remuneração dos tabeliães e registradores se dá através do pagamento de emolumentos. O §2º do Art. 236 preleciona que “Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro” (BRASIL, Constituição).

Com as inovações aprovadas pela Constituição da República, a delegação da atividade passou a ser conferida aos aprovados em concurso público e provas de títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga sem a abertura de novo concurso, para provimento ou remoção, por mais de 6 (seis) meses. Essas medidas prestigiam a atividade notarial e registral, que passa a desempenhar por profissional com formação jurídica, contribuindo ainda com a segurança jurídica dos atos praticados para a tranquilidade dos usuários que necessitam formalizar serviços relacionados à função notarial.

Dispõe o §3º do Art. 236 da Carta Magna:

§ 3º - O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

Para concorrer às vagas reservadas à remoção é necessário exercer a titularidade por ao menos 2 (dois) anos. Compete ao Poder judiciário promover os concursos e fazer a fiscalização dos trabalhos das atividades dos notários e registradores.

A Lei 8.935, de 18 de Novembro de 1994, regulamenta o Art. 236 da Constituição da República, dispondo sobre o estatuto dos notários e registradores.

Segundo Santos (2007), a Lei 8.935/94, conhecida como Lei dos Notários e Registradores, foi editada pela União, no exercício de sua competência constitucional, com o objetivo de legislar privativamente sobre registros públicos. As regras que estão citadas nesta lei podem ser complementadas pela competência concorrente dos Estados e essa competência inclui as custas dos serviços extrajudiciais, ou seja, os emolumentos.

Os serviços notariais são prestados por notários ou tabeliães, diretamente, ou indiretamente através de seus escreventes e substitutos. No caso da atuação indireta, a responsabilidade civil permanece recaindo sobre o titular da serventia.

A atividade notarial e registral é autorizada por lei e é realizada por um agente público o qual pode formalizar, autenticar e redigir com fé pública, documentos de caráter jurídico e extrajudiciais que sejam de interesse do requerente, conforme dispõe a Lei 8.934/94: “Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.”

O serviço que o Tabelião desenvolve tem como fundamento finalístico funcionar como um mediador entre a norma legal e a declaração de vontade das partes, criando uma normatividade própria aos fins que os contratantes buscam. Dessa forma os serviços notariais dedicam-se à formalização de títulos de interesse público e também privado, visando garantir segurança jurídica.

Por sua vez, os ofícios de registro garantem, por definição legal, a publicidade, autenticidade, a eficácia e a segurança de todos os atos submetidos a registro.

Em relação à atribuição dos Tabeliães, a Lei 8.935/1994 dispõe:

Art. 6º: Aos notários compete:

- I - formalizar juridicamente a vontade das partes;
- II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;
- III - autenticar fatos.

Os notários e oficiais de registro estão sujeitos a responder administrativamente caso cometam infrações disciplinares. As penalidades previstas são diversas, o descumprimento de quaisquer deveres, violação do sigilo profissional, cobrança indevida ou excessiva, mesmo sobre alegação de urgência, conduta atentatória e inobservância das prescrições legais e normativas.

A Lei dos Notários e Registradores, em seu Art. 32 dispõe sobre as penas que os notários e oficiais estão sujeitos, pelas infrações que vierem a cometer:

Art. 32. Os notários e os oficiais de registro estão sujeitos, pelas infrações que praticarem, assegurado amplo direito de defesa, às seguintes penas:

- I - repreensão;
- II - multa;
- III - suspensão por noventa dias, prorrogável por mais trinta;
- IV - perda da delegação.

A Lei 8.935/94, no parágrafo único do Art. 7º, viabiliza aos tabeliães a realização de todas as gestões e diligências que entender necessárias para os preparos dos atos notariais requerendo o que couber.

Também, em seus Art. 8º e 9º, exprime a liberdade do cidadão para escolher o tabelião de notas. Entretanto, a lei impossibilita que o notário pratique atos do ofício fora do município para o qual recebeu delegação. Assim, não existe vínculo necessário ou obrigatório em relação ao tabelião de notas e o local de domicílio das partes ou lugar do bem do objeto do ato do negócio.

Com o crescimento da sociedade aumentaram os conflitos e também viabilizou-se o ajuizamento de demandas. A partir disso, o Poder Judiciário passou a ficar congestionado com o aumento de processos judiciais. Com a necessidade de facilitar o acesso da população e dar agilidade ao sistema jurídico, foi regulamentado um procedimento extrajudicial. Dessa forma o processo de desjudicialização passou a ser considerado como a composição e ou a regularização fora da esfera judicial, a qual teve início na passagem do século XX para o século XXI.

Segundo Almeida (2009) a desjudicialização consiste na descentralização de parte das atividades jurisdicionais, ou seja, onde os setores da sociedade pudessem voltar a contribuir na administração da Justiça, praticando atos que anteriormente só eram reservados aos Órgãos Judiciários, por meio de seus Juízes e auxiliares diretamente a eles ligados. A Lei 11.441, de 04 de janeiro de 2007, veio consolidar esta tendência do legislador brasileiro em promover a desjudicialização.

A norma visa a descongestionar o Poder Judiciário, tornando mais ágil e menos oneroso os atos e procedimentos envolvendo separações, divórcios, inventários e partilhas extrajudiciais. A referida Lei facultou aos interessados utilizar a via extrajudicial para realização de procedimentos judiciais, escolhendo o Tabelião que desejarem, sem aplicação das regras de competência estabelecidas pelo Código de Processo Civil.

Cesetti (2013) afirma que com a tentativa de solucionar o impasse, algumas práticas que antes estavam sobre o monopólio do Poder Judiciário, foram declinadas paulatinamente à esfera extrajudicial sendo assim manejadas pelos cartórios de notas. No âmbito do Direito Processual Civil, tal fenômeno passou a abarcar alguns procedimentos especiais de jurisdição voluntária, tais como a separação, o divórcio e o inventário, quando preenchidos os pressupostos autorizadores da via extrajudicial.

Com a nova alternativa de passar aos tabelionatos de notas a responsabilidade para resolver alguns procedimentos, visou-se proporcionar maior rapidez e economia às partes.

Vale dizer que desde o século XX já existiam alguns conselhos de arbitragem, que visavam resolver conflitos fora da esfera judicial, contribuindo para o desafogamento do judiciário. Nesta linha de raciocínio, nada mais compreensível do que o Legislador passar alguns procedimentos sem litígio para realização e finalização na esfera extrajudicial.

Para Almeida (2009) aos magistrados devem ser reservados, sob esta nova ótica, aqueles atos em que há real necessidade de sua participação, ou seja, onde haja conflito. O Judiciário pode ser desafogado naquelas hipóteses que abranjam os procedimentos de jurisdição voluntária, bem como naquelas que envolvam a prática de atos materiais que não tenham conteúdo eminentemente decisório.

Segundo Cesetti (2013) todo o movimento com vistas a desburocratizar, desjudicializar e desformalizar, conjugando celeridade e presteza na composição de



interesses, trazem à baila a constatação de um sistema atual moroso e enfraquecido que deve ceder espaço à tendência contemporânea de valorização dos notários como profissionais do direito. Desta forma, não se elimina por completo os problemas do Judiciário, mas, ao menos, viabilizam-se soluções para muitos casos.

O que continua contribuindo para a morosidade na resolução dos processos é a falta de investimento em mais profissionais para trabalhar na área judicial. Até porque o Estado, como responsável pelo monopólio da prestação jurisdicional, está cada vez mais fragmentado, dificultando o repasse adequado de verbas para melhoria desse sistema.

Com o advento do novo Código de Processo Civil (Lei 13.105, de 16 de março de 2015) passou a existir uma nova alternativa de desjudicialização. Essa alternativa visa resolver a ação de usucapião sem litígio na esfera extrajudicial, item que abordaremos nos próximos tópicos.

Assuntos relacionados à propriedade vêm sendo discutidos desde o direito romano.

No período da idade média, a propriedade feudal concentrava-se nas mãos de poucos integrantes da burguesia. Mesmo neste período, os servos e agricultores precisavam de acesso à terra para sobreviver. Desde então vem se buscando, com a evolução dos tempos, a segurança da propriedade como um bem inviolável, isso com forte argumento para a reprodução da família e sustentabilidade, visando garantir o direito aos bens da família que asseguram sua subsistência.

Na Constituição da República assegura-se o direito à propriedade como um direito e garantia fundamental. Ademais, considerando se tratar de um direito individual, trata-se de cláusula pétreia, que não pode ser suprimida.

Conforme a Constituição da República, ao garantir o direito de propriedade, determina-se que este atenda a sua função social (Art. 5º, XXII e XXIII<sup>2</sup>). Esse

---

<sup>2</sup> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXII - é garantido o direito de propriedade; XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

conjunto de normas é relacionado com o Art. 170, incisos II e III<sup>3</sup> que regem os princípios gerais da atividade econômica e são preordenados para assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social (Art. 170, *caput*).

Para Rizzardo (2007) o homem não pode sobreviver, constituir família e ter segurança se não for autorizado a constituir bens.

Assim, com essa garantia constitucional, o proprietário tem a liberdade de desfrutar dos seus bens, vendê-los, deles dispor, mas sempre de forma a atender a função social da propriedade.

Sabe-se que ser dono ou proprietário é a capacidade de se fazer o que é da vontade de cada ser humano com um determinado bem. A propriedade envolve a sensação e a convicção de ser alguém dono da coisa, abstraída qualquer possibilidade de terceiros interferirem no poder de comando e soberania sobre a mesma coisa (RIZZARDO, 2007, pg. 169).

Os atributos da propriedade são fixados em quatro modalidades. Para que se afirme que alguém é titular da propriedade plena, deve consolidar em suas mãos todos os atributos da propriedade. Porém, se possuir um, ou alguns, atributos poderá ser titular de outro direito real, mas não da propriedade alodial. É o que consta no Art. 1.196<sup>4</sup> do Código Civil. Dessa forma todo proprietário é possuidor, mas nem todo possuidor é proprietário. A lei civil considera como possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, ainda que não seja pleno, de algum dos poderes inerentes à propriedade (RIZZARDO, 2007).

O Código Civil, em seu Art. 1.228, dispõe que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reaver a coisa de quem quer que injustamente a possua ou detenha”. Desta forma, os atributos são:

- 1 - Gozar ou fruir;
- 2 - Reaver ou buscar a coisa de quem o injustamente possua ou detenha;
- 3 - Usar ou utilizar a coisa; e
- 4 - Dispor ou alienar a coisa.

---

<sup>3</sup> Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] II - propriedade privada; III - função social da propriedade;

<sup>4</sup> Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Os atributos acima mencionados referem-se aos poderes que o proprietário tem sobre o bem, ou seja, usá-lo, reavê-lo de esbulho ou turbação, utilizá-lo, fruí-lo (através de locação, por exemplo) e dele dispor (alienação ou oneração).

Conforme houver a divisão dos atributos entre duas ou mais pessoas, a doutrina classifica os direitos reais em diversas categorias.

Os direitos reais sobre coisa alheia são representados pelo usufruto, uso, habitação, direito real de concessão de uso especial para fim de moradia e direito real de uso. Nestes casos “a par da figura do titular desses direitos, conviverá a figura do proprietário. Como ele tem direito sobre coisa própria, os demais se dizem titulares de um direito real sobre coisa alheia, isto é, do proprietário” (PENTEADO, 2008, p. 126).

No mesmo norte:

Os direitos reais sobre coisas alheias podem ser direitos de fruição, que alcança a substância da coisa, ou seja, a substância da coisa fica a serviço do titular; o direito de garantia, que recai sobre o valor da coisa, pois o papel econômico desse direito é assegurar o cumprimento da obrigação pela sua vinculação a determinados bens (DOWER, 2004, p. 21).

Os direitos sobre coisas alheias diferenciam-se do direito de propriedade pois, para ser o proprietário com plenos poderes, são necessários quatro requisitos. Entretanto, no direito sobre coisas alheias, estes atributos são particionados entre duas ou mais pessoas.

Vale citar a classificação dos direitos reais sobre coisas alheias, conforme segue:

“Os direitos reais sobre coisas alheias se subdividem em três classes: direitos reais de gozo (servidão, usufruto, uso, etc.), de garantia (penhor, hipoteca e anticrese) e à aquisição (titulados pelo promitente comprador)” (COELHO, 2006, p. 221).

Como exemplo do direito real de gozo, pode-se citar a superfície, quando “se outorga ao titular a possibilidade de construir e plantar em terreno alheio obtendo para si o proveito dessa atividade”. Uma vez instituído o direito real de superfície, “o desfrutar dessa benesse do bem o configura também como direito real de gozo. Este direito exerce sobre coisa alheia (do proprietário de pleno)” (PENTEADO, 2008, p.126).

Diante do ordenamento jurídico não há no Código Civil vigente conceituação do direito real de usufruto, mas pode ser visto referência sobre o assunto nos Arts. 1.390 a 1.411. Referidos dispositivos, tratam do direito real sobre coisa alheia denominado usufruto, que é um direito denominado *erga omnes*, ou seja, cuja validade se dá em face de todos e cuja defesa ocorre por meio de ação real.

No usufruto a propriedade esta dividida entre duas pessoas: o nu-proprietário e o usufrutuário.

O primeiro, como o próprio nome já diz, detém a propriedade nua, carente dos atributos de uso e fruição, preservada a disponibilidade que permite ao proprietário o direito de alienar e dar em garantia (penhora, hipoteca, anticrese ou alienação fiduciária).

No segundo caso, o usufrutuário detém o comando da coisa, que lhe cabe nos direitos de uso e gozo.

Segundo Rizzardo (2007) a ideia de usufruto emerge da consideração que se faz de um bem, no qual se destacam os poderes de usar, fruir ou gozar, sendo entregue a uma pessoa distinta do proprietário, enquanto a este remanesce apenas a substância da coisa.

Para o autor, quem passa a ter o proveito do bem denomina usufrutuário enquanto o nu proprietário só tem a substância do bem como se percebe o exercício do domínio se restringe enquanto uma pessoa distinta passa a exercer alguns poderes emanados da propriedade e o que se revelam na fruibilidade e usabilidade (RIZZARDO, 2007).

Dessa forma, conforme mencionado o usufrutuário tem o direito de usufruir da propriedade alheia como se dele fosse, mas tem também como obrigação preservar a qualidade e a substância do bem.

A propriedade é, como visto, um direito fundamental que se adquire por diversas formas, algumas originárias e outras derivadas.

A usucapião é a clássica forma de aquisição originária da propriedade.

A origem da usucapião se deu no direito romano. A lei das XII Tabuas consagrou o instituto de aquisição da propriedade. Na sua origem o tempo para aquisição era de um a dois anos e existia a necessidade do usucapiente ser cidadão romano. A usucapião era empregada para validar eventuais vícios de propriedade, tendo como requisito fundamental a boa fé do possuidor.

No velho testamento foi instruída a usucapião no cap. 11, versículos 12 ao 28, no qual Jefté, defendeu os direitos dos hebreus às terras do país e suas aldeias, pois estas áreas de terra já estariam habitadas sem oposição de reis durante trezentos anos (ALMEIDA, 1993).

Versículo 26 – Há trezentos anos Israel se estabeleceu em Hesebon e arredores, em Aroer e arredores, e em todas as cidades que estão ao longo do rio Arnonn. Porque você não tomou a todo esse tempo?

Versículo 27 - Veja bem não ofendi você. Foi você que agiu mal, declarando guerra contra mim. Que Javé, o juiz, julgue entre israelistas e amonitas (ALMEIDA, 1993, p. 167).

Para Chaves e Rosenvald (2009) o peregrino com o passar do tempo passou a ter direito a uma espécie de prescrição como forma de exceção. Essa forma de execução serviria de defesa contra ações reivindicatórias e o prazo para adquirir o bem através da posse prolongada passou a ser de 10 e 20 anos.

Para Pedro Nunes (2000, p. 14), “Justiniano fundiu num só instituto o usucapião primitivo e a prescrição de longo tempo, denominando-lhe *usucapio*.”

Dessa forma segundo Chaves e Rosenvald (2009) a partir de 528 depois de Cristo, Justiniano eliminou as diferenças entre propriedade civil e pretoriana, unificando os institutos no usucapião, concedendo ao possuidor peregrino a ação passível de adquirir determinada propriedade através do decurso de tempo. Na sequência, a usucapião teve avanço com a lei Atilia, ao proibir que se adquirissem coisas que fossem aprendidas com ladrões e receptadores. O objetivo era assegurar ao povo a garantia de seus bens e não propagar violência e roubo, através das leis Julia e Plaucia.

A partir dessa premissa de utilizar-se da usucapião para adquirir bens sobre os quais até então incidia apenas a posse, foi ampliando-se o tempo para sua consumação aquisitiva, criando a “*longi temporis praescriptio*” que tem como significado a evidencia e negligência do proprietário que durante tempo considerável abandonasse seu direito de possuidor. Esse argumento favoreceu os peregrinos conforme narrado na passagem bíblica supra. O prazo de prescrição aquisitiva era de dez ou vinte anos, era levado em consideração conforme o favorecido residia ou não na mesma província (CORAZZA, 2004).

Segundo André Vinicius Corazza (2004), por volta de 531 depois de Cristo, houve o início de unificação nas modalidades de usucapião. Justiniano uniu numa só

permanecendo, *longi temporis praescriptio*, cujo prazo era de trinta e de quarenta anos, *logissimi temporis praescriptio*, cujo prazo era de trinta e de quarenta anos (*quadragina annorum praescriptio*) quando se voltasse para os bens do fisco (imóveis do Estado, das cidades e vilas), os imóveis das igrejas, vilas, estabelecimentos pios (lugares veneráveis) e litigiosos.

Já no Brasil, o precedente mais antigo da usucapião encontra-se previsto no do Art. 5º da Lei 601, de 18 de setembro de 1850<sup>5</sup>, o qual previa a legitimação da posse pelos posseiros, que teriam a posse das glebas devolutas que ocupassem convertidas em propriedade, desde que comprovassem cultura efetiva ou morada habitual.

A Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 1934 consagrou, a nível magno, a figura da usucapião *pro labore*, que se destinava a propiciar a melhoria do pequeno produtor rural. Conforme o Art. 125 da referida Constituição:

Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos, contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra de até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita (BRASIL, Constituição, 1934).

Na sequência, sobreveio a Constituição de 1937 e a determinou-se que os bens públicos não seriam passíveis de usucapião. Portanto, a usucapião laboral não é atribuída a bens públicos (BRASIL, Constituição, 1937).

Já na constituição de 1946, manteve-se praticamente a mesma redação, havendo apenas alterações na extensão de terra a ser usucapível de até vinte e cinco hectares. (BRASIL, Constituição, 1946) Este limite foi novamente alterado em 1964, e passou a ser de até cem hectares (BRASIL, Constituição, 1964).

---

<sup>5</sup> Art. 5º Serão legitimadas as posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se acharem cultivadas, ou com principio de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente, guardadas as regras seguintes:

§ 1º Cada posse em terras de cultura, ou em campos de criação, compreenderá, além do terreno aproveitado ou do necessario para pastagem dos animaes que tiver o posseiro, outrotanto mais de terreno devoluto que houver contiguo, comtanto que em nenhum caso a extensão total da posse exceda a de uma sesmaria para cultura ou criação, igual ás ultimas concedidas na mesma comarca ou na mais vizinha. [...] (BRASIL, Lei 601/1850).

O Código Civil vigente contempla algumas modalidades de usucapião que mostram-se como importante instrumento na regularização da questão fundiária, rural ou urbana.

A usucapião extraordinária é a modalidade mais tradicional. Encontra suporte normativo no Art. 1.238 do Código Civil, que segue, *in litteris*:

Art. 1.238. 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.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a **dez anos** se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (BRASIL, Lei 10.406/2002, grifo nosso).

Segundo Rodrigues (2007) a usucapião extraordinária, se consumava, na vigência do Código Civil de 1916, no prazo de vinte anos, mediante apenas prova de posse pacífica e mansa, pois, quanto aos pressupostos de justo título e boa-fé, o legislador presumia, de maneira irrefragável, sua existência. Mesmo estando de má-fé é possível caracterizar essa espécie de usucapião. Também não se exige um limite para o tamanho do terreno e a pessoa pode já ter um imóvel e mesmo assim usucapir outro.

Essa modalidade de usucapião é declarada pelo juiz por meio de sentença. Portanto, o juiz declara que a pessoa adquiriu aquela propriedade pelo decurso do tempo.

Atualmente os prazos da usucapião extraordinária são de 15 anos, em regra, e de 10 anos quando se tratar de usucapião *pro labore*.

O Código Civil, em seus Arts. 2.028 e 2.029 traz regras de transição de direito intertemporal que interessam na contagem do prazo de prescrição aquisitiva:

Artigo 2028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data da sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

Artigo 2029. Até dois anos após a entrada em vigor deste Código, os prazos estabelecidos no parágrafo único do Art. 1.238 e no parágrafo único do Art. 1.242 serão acrescidos de dois anos, qualquer que seja o tempo transcorrido na vigência do anterior, Lei nº 3.071, de 01 de Janeiro de 1916.

Já a usucapião ordinária é a espécie que tem como objetivo proteger aqueles que tenham adquirido determinada propriedade, porém o título que possuem tem algum defeito. A previsão legal encontra-se no Art. 1.242 do Código Civil vigente, conforme segue:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por **dez anos**.  
Parágrafo único. Será de **cinco anos** o prazo previsto neste artigo 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 (BRASIL, Lei 10.406/2002, sem grifos no original).

Para Pinheiro (2011) nesta espécie de usucapião o prazo é menor do que na modalidade extraordinária, sendo, em regra, de dez anos.

Todavia, nos termos do parágrafo único, pode ocorrer o prazo reduzido de cinco anos quando se tratar de usucapião tabular. Exige-se o justo título e a boa-fé do possuidor, além da posse mansa e pacífica.

Em relação à usucapião especial urbana, vale destacar:

A usucapião de bens imóveis especial urbana está prevista no artigo 1.240<sup>6</sup> do nosso atual Código Civil, sua principal característica que a diferencia das demais espécies de usucapião está no tamanho do terreno do imóvel em questão, sendo para tanto, necessário para se caracterizar como usucapião de bens imóveis urbano que o terreno possua não mais do que duzentos e cinquenta metros quadrados (PINHEIRO, 2011, p. 22).

Também se faz necessário, para que se caracterize a usucapião de bens imóveis especial urbana, que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano e exerça a posse com a intenção de ser dono.

Já a usucapião de bens imóveis especial rural tem como principal característica o tamanho do imóvel, pois, para se caracterizar essa modalidade, o

---

<sup>6</sup> Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.  
§ 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 O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez (BRASIL, Lei 10.406/2002).



imóvel não poderá o limite de cinquenta hectares. É o que dispõe o Art. 1.239 do Código Civil<sup>7</sup>.

Para Pinheiro (2011) o texto do artigo 1.239 vigente do Código Civil traz a prescrição da usucapião especial rural ou agrária, tendo como sua principal característica o tamanho do imóvel, pois, para se caracterizar essa espécie de usucapião, o imóvel não poderá ultrapassar o limite de tamanho de 50 hectares.

O mesmo autor ainda contribui quando afirma que a usucapião de bens imóveis especial rural, tem como lapso de tempo em lei exigido para sua caracterização cinco anos, assim como a usucapião de bens imóveis especial urbana. Estas modalidades especiais possuem o prazo reduzido pois objetivam concretizar o princípio da função social da propriedade.

O Código de Processo Civil de 1973 é dividido em quatro livros. O Livro IV, trata dos Procedimentos Especiais e subdivide-se em Procedimentos Especiais de Jurisdição Contenciosa e de Jurisdição Voluntária. Dentre os Procedimentos Especiais de Jurisdição Contenciosa encontra-se o Capítulo VII, intitulado “Da Ação de Usucapião de Terras Particulares”. O Capítulo é composto por apenas cinco dispositivos, a saber:

---

<sup>7</sup> Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, 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 (BRASIL, Lei 10.406/2002, grifo nosso).

CAPÍTULO VII - DA AÇÃO DE USUCAPIÃO DE TERRAS PARTICULARES  
 Art. 941. Compete a ação de usucapião ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial.  
 Art. 942. O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232. (Redação dada pela Lei nº 8.951, de 13.12.1994)  
 Art. 943. Serão intimados por via postal, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios. (Redação dada pela Lei nº 8.951, de 13.12.1994)  
 Art. 944. Intervirá obrigatoriamente em todos os atos do processo o Ministério Público.  
 Art. 945. A sentença, que julgar procedente a ação, será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais.

O procedimento judicial da usucapião, portanto, encontra-se atualmente regido no Código de Processo Civil de 1973, com a redação dada pela Lei 8.951 de 1994, O Código prevê regras procedimentais. O processo tem início com a petição inicial, sendo necessário que o autor descreva todos os dados do imóvel, a área de confrontação e também anexe planta do imóvel usucapiendo.

Pinheiro (2011) discorre sobre o fato de que a petição inicial deverá ter seu pedido devidamente fundamentado, bem como deverá conter em anexo a planta do imóvel, devendo requerer a citação de quem o nome estiver constando no registro do imóvel a ser usucapido, bem como daqueles que forem confinantes.

Já em relação à legitimidade ativa para ser o usucapiente, poderá ser qualquer pessoa que de fato exerça posse. A capacidade civil é exigida para que ajam em nome próprio. Os absolutamente incapazes deverão ser representados e os relativamente incapazes carecem de assistência, por quem a lei indicar.

Conforme destaca Pinheiro (2011), a citação, para que seja manifestado interesse na causa, dos representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios, será feita por via postal. De fato, o Art. 943 do atual Código Processual Civil prevê esta modalidade de intimação.

Ademais, o Ministério público deverá intervir em todas as fases do processo judicial de usucapião. Consoante o Art. 83, o órgão ministerial terá vista os autos depois das partes e a falta de sua intimação acarretará a nulidade do processo.

Em relação à sentença, Pinheiro (2011) destaca que a mesma é declaratória, uma vez que essa sentença expedida pelo juiz terá como objeto a

declaração da aquisição da propriedade do imóvel em questão, através da posse que preencheu os requisitos exigidos em lei. A aquisição se dá no momento da consumação do prazo prescricional. Assim, a sentença é meramente declaratória, devendo ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis para que se regularize a situação do imóvel.

O direito de propriedade do usucapido já existe antes da sentença, a partir de quando estiverem completos os requisitos exigidos por lei. Dessa maneira, a sentença sempre será *ex tunc*, que significa com efeitos retroativos.

Vale dizer que o processo civil brasileiro encontra-se em uma fase de transição. Isto porque em 16 de março de 2015 foi publicada a Lei 13.105, que dispõe sobre o novo Código de Processo Civil.

Consoante o Art. 1.045 do novo Código, a Lei entrará em vigor “após decorrido 1 (um) ano da data de sua publicação oficial”. (BRASIL. Lei 13.105/2015).

Quando da entrada em vigor do novo Código, a Lei de Registros Públicos será alterada para inserir o Art. 216-A, que trata da usucapião extrajudicial.

“Art. 216-A. 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, Lei 13.105/2015).

Este dispositivo, que traz uma faculdade procedimental ao usucapiente, será minuciosamente estudado ao longo do presente trabalho monográfico, pois consolida o procedimento da usucapião administrativa.

## 6 METODOLOGIA

### 6.1 Método de Abordagem:

Utilizar-se o método indutivo, pois é natural partir de uma ideia geral para, ao final, analisar comparativamente os institutos procedimentais propostos.

### 6.2 Técnica de Pesquisa:

Aplicar-se, preponderantemente, uma técnica de pesquisa bibliográfica às diversas fontes do direito civil, notarial e registral imobiliário e processo civil.

### 6.3 Estrutura Básica do Trabalho de Curso:

A pesquisa a ser efetuada conforme o projeto ora apresentado constituir-se-á em um Trabalho de Curso, que possuirá a seguinte estrutura básica:

#### INTRODUÇÃO

#### CAPÍTULO 1 – PANORÂMA GERAL DA ATIVIDADE NOTARIAL E REGISTRAL

- 1.1 História dos Serviços Notariais e de Registro no Brasil
- 1.2 Regime Constitucional atual – Art. 236 da Constituição
- 1.3 Estatuto dos Notários e Registradores – Lei 8.935/94
- 1.4 Desjudicialização de Procedimentos

#### CAPÍTULO 2 DA USUCAPIÃO

- 2.1 Do direito de propriedade
  - 2.1.1 Função Social da Propriedade
  - 2.1.2 Atributos do Direito de Propriedade
  - 2.1.3 Direitos Reais sobre coisa alheia
  - 2.1.4 Modos de Aquisição
- 2.2 Da Usucapião
  - 2.2.1 Conceito
  - 2.2.2 Histórico da Usucapião
  - 2.2.3 Modalidades de Usucapião

CAPÍTULO 3 PROCEDIMENTOS INERENTES À USUCAPIÃO NO NOVO  
CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

3.1 Do Procedimento Judicial de Usucapião

3.2 Do Procedimento Extrajudicial de Usucapião

CONSIDERAÇÕES FINAIS

REFERÊNCIAS



## REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, João Alberto de. **Desjudicialização**: a relação entre a arbitragem e os serviços notariais e registrais. COIMBRA: Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra - Portugal, 2009.
- ALMEIDA, João Ferreira de. Trad. **A Bíblia Sagrada**. Rev. e atual. 2. ed. São Paulo. Sociedade Bíblica Brasileira, 1993.
- BRASIL. Constituição (1934). **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil**, de 16 de julho de 1934. Disponível em: <[www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br)> Acesso em: 09 set. 2015.
- BRASIL. Constituição (1937). **Constituição dos Estados Unidos do Brasil**, de 10 de novembro de 1937. Disponível em: <[www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br)> Acesso em: 09 set. 2015.
- BRASIL. Constituição (1946). **Constituição dos Estados Unidos do Brasil**, de 18 de setembro de 1946. Disponível em: <[www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br)> Acesso em: 12 set. 2015.
- BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**, de 5 de outubro de 1988. Disponível em: <[www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br)> Acesso em: 15 out. 2015.
- BRASIL. **Lei 601**, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas no império. Disponível em: <[www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br)> Acesso em: 22 out. 2015.
- BRASIL. **Lei 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <[www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br)> Acesso em: 10 out. 2015.
- BRASIL. **Lei 13.105**, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: <[www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br)>. Acesso em: 12 out. 2015.
- BRASIL. **Lei 5.869**, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <[www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br)>. Acesso em: 20 out. 2015.
- BRASIL. **Lei nº 8.935**, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Disponível em: <[www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br)>. Acesso em: 15 out. 2015.
- CHAVES, Cristiano; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.
- CORAZZA, André Vinícius. **Aspectos gerais sobre a usucapião com enfoque à usucapião especial coletiva**. Presidente Prudente: Faculdades Integradas Antonio Eufrásio de Toledo, 2004. Disponível em: <<http://intertemas.unitoledo.br>>. Acesso em: 19 out. 2015.

CESSETTI, Alexia Brotto. **A Desjudicialização dos Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária**: nova onda reformista? Revista VLEX, Nº 6. Novembro de 2013. Disponível em: <<http://livros-e-revistas.vlex.com.br>>. Acesso em 21 out. 2015.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**. São Paulo: Saraiva, 2006.

COSTA, Luis César Amad, **Historia do Brasil**. 11. ed. São Paulo: Scipione, 2000.

DOWER, Nelson Godoy Bassil. **Direito civil: Direito das coisas**. 2ª ed. São Paulo: Nelpa, 2004.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos**: teoria e prática. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2011.

NUNES, Pedro. **Do usucapião**. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

RIBEIRO, Luis Paulo. **Regulação da Função Pública Notarial e de Registro**. Ed. Saraiva 2009.

PENTEADO, Luciano Camargo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

PINHEIRO, Fabio Monteiro. **Usucapião de Bens Imóveis**. Revista Eletrônica Direito, Justiça e Cidadania – Volume 2 – nº 1 – 2011.

OAB. **Serviços notariais e registros públicos**: cartilha. Santa Catarina, 2014.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**: Lei nº 10.406, de 10.01.2002. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**: direito das coisas. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

SANTOS, Carlos Alberto Costa. **Serviços notariais e de registros**: administração pública de interesses privados e o princípio da razoabilidade. Brasília: 2007.

VELLOSO, Christian Lima. **Atividade notarial e registral**: natureza jurídica e responsabilidade civil. Rio de Janeiro: Escola da Magistratura do Estado, 2015.