

CENTRO DE EDUCAÇÃO SUPERIOR CESREI LTDA
CESREI FACULDADE
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

IGOR MATHEUS PORTO SILVEIRA

**USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA DE PROPRIETÁRIO FALECIDO NO
CONTEXTO DO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

Campina Grande – PB

2023

IGOR MATHEUS PORTO SILVEIRA

**USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA DE PROPRIETÁRIO FALECIDO NO
CONTEXTO DO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo) apresentado à Coordenação do Curso de Bacharelado em Direito da CesRei Faculdade, como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Direito, pela referida instituição.

Orientadora: Profa. Renata Maria Brasileiro Sobral Soares

Campina Grande – PB

2023

S587u Silveira, Igor Matheus Porto.
Usucapião extraordinária de proprietário falecido no contexto do ordenamento jurídico brasileiro / Igor Matheus Porto Silveira. – Campina Grande, 2023.
24 f.

Artigo (Bacharelado em Direito) – Cesrei Faculdade – Centro de Educação Superior Cesrei Ltda., 2023.
"Orientação: Profa. Ma. Renata Maria Brasileiro Sobral Soares".
Referências.

1. Usucapião – Jurisprudência. 2. Usucapião Extrajudicial – Herdeiros – Falecimento. 3. Ordenamento Jurídico Brasileiro. I. Soares, Renata Maria Brasileiro Sobral. II. Título.

CDU 347.232.14(043)

IGOR MATHEUS PORTO SILVEIRA

**USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA DE PROPRIETÁRIO FALECIDO NO
CONTEXTO DO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

Aprovado em: ___/___/_____.

BANCA EXAMINADORA

Profa. Ma. Renata Maria Brasileiro Sobral Soares
CESREI Faculdade
Orientadora

Profa. Me. Vyrna Lopes Torres de Farias Bem
CESREI Faculdade
1º Examinador(a)

Profa. Me. Andréa Silvana Fernandes de Oliveira
CESREI Faculdade
2º Examinador(a)

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	7
2 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO CONTEXTO DO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....	8
3 PROCEDIMENTOS PARA A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	11
4 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DE PROPRIETÁRIO FALECIDO.....	15
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	21
REFERÊNCIAS.....	22

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA DE PROPRIETÁRIO FALECIDO NO CONTEXTO DO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

SILVEIRA, Igor Matheus Porto¹

SOARES, Renata Maria Brasileiro Sobral²

RESUMO

O estudo se concentra na viabilidade da usucapião excepcional por herdeiros, destacando a complexidade após o falecimento do detentor registral. Explorando a usucapião extrajudicial, o estudo examina desafios práticos, especialmente em situações pós-falecimento, evidenciando a necessidade de soluções inovadoras. O objetivo do trabalho é descrever os aspectos jurídicos relacionados à usucapião extraordinária de propriedades hereditárias no contexto do ordenamento jurídico brasileiro. A metodologia adotada consiste em uma revisão de literatura, conduzida de maneira sistemática conforme o ordenamento jurídico, abrangendo fontes legais, decisões judiciais e contribuições acadêmicas sobre o tema. O texto explora os procedimentos para a usucapião extrajudicial, destacando a flexibilidade entre a via judicial e extrajudicial, procedimento que visa equilibrar eficiência e garantias essenciais. A dinâmica entre herança e usucapião excepcional é evidenciada pelo entendimento do STF, que reconhece a possibilidade de sucessores requererem usucapião sobre propriedades hereditárias. O Recurso Especial nº 1.631.859/2018, estabeleceu precedente, consolidando a viabilidade da usucapião em propriedades hereditárias ocupadas exclusivamente por um herdeiro. O Provimento CNJ nº 65/2017 regula a assinatura de documentos por herdeiros em caso de falecimento do titular registral. Desafios práticos pós-falecimento, como execução eficaz de citações e notificações, são examinados sob a ótica do ordenamento jurídico. Conclui-se que O trabalho enfatiza a relevância do entendimento do STJ e do Provimento CNJ nº 65/2017 na usucapião extraordinária de propriedades hereditárias, destacando inovações processuais para enfrentar desafios pós-falecimento. Casos jurisprudenciais, como o Agravo Interno nº 1817503/SP e Recurso Especial nº 1.828.219 – RO, evidenciam a necessidade de análise cuidadosa dos requisitos legais, contribuindo para a compreensão dessa modalidade no ordenamento jurídico brasileiro.

Palavras-chave: Jurisprudência. Usucapião Extrajudicial. Herdeiros. Falecimento. Ordenamento Jurídico.

ABSTRACT

The study focuses on the feasibility of exceptional adverse possession by heirs, highlighting complexities after the death of the registered holder. Exploring extrajudicial adverse possession, the study examines practical challenges, especially in post-mortem situations, emphasizing the need for innovative solutions. The aim of the paper is to describe the legal aspects related to extraordinary adverse

¹ Acadêmico concluinte do Curso de Direito da Faculdade CESREI. Campina Grande - PB

² Advogada. Orientadora. Curso de Direito da Faculdade CESREI. Campina Grande - PB

possession of hereditary properties within the framework of the Brazilian legal system. The adopted methodology involves a literature review conducted systematically according to legal provisions, encompassing legal sources, judicial decisions, and academic contributions on the topic. The text explores procedures for extrajudicial adverse possession, emphasizing the flexibility between judicial and extrajudicial routes, a process aimed at balancing efficiency and essential safeguards. The interplay between inheritance and exceptional adverse possession is highlighted by the understanding of the Supreme Federal Court (STF), which recognizes the possibility for successors to claim adverse possession over hereditary properties. The Special Appeal No. 1,631,859/2018 set a precedent, consolidating the feasibility of adverse possession in hereditary properties exclusively occupied by an heir. National Council of Justice (CNJ) Provision No. 65/2017 regulates the signing of documents by heirs in case of the death of the registered holder. Practical challenges after death, such as the effective execution of citations and notifications, are examined from the perspective of the legal system. It is concluded that the paper emphasizes the relevance of the understanding of the Superior Court of Justice (STJ) and CNJ Provision No. 65/2017 in extraordinary adverse possession of hereditary properties, highlighting procedural innovations to address post-mortem challenges. Jurisprudential cases, such as Internal Appeal No. 1817503/SP and Special Appeal No. 1,828,219 – RO, underscore the need for a careful analysis of legal requirements, contributing to the comprehension of this modality within the Brazilian legal system.

Keywords: Jurisprudence. Extrajudicial Adverse Possession. Heirs. Death. Legal System.

1 INTRODUÇÃO

O tema central de estudo deste trabalho concentra-se na relação entre a usucapião extraordinária e a propriedade hereditária no contexto jurídico brasileiro. Especificamente, explora a viabilidade da usucapião excepcional por parte de herdeiros, destacando a complexidade jurídica que surge após o falecimento do detentor registral.

O estudo fundamenta-se na Constituição Federal, no Código Civil e no entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), conforme delineado no Recurso Especial nº 1.631.859 de 2018, que estabeleceu um precedente ao reconhecer a possibilidade de um herdeiro buscar a prescrição aquisitiva, desafiando as normas convencionais. Além disso, aborda o contexto da usucapião extrajudicial, notadamente a partir das diretrizes estabelecidas pelo Provimento CNJ nº 65/2017, que regula a assinatura de documentos por herdeiros legais em caso de falecimento do titular registral.

O objetivo do trabalho é descrever os aspectos jurídicos relacionados à usucapião extraordinária de propriedades hereditárias no contexto do ordenamento

jurídico brasileiro. A metodologia adotada consiste em uma revisão de literatura, conduzida de maneira sistemática conforme o ordenamento jurídico, abrangendo fontes legais, decisões judiciais e contribuições acadêmicas sobre o tema.

O conteúdo está estruturado em três partes: a primeira parte aborda a usucapião extrajudicial no contexto jurídico brasileiro, enfocando a aquisição de propriedade por meio do uso contínuo de bens móveis e imóveis; a segunda parte trata dos procedimentos da usucapião extrajudicial, ressaltando a aquisição de propriedade por posse contínua; a terceira, enfoca a relação entre herança e usucapião, destacando a possibilidade de sucessores solicitarem usucapião extraordinária de propriedades hereditárias; a quarta apresenta as considerações finais do estudo.

2 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO CONTEXTO DO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Conforme prescreve a legislação brasileira, especialmente com fulcro na CF/88 e o CC/02, é permitido que uma pessoa adquira a propriedade de um bem, móvel ou imóvel, por meio do uso contínuo e ininterrupto por um período determinado, desde que cumpra os requisitos estipulados pela lei. No entanto, cabe destacar a não permissão da usucapião de bens públicos.

Atualmente, a legislação contempla oito tipos distintos de usucapião, cada um com requisitos específicos.

1. Usucapião extraordinário de bens imóveis (artigo 1.238 do CC).
2. Usucapião ordinário de bens imóveis (artigo 1.242 do CC).
3. Usucapião especial rural de bens imóveis (artigo 191 da CF e 1.239 do CC).
4. Usucapião especial urbano de bens imóveis (artigo 183 da CF e 1.239 do CC).
5. Usucapião coletivo de bens imóveis (artigo 10 do Estatuto da Cidade - Lei 10.257/2001).
6. Usucapião especial familiar de bens imóveis (artigo 1.240-A do CC).
7. Usucapião ordinário de bens móveis (artigo 1.260 do CC).
8. Usucapião extraordinário de bens móveis (artigo 1.261 do CC). (BRASIL, 2002).

Para que o direito à propriedade seja reconhecido, é essencial que haja uma decisão judicial ou um procedimento extrajudicial realizado em cartório de registro de imóveis, sendo indispensável a representação do interessado por um advogado.

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo art. 183, assim prescreve:

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.

De acordo com Sarmiento (2013), a legislação, conforme prescrição do Código Civil, estabelece regras para a aquisição de propriedade através da usucapião, dado ser um modo originário de adquirir domínio, no qual não ocorre a transferência da propriedade de um antigo para um novo proprietário. Sarmiento ressalta que, à medida que ocorre a aquisição de domínio através da prescrição aquisitiva, há simultaneamente a perda da propriedade por parte daquele que enfrenta a ação de usucapião. Isso justifica a preocupação do legislador em estabelecer requisitos estritos para tal aquisição.

A usucapião é um instituto jurídico que permite adquirir a propriedade de um bem pela posse prolongada e ininterrupta, desde que sejam satisfeitas algumas condições. Neste sentido, os requisitos para a configuração da usucapião, conforme estabelecidos no Código Civil, demandam que o possuidor atenda a condições específicas. A posse deve ser mansa e pacífica, exercida de maneira tranquila, sem oposição de terceiros, e com a intenção de agir como verdadeiro proprietário. O tempo de posse ininterrupta varia conforme a modalidade, sendo 10 anos para a usucapião ordinária (artigo 1.242) e 15 anos para a usucapião extraordinária (artigo 1.238), como contido no Código Civil (BRASIL, 2002).

Nas áreas urbanas, a usucapião é um instituto jurídico contemplado tanto pelo Código Civil quanto pelo Estatuto da Cidade. O Código Civil, em seus artigos específicos, estabelece as bases gerais para a prescrição aquisitiva, enquanto o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), oferece uma regulamentação mais detalhada e específica para a usucapião urbana. Ambos os instrumentos legais visam garantir a segurança jurídica nas relações de posse e propriedade, proporcionando meios para regularizar a situação de ocupantes e possuidores de

imóveis urbanos, em conformidade com os princípios estabelecidos pela legislação brasileira.

Dentre as inúmeras formas de adquirir propriedade de maneira originária, destaca-se a modalidade extraordinária por meio da usucapião, devidamente delineada no artigo 1.238 do Código Civil. Este artigo explicita que uma pessoa que, ao longo de um período contínuo de quinze anos, sem interrupção ou contestação, estiver na posse de um imóvel como se fosse seu, terá direito à propriedade do mesmo, independentemente de título ou boa-fé. É viável requerer ao juiz o reconhecimento desse direito por meio de uma sentença, que servirá de fundamentação para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. O parágrafo único do referido artigo destaca que, caso o possuidor tenha estabelecido sua residência habitual no imóvel ou tenha realizado obras ou serviços de natureza produtiva nele, o período de posse será reduzido para dez anos (BRASIL, 2002).

A usucapião extrajudicial representa uma abordagem original para a aquisição de propriedade de bens móveis ou imóveis, assim como outros direitos reais, mediante o cumprimento de condições legais específicas. Sua natureza extrajudicial implica que o processo ocorre sem a necessidade de intervenção do sistema judiciário. Essa modalidade de usucapião é considerada originária devido à ausência de vínculo entre o antigo e o novo proprietário, e à inexistência de vícios ou defeitos na aquisição da posse. Além da transferência de propriedade, o novo proprietário assume também os direitos reais existentes, como ônus, como é o caso de hipotecas.

Sobre aquele que ocupar de forma exclusiva e contínua, por um período de dois anos e sem enfrentar oposição, a posse direta de um imóvel urbano com área de até 250m², o qual compartilha a propriedade com um ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o como residência própria ou de sua família, adquirirá a totalidade do domínio desse imóvel, desde que não seja proprietário de outra propriedade urbana ou rural, conforme o artigo 1.240-A do Código Civil.

O artigo 1.239 do Código Civil estabelece que, mesmo sem ser o proprietário de um imóvel rural ou urbano, uma pessoa poderá adquirir a propriedade de uma área de até cinquenta hectares em zona rural, desde que a possua como sua por um período ininterrupto de cinco anos, sem enfrentar oposição. Além disso, é necessário que a área seja tornada produtiva por meio do trabalho próprio ou da

família, e que seja utilizada como moradia. Já de acordo com o artigo 1.240, aquele que possuir como sua uma área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por um período contínuo de cinco anos, sem sofrer oposição, e a utilizar como moradia própria ou de sua família, poderá adquirir o domínio sobre essa área, desde que não seja proprietário de outro imóvel, seja ele urbano ou rural (BRASIL, 2002).

A usucapião também encontra abrigo no Estatuto da Cidade, em seu artigo 10, com redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017.

Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

O mesmo artigo 10, do Estatuto da Cidade, também prever que o “possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.”

De acordo com Sousa Júnior (2010), a modalidade de usucapião mais conhecida como especial urbana, constitucional ou *pro habitatione*, é regulada na Constituição Brasileira de 1988, nos artigos 183, §§ 1º ao 3º, e no Código Civil em vigor, no artigo 1240, §§ 1º e 2º. Essa forma de usucapião é mais detalhadamente regulamentada pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, também conhecida como Estatuto da Cidade, nos artigos 9º ao 12. Ao contrário do Código Civil anterior, o atual passou a abordar a prescrição aquisitiva especial urbana. O Estatuto da Cidade visa regular o que está disposto na Constituição, e nessa regulamentação, os legitimados para a usucapião incluem o possuidor individualmente ou em litisconsórcio, os possuidores em composses e até a associação de moradores regularmente constituída, atuando como substituto processual.

3 PROCEDIMENTOS PARA A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião é uma forma de adquirir a propriedade por meio da posse contínua de um bem, seguindo critérios legais. Distinta do registro ou tradição, tanto a via judicial quanto a extrajudicial possibilitam ao possuidor tornar-se proprietário ao

atender aos requisitos legais para a usucapião. Essa modalidade não apenas concede o direito de propriedade, mas também outros direitos reais sobre a propriedade alheia.

A usucapião é entendida como um meio de aquisição da propriedade pela posse duradoura, ou seja, a legislação possibilita que o sujeito que detenha o controle daquele bem por um período de tempo se torne proprietário, detentor do bem (FACHINI, 2021). Representa uma maneira de adquirir certos direitos reais, sendo o mais significativo o direito de propriedade. Assim como a aquisição por meio de compra, doação, ou herança, a usucapião é reconhecida legalmente como uma forma pela qual alguém pode se tornar proprietário de um imóvel.

A usucapião representa o meio de alcançar a posse contínua da propriedade de um bem ao longo de um período específico, seguindo os critérios estipulados pelo marco legal correspondente. Além disso, é aplicável também à aquisição de outros direitos reais sobre propriedade alheia. Essa forma de aquisição não deve ser confundida com o registro ou a tradição. Isso é evidente, pois, independentemente de ingressar com uma ação de usucapião ou iniciar o procedimento extrajudicial para o reconhecimento da usucapião, o possuidor se torna proprietário ao atender aos requisitos legais para configurar a usucapião (GAMA, 2016).

De acordo com o aludido autor, a sentença favorável na ação de usucapião, assim como a decisão administrativa do oficial do registro de imóveis, são meramente declaratórias em relação ao reconhecimento da existência de uma relação jurídica proprietária, bem como de outro direito real sobre propriedade alheia, que se estabeleceu ao preencher os requisitos deste instituto.

O novo Código de Processo Civil brasileiro – Lei 13.105, de 16.03.2015 –, a par das alterações introduzidas no sistema processual civil em geral, também cuidou de prever o “reconhecimento extrajudicial de usucapião” no art. 1.071 que, por sua vez, introduz o art. 216-A na Lei de Registros Públicos – Lei 6.015, de 31.12.1973. Trata-se de importante novidade no segmento dos direitos reais e, por isso, é fundamental que se proceda à cuidadosa análise desta nova forma de reconhecimento da usucapião que, doravante, prescindirá da obrigatoriedade da esfera judicial (GAMA, 2016).

Essa mudança destaca-se como uma evolução significativa no acesso à propriedade, simplificando o processo e permitindo um reconhecimento mais ágil da usucapião. A análise cuidadosa dessa nova forma de reconhecimento torna-se

fundamental, pois redefine a dinâmica tradicional, conferindo maior autonomia e eficiência ao procedimento.

De acordo com o Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, estão estabelecidas as diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

Art. 2º Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP –, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

§ 1º O procedimento de que trata o caput poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião.

§ 2º Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

§ 3º Homologada a desistência ou deferida a suspensão, poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.

§ 4º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

Vale sublinhar que o legislador buscou tratar da eficiência da opção de buscar o reconhecimento extrajudicial da usucapião no cartório de registro de imóveis, representado por um advogado ou defensor público. A flexibilidade é evidente, permitindo aos interessados escolher entre as vias judicial e extrajudicial, inclusive podendo suspender ou desistir do processo judicial em favor do extrajudicial. Importante observar que o reconhecimento extrajudicial não se aplica a bens públicos, ressaltando a necessidade de avaliar a natureza do bem antes de optar por esse caminho. Em resumo, as regras visam equilibrar a eficiência do reconhecimento extrajudicial com as garantias e procedimentos essenciais.

O Provimento nº 65/17, trata do requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião. Este requerimento deve atender aos critérios estabelecidos pelo artigo 319, do Código de Processo Civil (CPC), o qual deve conter:

I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

Este provimento detalhado é fundamental, pois suas diretrizes visam garantir uma abordagem completa e precisa no processo, exigindo informações específicas, como a modalidade desejada de usucapião e sua base legal, detalhes sobre a posse e características do imóvel, incluindo edificações e datas relevantes. Nomes e estados civis de possuidores anteriores, número de matrícula, e a avaliação do valor do imóvel são elementos essenciais para esse requerimento. Essa abordagem detalhada visa promover transparência e documentação adequada no processo legal.

Na opinião de Gama (2016), a usucapião extrajudicial foi implementada para reduzir a quantidade de ações judiciais, aliviando a carga sobre o sistema judicial e evitando longas esperas para advogados e clientes resolverem questões jurídicas. Essa abordagem busca diminuir os prazos e flexibilizar os requisitos das diversas modalidades de usucapião, alinhando-se ao princípio constitucional da função social da propriedade. Esse princípio beneficia aqueles que utilizam a propriedade para moradia ou realizam melhorias nela. A usucapião, por sua natureza, tem uma finalidade social ao legitimar o patrimônio dos economicamente excluídos, promovendo um equilíbrio coletivo.

A usucapião extrajudicial foi implementada para simplificar o processo, eliminando a necessidade de envolvimento judicial. Nesse novo modelo, a autoridade é transferida para o oficial de Registro de Imóveis. A solicitação pode ser feita diretamente pelo requerente, representado por advogado ou defensor público, seguindo os requisitos legais e normativos, que incluem a exigência de documentos comprobatórios (SILVA, 2018). Essa implementação busca descomplicar o processo, tornando-se uma abordagem voltada para a eficiência e transparência, oferecendo uma alternativa ágil para o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Trata-se de um procedimento em que o oficial notifica entidades governamentais e confrontantes para se manifestarem sobre o pedido. Após prazos

e requisitos atendidos, o registro da aquisição do imóvel é efetuado. Em casos de pendências, o pedido pode ser rejeitado, com a possibilidade de recurso ao Poder Judiciário. Essas regras visam agilizar e desburocratizar o processo de usucapião, proporcionando uma alternativa eficaz para regularização de propriedades de forma tranquila e segura (SILVA, 2018).

A usucapião extrajudicial oferece ao usucapindo a alternativa de evitar o processo dispendioso e demorado do judiciário para adquirir a propriedade do bem. A inclusão da usucapião no CPC visa reduzir a carga de processos judiciais sobre o tema. Esse procedimento ocorre em um Cartório de Notas na mesma comarca do imóvel, buscando economia e celeridade. A presença do advogado é necessária, e a harmonia entre as partes é crucial. Em caso de litígio, o Oficial de Registro tenta mediar um acordo; se bem-sucedido, o procedimento continua na via extrajudicial. Em caso de persistência da desavença, a via extrajudicial é inviável, e as partes são encaminhadas ao judiciário (COLÉGIO NOTARIAL, 2020).

Em suma, a usucapião extrajudicial representa um meio vital de adquirir propriedade mediante posse contínua. Essa modalidade não apenas confere o direito de propriedade, mas também outros direitos reais sobre a propriedade alheia. A introdução do reconhecimento extrajudicial, uma inovação do novo Código de Processo Civil, emerge como uma evolução significativa, simplificando o acesso à propriedade e redefinindo a dinâmica tradicional.

4 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DE PROPRIETÁRIO FALECIDO

A dinâmica existente entre herança e usucapião ganha destaque no entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que, em conformidade ordenamento jurídico, reconhece a possibilidade de um sucessor requerer usucapião excepcional sobre propriedades hereditárias. Tal prerrogativa, delineada no artigo 1.238 do Código Civil de 2002, desafia a norma convencional, permitindo a um herdeiro buscar a prescrição aquisitiva do bem, desde que se cumpram os requisitos estabelecidos. À luz do acórdão resultante da análise do Recurso Especial nº 1.631.859, em 2018, estabelece um precedente, consolidando a viabilidade da usucapião em situações de propriedade hereditária ocupada de forma exclusiva por um dos herdeiros. Neste contexto, a complexidade jurídica se estende ao cenário pós-falecimento, demandando soluções inovadoras para questões de citação,

notificação e reconhecimento da usucapião, conforme explorado nos desdobramentos do Provimento CNJ nº 65/2017 e decisões judiciais subsequentes.

De acordo com a interpretação do Superior Tribunal de Justiça (STJ), é factível para o sucessor requerer usucapião excepcional de propriedade sujeita a herança. Mesmo quando se trata de propriedade sujeita a herança, é viável a um dos herdeiros buscar a declaração da prescrição aquisitiva do bem (usucapião), desde que se observem os requisitos estabelecidos no artigo 1.238 do Código Civil de 2002 para a configuração extraordinária. Trata-se da combinação do prazo de 15 anos com a posse exclusiva, contínua e sem contestação dos demais proprietários ou de terceiros (STJ, 2018).

O acórdão relatado pela Ministra Nancy Andrighi, em 22 de maio de 2018, referente ao Recurso Especial nº 1.631.859 - SP, conforma precedente diante da possibilidade de usucapião de imóvel objeto de herança, cuja ocupação é exclusiva de um dos herdeiros. A ação de usucapião ajuizada pela recorrente não deveria ter sido extinta, devendo os autos retornarem à origem para a necessária dilação probatória. A possibilidade de reconhecimento da prescrição aquisitiva se estende ao herdeiro, desde que cumpridos os requisitos legais, como o lapso temporal de 15 anos cumulado com a posse exclusiva e ininterrupta.

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. HERDEIRA. IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO POR CONDÔMINO SE HOUVER POSSE EXCLUSIVA. 1. Ação ajuizada 16/12/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir acerca da possibilidade de usucapião de imóvel objeto de herança, ocupado exclusivamente por um dos herdeiros. 3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial. 4. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (art. 1.784 do CC/02). 5. A partir dessa transmissão, cria-se um condomínio pro indiviso sobre o acervo hereditário, regendo-se o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, pelas normas relativas ao condomínio, como mesmo disposto no art. 1.791, parágrafo único, do CC/02. 6. O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo *animus domini* pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários. 7. Sob essa ótica, tem-se, assim, que é possível à recorrente pleitear a declaração da prescrição aquisitiva em desfavor de seu irmão – o outro herdeiro/condômino –, desde que, obviamente, observados os requisitos para a configuração da usucapião extraordinária, previstos no art. 1.238 do CC/02, quais sejam, lapso temporal de 15 (quinze) anos cumulado com a posse exclusiva, ininterrupta e sem oposição do bem. 8. A presente ação de usucapião ajuizada pela recorrente não deveria ter sido extinta, sem resolução do

mérito, devendo os autos retornar à origem a fim de que a esta seja conferida a necessária dilação probatória para a comprovação da exclusividade de sua posse, bem como dos demais requisitos da usucapião extraordinária. 9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, provido.

No contexto da usucapião extrajudicial, o Provimento CNJ nº 65/2017 estabelece que, em caso de falecimento do titular registral, os herdeiros legais podem assinar a planta e o memorial descritivo, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante. Regularizada a composição do polo passivo, comprovados os requisitos da usucapião, a mesma é legitimada via sentença declaratória de reconhecimento, conferindo ao titular o direito de ingressar no fôlio real.

Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante." Regularizado a necessária composição do polo passivo da demanda, cumpridas as formalidades legais, comprovado os requisitos ensejadores da usucapião extraordinária, a mesma é legitimada via sentença declaratória de reconhecimento de usucapião, a qual confere a seu titular o direito de requerer seu ingresso no fôlio real, independentemente de quaisquer vícios que possam existir anteriormente ao bem (CNJ, 2017).

Após o falecimento do detentor registral, magistrados e oficiais de registro de imóveis enfrentam uma situação delicada quanto à execução das citações ou notificações dos detentores de direitos reais imobiliários não registrados. Há dúvidas sobre a quem direcionar tais citações ou notificações e sobre o momento adequado para o uso do edital. Com base nos princípios da centralização dos atos na matrícula e da obrigatoriedade do registro, é importante que os adquirentes de direitos reais efetuem o registro dos documentos aquisitivos na matrícula, para tornar pública a sua aquisição (BOCZAR et al., 2022).

Uma solução foi encontrada pela juíza titular da Vara de Registros Públicos de Belo Horizonte/MG para viabilizar as usucapiões nesses casos em que o titular registral é falecido e não consta na matrícula ou no registro notícia sobre os sucessores: não sendo localizado inventário em nome do titular registral, identificar e qualificar ao menos um herdeiro, observando a regra do art. 616 do CPC. esse herdeiro será incluído no polo passivo, em substituição ao proprietário falecido, e será citado, na qualidade de administrador provisório dos bens do falecido, *conforme determina* o art. 614 do CPC, para contestá-la. comprovada a impossibilidade de qualificação e/ou citação de um herdeiro, o feito prosseguirá em face do

espólio do titular registral e de seus herdeiros desconhecidos, que deverão ser citados por edital. seria essa mesma a solução quando, encontrado o inventário do titular registral, for verificado que o inventariante nomeado já faleceu (BOCZAR et al., 2022, parágrafo 37, grifos do autor).

Para os autores supra mencionados, a alternativa encontrada pela Magistrada da VRP/BH torna possível a prescrição aquisitiva sem comprometer a segurança jurídica, uma vez que o processo de usucapião só avançará mediante a apresentação de evidências sólidas de posse pelo período estipulado em lei. Portanto, há a compreensão de que não existe perigo de violação dos direitos desses herdeiros pela ausência de sua notificação pessoal.

A incumbência de identificação e localização dos notificados, no campo extrajudicial, é inteiramente atribuída à parte interessada, eliminando qualquer compromisso por parte do Notário ou do tribunal em relação à ativação de órgãos fornecedores de dados. Também é vital obter a concordância ou notificação dos detentores de direitos registrados. No caso de óbito e ausência de concordância pela via apropriada, então seus herdeiros deverão ser notificados. Para isso, é essencial que sejam devidamente reconhecidos, e sua localização deve ser informada (SÃO PAULO, 2023).

No caso de desconhecimento do paradeiro dos herdeiros, todas as medidas cabíveis para localização devem ser esgotadas, sendo esta obrigatoriedade recaída inteiramente sobre parte interessada. Consoante à cláusula 418.16, Cap. XX, das NSCGJ, apenas se não forem encontrados nos endereços destinados à notificação pessoal ou se estiverem em local não identificado, será possível a notificação por edital, o que será avaliado oportunamente pelo Notário competente (SÃO PAULO, 2023).

Consoante ao disposto no artigo 12 do Provimento do Conselho Nacional de Justiça nº 65/17, a comunicação aos detentores tabulares do imóvel sujeito à usucapião é obrigatória. Em situação de óbito do representante do espólio ou, na ausência de abertura do inventário, a comunicação deve ser feita aos seus sucessores, seguindo todos os trâmites necessários (BRASIL, 2017).

Numa análise mais ampla sobre a temática da usucapião, a complexidade e os desafios processuais se revelam intrínsecos, especialmente quando se trata da aplicação prática dos requisitos legais. A busca por reconhecimento da prescrição

aquisitiva de propriedades hereditárias exige uma compreensão detalhada das nuances jurídicas envolvidas. Nesse contexto, destaca-se a relevância do entendimento do STJ sobre a possibilidade de um herdeiro pleitear a usucapião. Contudo, a efetiva aplicação desses princípios pode enfrentar obstáculos, como revela o caso do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1817503/SP.

A análise desse precedente permite compreender como as questões de citação, litisconsórcio necessário e o atendimento aos requisitos da usucapião se entrelaçam no cenário judicial, evidenciando a delicada balança entre a interpretação jurídica e os elementos fáticos apresentados. Afinal, a natureza excepcional da via eleita, ressalta a importância da análise criteriosa dos casos, considerando a jurisprudência consolidada. O texto subsequente, referente ao Agravo Interno, oferecerá um panorama mais específico sobre como esses desafios se manifestam em situações concretas.

AgInt no AREsp 1817503 / SP. Data 06/12/2021. Ementa. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. INEFICÁCIA DE SENTENÇA. CITAÇÃO. AUSÊNCIA. LITISCONSORTES NECESSÁRIOS. NULIDADE INSANÁVEL. USUCAPIÃO. REQUISITOS. NÃO ATENDIMENTO. REEXAME DE PROVA. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Na hipótese, o entendimento do acórdão estadual encontra-se em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que a *ausência de citação pessoal dos litisconsortes necessários quando identificáveis e não tendo sido demonstrado tratar-se de réus em lugar incerto e desconhecido, configura nulidade insanável*. 3. Na hipótese, alterar a conclusão do acórdão estadual, acerca do não atendimento aos requisitos necessários ao reconhecimento da usucapião, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor do disposto na Súmula nº 7/STJ. 4. Agravo interno não provido.

No mesmo sentido do teor tratado anteriormente, tem sido frequentes questões processuais que permeiam o reconhecimento de direitos, como evidenciado no Recurso Especial nº 1.828.219 – RO. Este caso específico, datado de 2019, aborda a controvérsia em torno da legalidade da citação por edital em uma ação monitória, revelando a necessidade de esgotamento de todos os meios de localização do réu. O contexto se desdobra no âmbito do Código de Processo Civil de 2015, que estabelece, em seu artigo 256, §3º, a obrigação de considerar o réu em local ignorado ou incerto apenas após tentativas infrutíferas de localização,

incluindo a pesquisa de endereço nos cadastros de órgãos públicos ou concessionárias de serviços públicos.

O entendimento do Tribunal, conforme constata-se no texto subsequente, ressalta a importância de não apenas reproduzir normativas, mas também de interpretá-las à luz das circunstâncias específicas de cada caso. A análise desse recurso especial revela como a nulidade processual pode ser caracterizada quando não se observa o devido esgotamento dos meios de localização, destacando a relevância da busca ativa e da observância das regras processuais para assegurar a validade das citações.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.828.219 – RO (2019/0217390-9). RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CPC/15. AÇÃO MONITÓRIA. CITAÇÃO POR EDITAL. NECESSIDADE DE ESGOTAMENTO DE TODOS OS MEIOS DE LOCALIZAÇÃO DO RÉU. PESQUISA DO ENDEREÇO NOS CADASTROS DE ÓRGÃOS PÚBLICOS OU DE CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS. ARTIGO 256, §3º, DO CPC. NULIDADE PROCESSUAL CARACTERIZADA. 1. Controvérsia em torno da legalidade da citação do recorrente por edital. 2. O novo regramento processual civil, além de reproduzir a norma inserta no artigo 231, II, do CPC/73, estabeleceu que *o réu será considerado em local ignorado ou incerto se infrutíferas as tentativas de sua localização, inclusive mediante requisição pelo juízo de informações acerca de seu endereço nos cadastros de órgãos públicos ou de concessionárias de serviços públicos*. 2. No caso, o fundamento utilizado pelo acórdão recorrido de inexistir comando legal impondo ao autor o dever de provocar o juízo no sentido de expedir ofícios a órgãos ou prestadores de serviços públicos a fim de localizar o réu não subsiste ante a regra expressa inserta no §3º, do artigo 256, do CPC. 3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO PARA DECLARAR A NULIDADE DA CITAÇÃO POR EDITAL. (Data do Julgamento: 03 de setembro de 2019).

Numa ação de usucapião extraordinária, inicialmente, espera-se que o requerente cumpra os requisitos, como um período ininterrupto de 15 anos. Caso resida habitualmente no imóvel e realize melhorias ou serviços produtivos, o prazo é de dez anos. São necessários a intenção de possuir como proprietário e a ausência de oposição à posse. A respeito dessa obrigação protocolar, Pinto (2023) chama a atenção para o fato de que, no decorrer do processo, possíveis questões procedimentais podem surgir, tornando-se obstáculos ao reconhecimento da aquisição, resultando em invalidez. Exemplo prático disso é quando os detentores listados na matrícula estão falecidos, sem informações sobre inventário ou herdeiros.

Neste caso em tela, conforme o autor supra mencionado, entende-se que é crucial considerar a obrigação, nos casos de validação da usucapião de um imóvel

com registro, de notificar o proprietário listado no registro competente. Essa notificação é essencial para compor o polo passivo da ação no serviço registral correspondente, evitando possíveis impasses no processo de reconhecimento da aquisição. Tendo em vista que a legislação não estipula de maneira precisa se um dos sucessores pode adquirir por usucapião a propriedade que constitui herança, os Tribunais precisam analisar cada situação individualmente. Em relação a esse enfoque, o STJ concluiu que a usucapião por parte do herdeiro sobre o imóvel que compõe a herança, deixado pelo falecido, é viável.

Sumariamente, compreende-se que o entendimento do STJ torna possível para um sucessor buscar a usucapião excepcional de propriedades sujeitas à herança, conforme evidenciado no Recurso Especial nº 1.631.859. Nesse contexto, a posse exclusiva e incontestada por parte do herdeiro, aliada ao cumprimento dos requisitos do artigo 1.238 do Código Civil, fundamenta a viabilidade desse instituto mesmo em casos de propriedades hereditárias. A decisão reforça a importância de observar os trâmites legais para lidar com a complexidade da usucapião em contextos sucessórios, destacando a possibilidade de reconhecimento via sentença declaratória, com ênfase na necessidade de comprovar a posse exclusiva e demais requisitos ao longo do processo.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No desfecho deste trabalho, é possível destacar a relevância do entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) quanto à possibilidade de usucapião extraordinária em propriedades hereditárias. O precedente analisado no Recurso Especial nº 1.631.859, em 2018, estabelece um marco ao reconhecer que herdeiros podem buscar essa modalidade de prescrição aquisitiva, desde que observados os requisitos legais.

O Provimento CNJ nº 65/2017 também emerge como um instrumento normativo que viabiliza a usucapião extrajudicial em contextos sucessórios, oferecendo uma alternativa quando há falecimento do titular registral. A possibilidade de assinatura da planta e memorial descritivo pelos herdeiros, mediante escritura pública declaratória, demonstra um avanço na simplificação dos procedimentos.

Ao abordar os desafios pós-falecimento do detentor registral, a solução proposta para a citação de herdeiros e a importância do registro para garantir a

publicidade da aquisição revelam a busca por inovações processuais diante de situações complexas.

Ressalta-se a complexidade inerente à aplicação prática dos requisitos legais da usucapião. O panorama apresentado pelos casos jurisprudenciais, como o Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1817503/SP e o Recurso Especial nº 1.828.219 – RO, evidencia a necessidade de uma análise criteriosa, considerando a jurisprudência consolidada e os elementos fáticos apresentados em cada caso.

Por fim, este trabalho busca contribuir para uma compreensão dos aspectos jurídicos envolvidos na usucapião extraordinária de propriedades hereditárias, destacando a importância do entendimento jurisprudencial, das normativas vigentes e das soluções inovadoras para enfrentar as peculiaridades dessas situações no contexto do ordenamento jurídico brasileiro.

REFERÊNCIAS

BOCZAR, A. C. A. A.; LONDE, C. R. O.; CHAGAS, D. B. M.; ASSUMPÇÃO, L. F. M. **A usucapião de imóvel cujo titular registral é falecido**. Sindicato dos Notários e Registradores de Minas Gerais, 2022. Disponível em: <https://www.sinoregmg.org.br/post/artigo-a-usucapi%C3%A3o-de-im%C3%B3vel-cujo-titular-registral-%C3%A9-falecido>. Acesso em: 14 nov. 2023.

BRASIL. **Código Civil** (2002). Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70327/C%C3%B3digo%20Civil%202%20ed.pdf>. Acesso em: 12 set. 2023.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/compila_do21094820210_72260f9de9cf2796.pdf. Acesso em: 10 nov. 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 30 out. 2023.

BRASIL. **Estatuto da Cidade** (2001). Lei Federal nº 10.257/2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/Leis_2001/110257.htm. Acesso em: 07 nov. 2023.

COLÉGIO NOTARIAL. (Seção São Paulo). **Jornal Jurid**: Usucapião Extrajudicial – Direito Civil. 2020. Disponível em: <https://cnbsp.org.br/2020/09/08/jornal-jurid-usucapiao-extrajudicial-direito-civil/>. Acesso em: 08 nov. 2023.

FACHINI, T. **Usucapião Extrajudicial Novo CPC**: funcionamento e requisitos. Projuris, 2021. Disponível em: <https://www.projuris.com.br/blog/usucapiao-extrajudicial/>. Acesso em: 10 nov. 2023.

GAMA, G. C. N. Reconhecimento extrajudicial da usucapião e o novo Código de Processo Civil. **Revista de Processo**, v. 259, set., 2016. Disponível em: https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RPro_n.259.15.PDF. Acesso em: 10 nov. 2023.

PINTO, A. H. A. Usucapião extraordinária e citação do proprietário falecido: como proceder. **Consultor Jurídico**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2023-jun-17/ameur-hudson-usucapiao-extraordinaria-citacao-proprietario-falecido/>. Acesso em: 14 nov. 2023.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Decisões de Primeira e Segunda Varas de Registros Públicos – SP. **Processo Digital nº 1044540-10.2023.8.26.0100**. Juíza de Direito Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad. Disponível em: <https://www.26notas.com.br/blog/?p=17997>. Acesso em: 14 nov. 2023.

SARMENTO, D. M. B. **Usucapião e suas modalidades**. Série Aperfeiçoamento de Magistrados 16 – Direitos Reais. Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro (EMERJ), 2013, p. 51-62. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/serie_aperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_51.pdf. Acesso em: 07 nov. 2023.

SILVA, E. A. **Novas regras de usucapião extrajudicial agilizam processo de regularização**. 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-fev-20/eli-alves-silva-novas-regras-usucapiao-extrajudicial/>. Acesso em: 03 nov. 2023.

SOUSA JÚNIOR, J. L. Usucapião especial urbana e a função social da propriedade. **HEMIS - Revista da Escola Superior da Magistratura do Estado do Ceará**. V. 8, n. 2, 2010. DOI: <https://doi.org/10.56256/themis.v8i2.183>

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). **Herdeiro pode pleitear usucapião extraordinária de imóvel objeto de herança**. STJ (Seção Notícias) Decisão. 2018. Disponível em: https://www.stj.jus.br/sites/portaip/Paginas/Comunicacao/Noticias-anti_gas/2018/2018-06-06_10-28_Herdeiro-pode-pleitear-usucapiao-extraordinaria-de-imovel-objeto-de-heranca.aspx. Acesso em: 16 nov. 2023.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). **Acórdão**. Recurso Especial nº 1.631.859 - SP (2016/0072937-5). Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Data do julgamento: 22 de maio de 2018. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?Componente=ITA&sequencial=1717031&num_registro=201600729375&d_ata=20180529&formato=PDF. Acesso em: 16 nov. 2023.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS (TSDFT). **Usucapião**. (Direito Fácil. Edição Semanal) TJDFT, 2019. Disponível em: <https://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/campanhas-e-produtos/direito-facil/edicao-semanal/usucapiao>. Acesso em 06 nov. 2023.