

**UNIVERSIDADE DE SANTO AMARO**

**Curso de Direito**

**Rafael Pereira de Oliveira**

**USUCAPIÃO: CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO.**

**São Paulo**

**2022**

**Rafael Pereira de Oliveira**

**USUCAPIÃO: CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado  
ao Curso de Direito da Universidade de Santo  
Amaro, como requisito parcial para obtenção  
do título Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. James Alan Franco

**São Paulo**

**2022**

O45u Oliveira, Rafael Pereira de.

Usucapião, conciliação e mediação / Rafael Pereira de Oliveira.  
— São Paulo, 2022.

33 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) —  
Universidade Santo Amaro, 2022.

Orientador: Prof. Me. James Alan dos Santos Franco.

1. Usucapião. 2. Conciliação. 3. Mediação. I. Franco, James Alan  
dos Santos, orient. II. Universidade Santo Amaro. III. Título.

**Rafael Pereira de Oliveira**

**USUCAPIÃO: CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Universidade de Santo Amaro, como requisito para obtenção do título Bacharelado em Direito.

Orientador: Prof. James Alan Franco

São Paulo, 22 de junho de 2022.

**Banca Examinadora**

\_\_\_\_\_

Prof. Dr. ....

\_\_\_\_\_

Prof. Dr. ....

\_\_\_\_\_

Prof. Dr. ....

Conceito Final: \_\_\_\_\_

## **AGRADECIMENTOS**

A cada uma etapa de nossas vidas, é de suma importância agradecermos a todos àqueles que de alguma forma puderam e estiveram nos apoiando, de forma singela, a fim de chegar a esse fim tão esperado. Desta forma agradeço, em primeiro, ao Senhor Jeová Deus, que me fez suportar, por muitas vezes, árduas 30 horas acordado, perseverando chegar ao final do curso, com muita determinação para alcançar meu objetivo.

Como também à minha família, em especial, minha esposa e aos meus filhos, que, por muitas vezes, suportaram meu mal-estar e cansaço, mas nunca me abandonaram.

A minha mãe Cida que sempre acreditou em mim, e ao meu pai Naor (in memoriam) que hoje não se faz mais presente que ficaria muito feliz por essa conquista, e aos meus irmãos que sempre desde criança estivemos unidos diante tantas dificuldades.

Como também, aos meus amigos que sempre me ajudaram a manter-me acordado depois de 12 horas noturnas trabalhadas, em especial ao Eduardo Domingues e a Silvana Cordeiro.

Ao meu mestre e orientador prof. James Alan que tive a oportunidade de ter aula por 3 semestre, que sempre nos fez acreditar em nossos objetivos e persevera por ele, com palavras motivacionais neste conceituado curso no qual tenho a maior admiração.

**Meus mais sinceros agradecimentos!**

A arte é uma conquista quando se está vivo, mas se dela não somos mais fisicamente presentes, extraímos o legado por nós ou por todos que contribuíram com o patrimônio que ela forma. O Direito é uma arte de análise, compreensão, justiça e de reparação.

Rafael Pereira de Oliveira

## RESUMO

A presente pesquisa tem como objetivo apresentar uma panorâmica da realidade brasileira no tocante à usucapião. Modalidade do Direito que tem diversas nuances, bem como tipos de usucapião. Nesta pesquisa o foco está na compreensão do que é a usucapião e da conciliação e mediação como meio alternativo de resolução de conflito, como forma de desburocratizar na esfera judicial.

**Palavras-chaves:** Usucapião. Conciliação. Mediação.

## **ABSTRACT**

The present research aims to present an overview of the Brazilian reality regarding adverse possession. Modality of Law that has several nuances, as well as types of adverse possession. In this research, the focus is on understanding what adverse possession is and conciliation and mediation as an alternative means of conflict resolution, as a way of reducing bureaucracy in the judicial sphere.

**Keywords:** Usucapião. Conciliation. Mediation.

## SUMÁRIO

<b>1. Introdução .....</b>	<b>09</b>
<b>2. Da sucapião.....</b>	<b>09</b>
<b>3. Das espécies de usucapião e seus requisitos básicos.....</b>	<b>13</b>
<b>4. Da Conciliação e Mediação.....</b>	<b>20</b>
<b>5. Procedimento Judicial de usucapião.....</b>	<b>22</b>
<b>6. Procedimento Extrajudicial de usucapião.....</b>	<b>23</b>
<b>6.1 Da conciliação e da mediação na usucapião judicial e extrajudicial.....</b>	<b>25</b>
<b>7. Conclusão .....</b>	<b>30</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>32</b>

## **1. INTRODUÇÃO**

A presente pesquisa tem como tema “Usucapião: conciliação e mediação. A monografia foi desenvolvida de acordo com código civil vigente, trazendo todas as espécies e como elas se desenvolvem como também um panorama histórico sobre a usucapião.

Neste sentido, o estudo busca a compreensão do conceito jurídico, sobre o tema assim proposto, e ao mesmo tempo, requer atenção minuciosa para uma melhor discussão e compreensão nas esferas da conciliação e da mediação sobre a usucapião.

Disso, neste estudo, a discussão em relação a conciliação e a mediação dizem respeito a uma realidade que possa ser cabível, tanto na esfera judicial como na extrajudicial. Uma vez que, conciliar, é uma forma eficaz de resolução de conflitos.

Em toda demanda jurídica, a figura do autor e do réu, mesmo que não haja litígio, a conciliação passa por diversas nuances do Direito para se chegar a um acordo em que as partes estejam satisfeitas, neste sentido, a mediação é um método de resolução de conflito sem que tenha a interferência da justiça.

Interessante analisar esses dois pontos no tema proposto, em relação com a realidade da usucapião tanto judicial como extrajudicial.

Assim, será abordado nesta pesquisa, indagações, se de fato a devida aplicação do Direito sobre a resolução de litígio que envolva a usucapião e a audiência de conciliação e mediação.

No primeiro capítulo da pesquisa, se verá a apresentação e explanação do que é a Usucapião; já no segundo, do seu gênero adiante as espécies e por fim é visto a abordagem quanto ao papel da conciliação e mediação como meio de solução do conflito sobre a titularidade e aquisição e perda da propriedade.

A pesquisa será hipotética e dedutiva com base bibliográfica sobre a temática deste estudo, tendo como doutrinadores e caso julgado na égide da conciliação.

## **2. Da usucapião**

A usucapião é a aquisição da propriedade por prescrição aquisitiva onde o titular da posse, passará a ser o legítimo proprietário do bem e por via de consequência o seu titular terá perdido a propriedade mesmo sem a sua vontade. É um direito real à aquisição da propriedade.

Para Pontes de Miranda 'na usucapião, o fato principal é a posse, suficiente para originariamente se adquirir; não para se adquirir de alguém. É bem possível que o novo direito se tenha começado a formar antes que o velho se extinguisse. Chega momento em que esse não mais pode subsistir suplantado por aquele. Dá-se, então, impossibilidade de coexistência, e não sucessão, ou nascer um do outro. Nenhum ponto entre os dois marca a continuidade. Nenhuma relação, tampouco, entre o pendente do direito de propriedade e o usucapiente'. (HABERMANN, p. 14, 2016 apud MIRANDA, XI/117, 1983)<sup>1</sup>

Venosa (2018)<sup>2</sup> aponta que: “*Usucapio* deriva de *carpere* (tomar) e de *usus* (uso). Tomar pelo uso. Seu significado original era de posse. A Lei XII de Tábuas estabelecia que aquele tivesse posse de bens imóveis por mais de 2 anos e de um para bens imóveis poderiam ser adquiridos por usucapião. Era modalidade de aquisição “*ius civile*”, a coisa furtada nunca poderia ser fruto da usucapião como também os estrangeiros jamais poderiam adquirir bens pelo instituto da usucapião.

Gonçalves (2015)<sup>3</sup>, por sua vez, diz que no princípio o instituto *long temporis praescriptio* vem de Justiniano, antes de *usucapio*, uma modalidade de exceção, sendo um meio de defesa que na época significava uma modalidade especial de aquisição de bem por usucapião. Hoje, este mesmo fenômeno está classificado como aquisição da propriedade por usucapião extraordinária, mas, o referido tinha tempo distinto mínimo diferente. Com isso, à época, a lei a exigia para a aquisição da propriedade pela usucapião, outros requisitos cumulativos, quais sejam, além do tempo exercido de posse, a comprovação de justo título e a efetiva boa-fé<sup>4</sup>, por parte do possuidor.

Teodósio por sua vez, (424 d.C), cria nova tese de prescrição extintiva da propriedade, tratando o instituto em sua extensibilidade prescricional, instituindo a

---

<sup>1</sup> HABERMANN, Cláudio Junior. Usucapião judicial e extrajudicial no novo cpc. 1ª ed. Leme/SP: Habermann, 2016. Pg. 14.

<sup>2</sup> VENOSA, Silvio Salvo. 2018. p. 224.

<sup>3</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. 2015. p. 256.

<sup>4</sup> WALD, Arnold. 2011. p. 216.

usucapião e dando importância ao caráter extintivo da propriedade pelo desuso por parte do proprietário. (ARAÚJO, 2013).

Em outras palavras, se diz perda da propriedade por prescrição extintiva, aquele deixou de zelar pela coisa por lapso temporal, sofrerá punição e perderá para outrem a propriedade do bem. Direito esse que atua em favor do adquirente do bem, pois se por um lado houve a perda, por outro lado constituiu-se uma relação de propriedade nova em detrimento do antigo proprietário.

Assim se estabelece: “*res habili* (coisa hábil), *iusta causa* (justa causa), *bona fides* (boa-fé), *possessio* (posse) e *tempus* (tempo)<sup>5</sup>.

O Código Civil de 1916 e o atual de 2002 compreendem como instituto da usucapião: aquisição da propriedade móvel e imóvel, vistas como originárias, não aceitando a questão da derivação, não seguindo o Código francês, pois este estabelece a posse da coisa presumida como sua propriedade, ocorrendo por meio da prescrição instantânea. Presunção essa que não atrapalha o requerimento, tendo o prazo de três anos, no caso de objetos perdidos ou extraviados, da mesma forma para os roubados, no caso do antigo proprietário.

Lisboa (2013. p. 174-175)<sup>6</sup> entende que:

É mais adequada a primeira teoria, concebendo-se que usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade, pois o reconhecimento da posse contínua, mansa e pacífica da coisa, com *animus domini*, independe de qualquer relação jurídica com o proprietário anterior, que se encontra em estado de inércia do exercício de seu direito em lapso temporal hábil à aquisição da propriedade, pelo que usucapiu.

Portanto, a inércia do antigo proprietário no uso e cuidado com a coisa, dá ao morador do imóvel a condição de legitimidade de posse. Desta forma, podendo figurar de maneira legal o surgimento dessa prática da usucapião que remonta na antiga Roma, tendo como registro a Lei das XII tábuas, observando como tempo base de no mínimo dois anos para aquisição do bem imóvel, e um ano no caso de móveis.

Para efeito histórico, esses prazos foram alterados posteriormente para dez anos entre pessoas presentes, e vinte anos quanto aos ausentes (MONTEIRO, 2013).

---

<sup>5</sup> VENOSA, Silvio Salvo. 2018. p. 224.

<sup>6</sup> LISBOA, Roberto Senise. 2013. p. 175.

Nesta perspectiva histórica (GONÇALVES, 2015)<sup>7</sup>, ensina, que no princípio o instituto *long temporis praescriptio* vem de Justiniano, antes de *usucapio*, uma modalidade de exceção, sendo este, um meio de defesa. E assim, era introduzida a modalidade especial de usucapião. Hoje, está classificado como usucapião extraordinária pelos juristas, mas, o referido tinha tempo distinto do aqui visto. Com isso, à época, a lei a exigia para a usucapião, requisitos distintos, além do tempo, sendo o justo título e a boa-fé<sup>8</sup>.

De acordo com Habermann (2016, p. 13)<sup>9</sup>,

O Código Civil trata a usucapião no gênero feminino, o que não descaracteriza o instituto por serem admitidos os dois gêneros, nós trataremos o instituto de forma feminina, assim como na lei. A usucapião é definida como modo original de aquisição da propriedade e de outros direitos reais (usufruto, uso, habitação, enfiteuse, servidão predial) diante a posse prolongada e qualificada perante certos requisitos estabelecidos em lei. Tem por objetivo a consolidação da propriedade, produzindo juridicidade a uma situação de fato.

No entendimento do autor, a usucapião objetiva consolidar a propriedade de maneira factual para que aquele que preencher todos os requisitos necessários para sua aquisição.

Assim, traduz-se com apoio ao excerto, que a usucapião possui como requisito central, por parte do seu agente ativo, o exercício da posse de coisa móvel ou imóvel, para com isso, adquirir de forma originária a propriedade após um certo período descrito pela lei.

O *usucapiente* tem por finalidade ter declaração judicial de domínio do pretendido, saindo do exercício fático da posse, para com isso, a coisa entrar na órbita da propriedade do sujeito.

Habermann (2016, pp. 14-15)<sup>10</sup>, nos traz a luz;

O objetivo da usucapião é alcançar a função social que a propriedade deve cumprir, assim como elucida Dr. Carlos Alberto Dabus Maluf, 'o possuidor não pode esperar, por longo tempo, para adquirir o domínio pela prescrição aquisitiva; do contrário, seria beneficiado o proprietário negligente.

---

<sup>7</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. 2015. p. 256.

<sup>8</sup> WALD, Arnold. 2011. p. 216.

<sup>9</sup> HABERMANN, Cláudio Junior. Usucapião judicial e extrajudicial no novo cpc. 1ª ed. Leme/SP: Habermann, 2016. Pg. 13.

<sup>10</sup> HABERMANN, Cláudio Junior. Usucapião judicial e extrajudicial no novo cpc. 1ª ed. Leme/SP: Habermann, 2016. Pg. 14-15.

Assim o autor cita que, o principal objetivo da usucapião como forma aquisitiva da propriedade é alcançar a sua função social, pois privilegia o atual possuidor em detrimento do antigo, pois, se assim não fizesse, o proprietário estaria se beneficiando diante do próprio erro em abandonar a coisa.

Para que propriedade se efetiva pela usucapião a partir da prescrição aquisitiva, o proprietário que em seu exercício da posse mansa e pacífica, que se alonga no tempo, recebe o direito de usucapir aquele bem pretendido, havendo assim, o domínio sobre ele, ou seja, quando o sujeito de forma originária possui determinado bem no qual é possuidor. Nessa situação, resulta que o proprietário, perdeu a propriedade pelo tempo transcorrido, sem que tenha a posse do bem que neste instante se torna usucapido a outrem, intercorrendo prescrição extintiva da propriedade.

### **3. Das espécies de usucapião e seus requisitos básicos**

A usucapião ordinária descrita no artigo 1.242 do Código Civil, aponta que: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”. Assim, de imediato, se vê, a principal diferença entre a usucapião ordinária da usucapião extraordinária versa quanto ao lapso temporal e com a inclusão dos requisitos: justo título e boa-fé.

Já, no parágrafo único, diz que será de cinco anos o prazo caso a posse do imóvel tenha sido adquirida de forma onerosa e que haja por parte dos possuidores fixação de moradia ou ali investido recursos com finalidade de interesse social e econômico.

Espécie essa de usucapião que possui alguns requisitos iguais à extraordinária, isto é, ânimo de dono (*animus domini*); exercício de posse contínua, de maneira mansa e pacífica, o que diferencia é justo título e a boa-fé (dispensáveis na usucapião extraordinária ou administrativa).

Visto nas lições do professor Venosa (2010, p. 218)<sup>11</sup>, que expõe, *in verbis*:

A noção de justo título está intimamente ligada à boa-fé. O justo título exterioriza-se e ganha solidez na boa-fé. Aquele que sabe possuir de forma violenta, clandestina ou precária não tem justo título. Cabe ao impugnante provar a existência de má-fé, porque a boa-fé se presume.

---

<sup>11</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010. pg. 218

Ressaltando que a extraordinária também aceita a modalidade habitacional, conforme o parágrafo único do artigo 1.242 do C.C. A modalidade ordinária traz também, o acréscimo de tempo em relação ao possuído pelo requerente no que diz respeito ao antecessor do imóvel, completando assim o tempo exigido<sup>12</sup>.

Assim sendo, é de competência para propor esta ação de acordo com o que está previsto no artigo 47, §§ 1º e 2º do NCPC/15:

Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa. § 1º O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova. § 2º A ação possessória imobiliária será proposta no foro de situação da coisa, cujo juízo tem competência absoluta.

Cabe ressaltar, que o foro competente da ação de usucapião pertence à Justiça Estadual, todavia, se a União vier a interferir, sendo ré, na modalidade de oponente ou assistente, puxará para a Justiça Federal a sua jurisdição, conforme decisão do STJ (Superior Tribunal de Justiça – CC 200502143733 – (57640 SP) – 2ª S. – Rel. Min. Fernando Gonçalves – DJU 11.10.2007 – p. 00283.)

Neste sentido, o intuito é compreender a usucapião nos moldes originária ou derivada, assim, a usucapião trata em alguns casos, de forma da aquisição chamada de derivada da propriedade, isto é, pressupõe a perda do domínio por um terceiro, beneficiando o usucapiente, havendo ressalva de um dos requisitos necessários, a saber: transmissão voluntária, sem que se retire a natureza derivada da aquisição. (PEREIRA, 2002).

Desde a antiga Roma até a atualidade, trata-se o instituto da usucapião como modo originário de aquisição do bem móvel ou imóvel, na qual se deriva da posse prolongada da aquisição do referido bem, sendo observada a questão legal.

Como visto, no início deste capítulo, se aplica a questão jurídica, de acordo com a negligência do antigo proprietário, que em função disso, beneficiará aquele proprietário que irá usucapir o imóvel, ou seja, exterioriza a vontade dele de se tornar o dono, daí passa a ser uma questão pública.

---

<sup>12</sup> “Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé” C.C.

Dessa forma, se alcançada a prescrição aquisitiva, o direito de propriedade, originalmente, do primitivo proprietário, em razão do exposto, perderá o direito, dando lugar ao surgimento do novo possuidor pelo direito não reclamado.

A usucapião se consolida com o exercício fático da posse com determinado tempo, com os demais requisitos legais: a) exercício de posse contínua, sem intervenção do primitivo proprietário no decorrer do tempo, isto é, que não configure intervalos, passando a situação jurídica; b) exercício da posse com ânimo de dono, sendo o usucapiente aquele que cuida da coisa como sua, dando a ela benfeitorias, contribuindo na circulação de bens e serviços e fazendo uso para moradia tanto dele ou da família; c) havendo o chamado lapso de tempo, conforme especificado pela lei, com referidos prazos diferenciados, de cada espécie, sendo questão primordial que caracteriza a usucapião; d) a posse justa, mansa e pacífica, com ausência de violência, precariedade e clandestinidade, não havendo contestação de quem dela tem o legítimo interesse.

Sabendo que a Usucapião é um modo de adquirir um bem móvel ou imóvel, ele somente se constituirá de modo que alcance todos os requisitos descritos na lei, o antigo proprietário será citado para se defender, a saber que o usucapiente possui capacidade civil e tenha as qualidades de possuidor, ou seja, *animus e corpus*, assim, teremos os pressupostos exigidos pela lei ao adquirir o domínio da referida propriedade pela usucapião.

Por essa razão, caso ocorram causas proibitivas que possam suspender ou interromper a aquisição da propriedade pelo usucapiente, não será operada a prescrição que se busca enquanto não cessar a situação.

Essas questões estão figuradas como causas de interrupção ou suspensão do prazo da usucapião no artigo 1.244 do Código Civil vigente, inclusive, os artigos 197, 198, 199 e 202 do mesmo código.

A lei considera prejudicado o chamado nascimento da usucapião, de maneira que a posse já tenha iniciado diante dessas causas, assim, a progressão dela se interrompe enquanto perdurar a causa que a afasta.

Esse assunto se estabelece como visto em Monteiro (2013, p. 160)<sup>13</sup> "As causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição também se aplicam à usucapião, assim como ao possuidor se estende o disposto quanto ao devedor".

---

<sup>13</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. 2013. p.160.

Referente a prescrição Wald entende que “aplica-se à usucapião as normas sobre suspensão e interrupção da prescrição. Nada impede a renúncia à usucapião, desde que já tenha decorrido o prazo legal”<sup>14</sup>.

Vale destacar que, em causas que suspendem a usucapião, se afastada a causa que a obstruiu, o tempo volta a ser contado de onde parou, em se tratando de efeitos de prescrição aquisitiva, isto é, somado o período antecedente mais o subsequente. Todavia, em causas interrompidas, extinta a causa interruptiva, esse prazo se contará do início, não somado o tempo de onde havia parado. Assim havendo dúvidas da causa interruptiva, será presumida posse mansa e pacífica.

Quanto a usucapião, podemos citar que “Espécies de Usucapião Previstas no Ordenamento Jurídico Brasileiro são: 1) Extraordinária; 2) Ordinária; 3) Especial; 4) Coletiva urbana; e 5) Indígena” (HABERMANN, 2016 apud MIRANDA, XI/117, 1983, p. 34-35). 6) Usucapião Familiar.

1). A usucapião Extraordinária descrita no art. 1.238 do Código Civil estabelece que:

Art. 1238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. 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.<sup>15</sup>

Essa modalidade extraordinária chama a atenção pelo fato de em quinze anos do exercício da posse, poderá ser requerida a propriedade do bem. Um detalhe importante versa sobre o fato de que se o local for utilizado para moradia do possuidor, o prazo será reduzido de 15 para 10 anos.

Devendo ser observados alguns requisitos para a referida modalidade: “a) Posse de quinze anos (podendo reduzir-se a dez anos se possuidor for morador habitual do imóvel ou ali realizado nele obras de caráter produtivo); b) Posse sem interrupção; e c) Não haver oposição”. (HABERMANN, 2016 apud MIRANDA, XI/117, 1983, p. 34-35).

---

<sup>14</sup> WALD, Arnoldo. Direito Civil: Direito das Coisas. 13. ed. São Paulo: Saraiva. 2011. v.4.

<sup>15</sup> HABERMANN, Cláudio Junior. Usucapião judicial e extrajudicial no novo cpc. 1ª ed. Leme/SP: Habermann, 2016. Pg. 35.

2). Ordinária: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, possui o imóvel por dez anos” (HABERMANN, 2016 apud MIRANDA, XI/117, 1983, p. 40)<sup>16</sup>.

O parágrafo único do art. 1.242, diz que:

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” (HABERMANN, 2016 apud MIRANDA, XI/117, 1983, p. 34).

A referida modalidade ganha aspecto diferente, assim como a modalidade anterior descrita acima, por se tratar da redução do tempo, que para tanto, acontecerá se o imóvel for adquirido onerosamente.

Podendo desta forma, para efeito de clareza e entendimento, expor que: “Essa espécie de usucapião possui os mesmos requisitos que a extraordinária, ou seja: ânimo de dono (*animus domini*), exercício da posse contínua, de forma mansa e pacífica. O que realmente distingue é a inclusão de mais dois requisitos; o justo título e a boa-fé (dispensáveis na usucapião extraordinária ou administrativa). (HABERMANN, 2016 apud MIRANDA, XI/117, 1983, p. 35).

3). A Especial:

Dentre as modalidades de usucapião, a usucapião especial, é a que mais se difere, isso em razão das peculiaridades que fazem jus à sua denominação. Ela é encontrada em vários segmentos do Direito: no Código Civil artigos 1.239 e 1.240-A; na Constituição Federal da República Federativa do Brasil de 1.988 artigo 183; em lei própria, assim como acontece na Lei Nº. 6.969, de 10 de dezembro de 1981, que dispõe sobre a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais, da qual altera a redação do §2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. A usucapião especial, também pode ser dividida em dois tipos: a rural, também chamada de “pro labore” e a urbana ou ‘pró-moradia. (HABERMANN, 2016 apud MIRANDA, XI/117, 1983)<sup>17</sup>

Essa divisão da ‘urbana’, conhecida ainda como ‘pro misero’ que tem-se por sua matriz constitucional, no qual aquele que possui uma área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, pelo tempo de cinco anos ininterruptos e o utilizando para sua moradia ou de sua família terá o *domíni*. Por sua vez, na modalidade ‘rural’ a metragem não poderá ser superior a cinquenta hectares com

<sup>16</sup> HABERMANN, Cláudio Junior. Usucapião judicial e extrajudicial no novo cpc. 1ª ed. Leme/SP: Habermann, 2016. Pg. 40.

<sup>17</sup> <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10652462/artigo-1240-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>

tempo igual ao da urbana tornando-a produtiva por seu trabalho e de sua família tendo como sua moradia, adquirir a propriedade.

Cabe destacar a diferença entre ambas, uma vez que são realidades possíveis, e que ganham aspectos importantes, quanto à realidade de cada parte envolvida na demanda, como segue:

Na rural os requisitos são: a posse por cinco anos ininterruptos, sem oposição, tendo *animus domini*, mansa e pacífica, onde a área de terra em zona rural não seja superior a 50 (cinquenta) hectares, equivalente a 500.000 (quinhentos mil) metros quadrados, sendo esta produtiva para o trabalho do usucapiente e estabelecendo nela sua moradia. (HABERMANN, 2016 apud MIRANDA, XI/117, 1983)<sup>18</sup>

O que chama atenção nesta modalidade rural, bem como em todas as outras situações, é que o que figura no direito à posse: a moradia. Já na urbana:

Na usucapião urbana os requisitos são: o imóvel não pode ultrapassar 250 m<sup>2</sup>, o possuidor não pode ser titular de outro imóvel seja ele rural ou urbano, o prazo de posse contínua de 5 anos. Não se exige boa-fé ou justo título. (HABERMANN, 2016 apud MIRANDA, XI/117, 1983)<sup>19</sup>

A diferença nessa modalidade está no tamanho do imóvel e na condição de não proprietário de outro imóvel, seja em área rural, ou urbana, definindo assim, que é possível a usucapião desde que atinja esses requisitos.

4). Coletiva Urbana, o artigo 10 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) estabelece:

Art. 10. As áreas urbanas com mais de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Não obstante a usucapião coletiva ser semelhante a usucapião especial urbana, pois ambas tratam de situações individuais de cada pessoa, ambas possuem prescrição aquisitiva em cinco anos ininterruptos, a posse deve ser mansa e pacífica, possuir animo de dono e não ser proprietário de outro imóvel, sendo rural ou urbano. O que difere a usucapião especial coletiva urbana da usucapião especial urbana são os seguintes aspectos: O tamanho da propriedade usucapida que deve ser maior que 250 m<sup>2</sup> (não sendo estipulado limite máximo, apenas o mínimo); A população ser de baixa renda, o que não é exigido em nenhum outro tipo de usucapião; e utilizar o terreno para fins de moradia.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> HABERMANN, Cláudio Junior. Usucapião judicial e extrajudicial no novo cpc. 1ª ed. Leme/SP: Habermann, 2016.

<sup>19</sup>

<sup>20</sup> HABERMANN, Cláudio Junior. Usucapião judicial e extrajudicial no novo cpc. 1ª ed. Leme/SP: Habermann, 2016.

Esse dispositivo, traz o direito à propriedade pela prescrição aquisitiva daquele que possui por mais de cinco anos uma área inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados, que não possui outro imóvel urbano ou rural.

5). Indígena, de acordo com o artigo 33 do Estatuto do Índio (Lei 6.001/1973) determina que:

Usucapião ordinária, sendo eles *animus domini*, posse mansa e pacífica, ininterrupta. É importante salientar que conforme dispõe o artigo 191, parágrafo único da Constituição Federal, confirmado pelo parágrafo único do artigo 33 da Lei 6.001, de 19 de dezembro de 1973 (Estatuto do Índio), não é permitido usucapir terras públicas, pelo simples fato de ser índio.

De acordo com dispositivo são beneficiários todos os índios integrados ou não dentro da comunidade, para usucapir a terra que ocupe pelo decurso de dez anos consecutivos, com área inferior a cinquenta hectares, adquirindo, portanto, como sua propriedade, não sendo terras públicas conforme vejamos a seguir.

De acordo com o artigo 191 da Constituição Federal: “Parágrafo único: Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”, e com o artigo 33 do Estatuto citado: “Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que se trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal”. Assim, a usucapião sofre limites quando da intenção de se apropriar de terras que sejam públicas, bem como de grupo tribal.

6) Usucapião Familiar; é uma modalidade de usucapião especial urbana, que dá o direito daquele que por dois anos ininterruptos sem oposição, e posse direta, com exclusividade com uma área total até 250 m<sup>2</sup>, de usucapir essa propriedade que dividia com ex-cônjuge, que por sua vez o abandonou pelo tempo superior a 2 anos, conforme traz o artigo 1.240-A CC.

“Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez”.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Gonçalves, Carlos R. Direito Civil Brasileiro - Volume 5. Disponível em: Minha Biblioteca, (17th edição). Editora Saraiva, 2022.Pg, 268.

A efeito de explanação de tantas possibilidades que envolvem a usucapião, de acordo Melo (2018, p. 173), tomemos nota de que:

Na usucapião, descabe reconhecer a decadência ou a prescrição extintiva. Eventual transação ou acordo é *res inter alios*. Transcorrido o prazo para apresentação de eventuais contestações de réus certos, e não sendo caso de julgamento antecipado ou de extinção do processo sem exame do mérito, nem de renúncia do autor ao direito sobre que se funda a ação, passa-se ao saneamento do processo. Fora disso, compete ao juiz resolver eventuais questões processuais pendentes, delimitando as questões de fato sobre as quais recairá a atividade probatória, bem como as questões de direito, designando, se necessário, audiência de instrução e julgamento, nos termos do art. 357, NCPC. Na prática, não costumam emergir questões pendentes, porque a regra é a inexistência de contestações. De regra, o exame da inicial praticamente exaure toda e qualquer possibilidade de questionamentos posteriores, com exceção evidentemente de aspectos relacionados à marcha do processo, como é o caso, p. ex., da localização superveniente de registros por meio de buscas em cartórios e também de pessoas que não haviam sido encontradas anteriormente.

Em relação a causas Impeditivas, Suspensivas e Interruptivas da Usucapião, o art. 1.244 do CC estabelece que: Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião", portanto, "o presente dispositivo trata das causas impeditivas (obstam), suspensivas (suspendem) e interruptivas (interrompem) a usucapião". (HABERMANN, 2016 apud MIRANDA, XI/117, 1983)

De acordo com o código civil brasileiro, as chamadas causas impeditivas, não é permitido que o curso da posse se inicie, de acordo com os arts. 197, I a III, 198, I, e 199, I e II. As causas suspensivas, paralisam temporariamente seu curso, quando desaparecida a causa da suspensão da usucapião o prazo volta a fluir somando-se o tempo decorrido antes dele, estando disciplinadas nos arts. 198, II e III, e 199, III, do Código Civil. Já as causas interruptivas, são as que interrompem o exercício da posse *ad usucapionem* inutilizando o tempo já decorrido, voltando o prazo a correr quando cessar a causa, disciplinados no art. 202, I a VI do mesmo código.

#### **4. Da Conciliação e da Mediação**

Conciliar é colaborar para a conscientização sobre os interesses das partes, oferecendo espaço para que elas os identifiquem, sobre eles negociem e encontrem opções para resolver as controvérsias. (Carlos Alberto, 2021 p.237.)<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Salles, Carlos Alberto, D. et al. Negociação, Mediação, Conciliação e Arbitragem . Disponível em: Minha Biblioteca, (4ª edição). Grupo GEN, 2021, p237.

Conciliação é uma forma nova, ágil e extremamente diferenciada de prestar-se a jurisdição, trazendo as partes para uma audiência. Na presença do conciliador, conversaram entre si e farão a proposta. Se aceita, a proposta é homologada no mesmo dia pelo juiz, pondo fim ao processo, sem que haja recurso ou qualquer tipo de burocracia.<sup>23</sup>(Luiz Fernando, 2022 p.22.)

A conciliação trouxe meios de ajudar o judiciário a se desafogar em enormes demandas de processo, como também colaborar para que os litigantes desistam de procurar a via judicial. Um terceiro que não faz parte do processo, atua criando condições para que as partes envolvidas resolvam seus conflitos de forma harmoniosa.

Ao conciliador cabe seguir um rito para deixar as partes bem amparadas em um ambiente agradável, revisando todos seus procedimentos a fim de fazer daquela reunião, um ambiente tranquilo e calmo. Isto é necessário pois, uma vez que as partes já estão fragilizadas pelo litígio, possuem dificuldades de por si só, chegarem à transação. “O conciliador deve recepcionar as pessoas sempre procurando estabelecer um ambiente de cordialidade e de acolhimento. Além de ser mais educado, é importante cumprimentar cada um dos envolvidos para que se sintam confortáveis e amparados. Entrementes, é salutar que o conciliador não converse de forma demasiada para manter a objetividade”.<sup>24</sup>

Por sua vez, “A mediação consiste no meio consensual de abordagem de controvérsias em que alguém imparcial atua para facilitar a comunicação entre os envolvidos e propiciar que eles possam, a partir da percepção ampliada da situação controvertida, protagonizar saídas produtivas para os impasses que os envolvem. A mediação configura como um meio consensual porque não implica a imposição de decisão por uma terceira pessoa; sua lógica, portanto, difere totalmente daquela em que um julgador tem autoridade para impor decisões”<sup>25</sup>

Ao mediador, cabe colaborar com as partes para que pratiquem a comunicação de forma construtiva e determinem suas predileções e necessidades. Desta forma Vasconcelos entende que;

---

<sup>23</sup> Guilherme, Luiz Fernando do Vale de A. Manual de arbitragem e mediação: conciliação e negociação. Disponível em: Minha Biblioteca, (6th edição). Editora Saraiva, 2022.

<sup>24</sup> Guilherme, Luiz Fernando do Vale de A. Manual de arbitragem e mediação: conciliação e negociação. Disponível em: Minha Biblioteca, (6th edição). Editora Saraiva, 2022. P. 24.

<sup>25</sup> Tartuce, Fernanda. Mediação nos Conflitos Cíveis. Disponível em: Minha Biblioteca, (6ª edição). Grupo GEN, 2020.p 189.

A mediação é um meio geralmente não hierarquizado de solução de disputas em que duas ou mais pessoas, com a colaboração de um terceiro, o mediador- que dever ser apto, imparcial, independente e livremente escolhido e aceito-, expõem o problema, são escutadas e questionadas, dialogam construtivamente e procuram identificar os interesses comuns, opções e, eventualmente, firmar um acordo. (Vasconcelos, 2008, p.36)

Por sua vez, Almeida entende que;

A mediação de conflitos não é apenas uma técnica, pois engloba valores e habilidades; engenho e arte; história e vida aqui, agora. É uma construção, um método, que não se esgota em suas sessões ou em seus desdobramentos. (Almeida e col, 2016, p. 851)

Disso, podemos entender, que o referido texto leciona a diferença entre conciliar e mediar, pois, a deliberação do julgador, mostra que a conciliação está presente no processo, não que aconteça na prática um possível acordo, mas, que é dada a oportunidade pelo que a lei propõe, e, o autor destaca quando do “dever de tentar conciliar as partes a qualquer tempo”.

## **5. Procedimento Judicial da Usucapião.**

A ação de usucapião, tem como finalidade reconhecer judicialmente um direito real por usucapião, o procedimento especial desta ação não está previsto no Código de Processo Civil e o caminho para o autor será ajuizar ação declaratória, de forma clara no seu pedido, pois estará reivindicando a propriedade sobre determinado bem como também deve fundamentar na inicial a planta descritiva do imóvel ou área de maneira que haja elementos suficientes para identificar pormenorizadamente o referido bem pretendido. Como dispõe o artigo 246, § 3º, os confinantes serão citados pessoalmente, embora mencionado anteriormente a não previsão no código, a ação de usucapião está referida no artigo 1.241 do Código Civil.

Há entendimento de que a propositura da ação de usucapião somente é permitida a quem tem posse atual do imóvel. Se o usucapiente, depois de consumada a usucapião, sofre esbulho e perde a posse, terá de recuperá-la pelos interditos possessórios. (ROBERTO, 2022 p. 295.)<sup>26</sup>

Deve-se considerar que, para iniciar tal pleito, não há a obrigatoriedade de a posse do imóvel ser atual devido já ter atingido o tempo necessário para sua propositura, ou seja, uma vez que atingir o tempo necessário para usucapir aquele

---

<sup>26</sup> Gonçalves, Carlos R. Direito Civil Brasileiro - Volume 5. Disponível em: Minha Biblioteca, (17th edição). Editora Saraiva, 2022.

determinado imóvel, uma vez o autor não estiver em posse do mesmo, sua aquisição já se aperfeiçoou pelo lapso temporal o qual é exigido por lei.<sup>27</sup>

Cabe aqui destacar que o código de processo civil em seu artigo 259, I, determina que, seja feita a publicação por edital, a fim de ocorra a manifestação de terceiros interessados. “Art. 259. Serão publicados editais I - na ação de usucapião de imóvel;”<sup>28</sup>

Em caso em que o autor for casado, como também a parte passiva é indispensável que os cônjuges integrem a lide nos termos do § 1 do artigo 73 do Código de Processo Civil, caso não ocorra fica passível de nulidade.

## **6. Procedimento Extrajudicial da Usucapião.**

Procedimento extrajudicial de usucapião, será realizado pelo cartório de registro de imóveis do respectivo imóvel, e essa modalidade foi introduzida no código civil pela Lei 13.105 de 2015, artigo 216-A, e introduzido no artigo 1.071 do atual Código de Processo Civil que trata da usucapião extrajudicial, o artigo a seguir diz;

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, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)  
I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)  
II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)  
III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)  
IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)<sup>29</sup>

Contudo, essa via é facultativa pois fica a cargo do interessado sua propositura, ainda que não haja litígio. O registrador processará o pedido e o oficial do registro de

---

<sup>27</sup> Gonçalves, Carlos R. Direito Civil Brasileiro - Volume 5. Disponível em: Minha Biblioteca, (17th edição). Editora Saraiva, 2022. Pg, 295.

<sup>28</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)

<sup>29</sup> <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/32332527/artigo-216a-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973>

imóveis dará ciência ao Estado, União, Município e ao Distrito Federal para que estes se manifestem sobre o pedido, assim como a publicação dos respectivos editais. Essa introdução facilitou a comprovação da propriedade de um imóvel e reduziu o tempo de duração do processo.

A “desjudicialização”, que é um fenômeno em evidência no Direito Brasileiro, que procura em termos genéricos, desafogar o judiciário, dando a possibilidade de resolver questões fora da esfera judicial.

Posto isto, o provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017 do conselho nacional de justiça, veio para desburocratizar, como também desafogar o judiciário com a ação extrajudicial de usucapião, contudo, o processo independentemente de ser conduzido no cartório, precisa seguir determinado rito, conforme os artigos a seguir;

Art. 16. Após a notificação prevista no *caput* do art. 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subseqüentes ao da publicação. § 2º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.

Podemos observar nesse artigo que lavrando todos os autos, o oficial de registro de imóveis far-se-á a publicação por edital, a fim de que aos interessados que se manifestem no prazo de 15 dias a impugnar o pedido feito pelo autor.

No mesmo provimento o artigo 18º traz:

Art. 18. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis **tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas**. § 1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no *caput* deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião. (grifo nosso)

Assim, sendo impugnado o pedido por algum interessado, o oficial promoverá uma audiência de conciliação e mediação entre as partes, a fim de elucidar o motivo da impugnação, assim respeitando o devido processo legal.

## 6.1 Da conciliação e da mediação na usucapião Judicial e Extrajudicial

A conciliação e mediação se fazem presentes no rito comum, quando essa ação de usucapião for através da via judicial. Já na ação de usucapião extrajudicial ela também se faz presente, o que difere que na usucapião extrajudicial, ela ocorrerá quando ocorrer a impugnação por qualquer um dos titulares do direito real, momento em que o oficial do registro de imóvel tentará promover a audiência de conciliação ou de mediação, para que aquele que a fez, exponha o motivo da sua impugnação.

Por conseguinte, a conciliação é um meio para solução consensual da lide. Para isto, o processo extrajudicial de usucapião está amparado na lei Registros Públicos nº 6.015/73 no artigo 216-A e no provimento 65/2017 do CNJ, abaixo descritos:

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, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)<sup>30</sup>

No provimento 65/2017 do CNJ, artigo 18º que diz.

Art. 18. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis **tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.** § 1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no *caput* deste artigo, persistindo a

---

<sup>30</sup> <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/32332527/artigo-216a-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973>

impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

Do tema ora proposto “Conciliação e Mediação na Usucapião”, para melhor entendimento, trazemos um acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, elucidando o fato de que mesmo se tratando de ação de usucapião é possível juridicamente e processualmente a ocorrência da mediação e da conciliação, – Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJ-MG - AC: 10628130021338001 São João Evangelista, Relator: Fernando Lins, Data de Julgamento: 07/07/2021, Câmaras Cíveis / 20ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 13/07/2021.)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - AÇÃO AJUIZADA SOB A ÉGIDE DO CPC/73 - NÃO DESIGNAÇÃO DAS AUDIÊNCIAS DE CONCILIAÇÃO E DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO - AUSÊNCIA DE RESOLUÇÃO DAS QUESTÕES PROCESSUAIS PENDENTES REFERENTES À CITAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS, CONFINANTES E INTERESSADOS - NECESSIDADE DA ADOÇÃO DAS MEDIDAS CABÍVEIS À REGULARIZAÇÃO DO FEITO PELO JULGADOR PRIMEVO - DESIGNAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO NA AÇÃO DE USUCAPIÃO - POSSIBILIDADE - COMPROVAÇÃO DA POSSE "AD USUCAPIONEM" - ÔNUS DO AUTOR - PROVA ORAL - NECESSIDADE - AUSÊNCIA DE ABERTURA DA FASE INSTRUTÓRIA - CERCEAMENTO DE DEFESA CONFIGURADO - SENTENÇA CASSADA - Ainda que a transação nas ações de usucapião não acarrete, per se, a procedência da ação, dependendo do exame das circunstâncias do caso concreto e das partes que transacionaram, mostra-se prudente a designação de audiência de conciliação entre o autor e os demais sujeitos da relação processual, mesmo que o ajuizamento da ação tenha se dado sob a égide do CPC/73, quando a realização da aludida audiência não se afigurava obrigatória, mas era incentivada no art. 125, inciso IV da norma revogada, que impunha ao julgador o dever de tentar conciliar as partes a qualquer tempo - Incumbe ao julgador, antes da prática de qualquer ato no processo, deliberar acerca das questões processuais pendentes referentes à integralização à lide de todos os sujeitos processuais da ação de usucapião - proprietários, confinantes e interessados - As garantias do Contraditório e da Ampla Defesa insculpidas na Constituição da República em seu art. 5º, LV, devem ser harmonizadas com a livre condução do processo pelo juiz (art. 139 do CPC), notadamente com o exame de admissibilidade das provas (pertinência e utilidade), nos termos do art. 370, parágrafo único c/c art. 357, inciso V, todos do CPC - É cediço que nas ações de usucapião a prova da posse - exercício do poder de fato sobre a coisa - incumbe ao autor, tratando-se de questão eminentemente fática, que pode ser comprovada através de prova oral, restando configurado o cerceamento de defesa na hipótese em que o julgador indefere o requerimento da produção da respectiva prova pelo autor, procedendo ao julgamento antecipado da lide, com o reconhecimento da improcedência dos pleitos exordiais.(TJ-MG - AC: 10628130021338001 São João Evangelista,

Relator: Fernando Lins, Data de Julgamento: 07/07/2021, Câmaras Cíveis / 20ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 13/07/2021)<sup>31</sup>

Desta ementa, pode-se destacar que não foi designado a audiência de conciliação e Mediação, como também a de instrução e julgamento, procedimento esse comum conforme o artigo 318 CPC.

“Art. 318. Aplica-se a todas as causas o procedimento comum, salvo disposição em contrário deste Código ou de lei.

Parágrafo único. O procedimento comum aplica-se subsidiariamente aos demais procedimentos especiais e ao processo de execução.<sup>32</sup>

Assim, a de entender que a audiência de conciliação e mediação se faz presente dentro da esfera judicial, na ação de usucapião. No exemplo extraído do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, tem-se uma colocação interessante do juiz, no que diz respeito à prudência, pois entende-se ser eficaz sua ocorrência.

Na ementa em questão, compete ao julgador, a preocupação de dar ouvidos aos envolvidos que figuram no processo como proprietários, confinantes e interessados, mesmo que não acarrete nesses casos procedência, além do que se mostra prudente na audiência, mesmo sem a referida obrigatoriedade de acordo com CPC de 1973. Que muito embora não era obrigatória, mas incentivada na norma revogada no Art. 125, inciso IV.

E deste julgado, consta:

Ainda que a transação nas ações de usucapião não acarrete, per se, a procedência da ação, dependendo do exame das circunstâncias do caso concreto e das partes que transacionaram, mostra-se prudente a designação de audiência de conciliação entre o autor e os demais sujeitos da relação processual, mesmo que o ajuizamento da ação tenha se dado sob a égide do CPC/73, quando a realização da aludida audiência não se afigurava obrigatória, mas era incentivada no art. 125, inciso IV da norma revogada, que impunha ao julgador o dever de tentar conciliar as partes a qualquer tempo [...].<sup>33</sup>

[...] Incumbe ao julgador, antes da prática de qualquer ato no processo, deliberar acerca das questões processuais pendentes referentes à integralização à lide de todos os sujeitos processuais da ação de usucapião - proprietários, confinantes e interessados [...].

---

<sup>31</sup> <https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1247498421/apelacao-civel-ac-10628130021338001-sao-joao-evangelista>

<sup>32</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)

<sup>33</sup> JUSBRASIL. 2021. Disponível em: <https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1247498421/apelacao-civel-ac-10628130021338001-sao-joao-evangelista/inteiro-teor>.

O referido acórdão deixa clara a posição do relator que sustenta a tese deste trabalho, ou seja, é possível haver mesmo que remotamente, a conciliação nas ações de usucapião.

Com isso, o julgador possibilita a conciliação e se exime de não a ter tentado como a norma pede, mesmo que não conste do referido código de 1973 expressamente, existe tacitamente, cabendo ao julgador a interpretação da referida lei e aplicação ao caso concreto. Assim sendo, ele cumpre com o dever e ainda acata o que pede a Carta Magna quando da condução do processo pelo juiz, conforme descrito abaixo:

As garantias do Contraditório e da Ampla Defesa insculpidas na Constituição da República em seu art. 5º, LV, devem ser harmonizadas com a livre condução do processo pelo juiz (art. 139 do CPC), notadamente com o exame de admissibilidade das provas (pertinência e utilidade), nos termos do art. 370, parágrafo único c/c art. 357, inciso V, todos do CPC - É cediço que nas ações de usucapião a prova da posse - exercício do poder de fato sobre a coisa - incumbe ao autor, tratando-se de questão eminentemente fática, que pode ser comprovada através de prova oral, restando configurado o cerceamento de defesa na hipótese em que o julgador indefere o requerimento da produção da respectiva prova pelo autor, procedendo ao julgamento antecipado da lide, com o reconhecimento da improcedência dos pleitos exordiais.<sup>34</sup>

De acordo com a CF/1988: “As garantias do Contraditório e da Ampla Defesa”, descritos no art. 5º, LV, diz que devem ser cumpridas com a livre condução do processo pelo juiz (art. 139 do CPC), isso posto, define portanto, a elucidação do que foi dissertado desde o início desta pesquisa, isto é, o contraditório, bem como a ampla defesa, devem figurar nos processos afins, uma vez, que ambos os lados da contenda querem apresentar suas realidades e argumentarem como sendo verdadeiras suas teses, o que torna o litígio da usucapião um Direito.

Desta forma, entende-se a exemplo: “notadamente com o exame de admissibilidade das provas” (pertinência e utilidade), nos termos do art. 370, parágrafo único c/c art. 357, inciso V, todos do CPC, que: “É cediço que nas ações de usucapião a prova da posse”, a admissibilidade, “exercício do poder de fato sobre a coisa - incumbe ao autor, tratando-se de questão eminentemente fática, que pode ser comprovada através de prova oral, restando configurado o cerceamento de defesa na hipótese em que o julgador indefere”, de maneira clara “o requerimento da produção

---

<sup>34</sup> JUSBRASIL. 2021. Disponível em: <https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1247498421/apelacao-civel-ac-10628130021338001-sao-joao-evangelista/inteiro-teor->

da respectiva prova pelo autor, procedendo ao julgamento antecipado da lide, com o reconhecimento da improcedência dos pleitos exordiais”.

Conforme os estudos de (HABERMANN, 2016 apud MIRANDA, XI/117, 1983), em relação a usucapião, é subtraído alguns ensinamentos:

Discorrer sobre a usucapião é discorrer sobre uma das formas originárias de aquisição da propriedade de bens imóveis, bem como de outros direitos reais passíveis de prescrição aquisitiva, como já vimos anteriormente. Importante lição sobre o tema expõe o professor Carlos Roberto Gonçalves, *in verbis*: “... a propriedade, embora seja perpétua, não pode conservar este caráter senão enquanto o proprietário manifestar a sua intenção de manter o seu domínio, exercendo uma permanente atividade sobre a coisa possuída; a sua inação perante a usurpação feita por outrem, durante 10, 20 ou 30 anos, constitui uma aparente e tácita renúncia ao seu direito. De outro lado, à sociedade interessa muito que as terras sejam cultivadas, que as casas sejam habitadas, que os móveis sejam utilizados; mas um indivíduo que, durante largos anos, exerceu esses direitos numa coisa alheia, pelo seu dono deixada ao abandono, é também digno de proteção. Finalmente, a lei faculta ao proprietário esbulhado o exercício da respectiva ação para reaver a sua posse; mas esta ação não pode ser de duração ilimitada, porque a paz social e a tranquilidade das famílias exigem que os litígios cessem, desse que não foram postos em juízo num determinado prazo.”<sup>35</sup>

Essa apresentação sobre o tema trata da coisa adquirida, e de direitos que falem da prescrição aquisitiva. Portanto, é fundamental atentar para o que o texto destaca: “a propriedade é perpétua, mas até que o proprietário manifeste isso, do contrário, há de se atentar que se constitui renúncia, caso haja inércia.”.

Na sequência, o texto fala de que a sociedade quer que a terra seja produtiva, afinal, sobrevive do que vem dela, e à habitação é algo que também se quer na sociedade, como bem lembra o que já foi tratado no capítulo anterior deste trabalho.

Essas questões, a coisa quando abandonadas por quem lhe tem como próprias, passa a permitir que outrem as ocupe e proteja, assim, este será digno de tê-la como sua. São questões muito afinadas pelo direito no que diz respeito à usucapião.

É importante destacar, que “O direito de propriedade que está descrito no Artigo 5º, incisos XXII e XXIII, é um direito fundamental, que deve ser exercido em conformidade com sua função social, onde a propriedade tem que atingir sua utilidade e benefício tanto para o Estado como também para a pessoa que ali habita, ou seja, uma vez que aquela não venha atingir sua função social por inércia do antigo

---

<sup>35</sup> HABERMANN, Cláudio Junior. Usucapião judicial e extrajudicial no novo cpc. 1ª ed. Leme/SP: Habermann, 2016. Pg. 118.

proprietário, far-se-á o direito do novo proprietário de usucapir aquela propriedade pela via judicial ou extrajudicial.

## **7. CONCLUSÃO**

Com o exposto, o intuito fora de compreender o panorama geral em Direito do que trata a lei quanto à usucapião para que pudesse chegar em um maior entendimento sobre a conciliação e mediação em uma ação de usucapião.

A partir daí a compreensão geral do que é uma contenda entre as partes que “lutam” por um móvel ou imóvel, havendo na figura de cada um, tipo claro de ação: aquele que usa, cuida e o que negligência com a propriedade que lhe era até então de direito.

Foi tratado também, as espécies de usucapião, como ela está discorrida em nosso ordenamento jurídico, em especial o código civil de 2015 e seus procedimentos para sua aquisição temporal e documental. A questão da origem da palavra em si, que trata da posse, refletindo sobre os estudos ao que se refere de quem é por direito “coisa”, diante da condição imposta.

Nesta sequência, para compreender melhor o tema, os estudos foram desenvolvidos sobre o processo em si, se ordinária ou extraordinária, apresentando como se desenvolvem nessas condições.

Por fim, compreender de maneira genérica a questão do meio como recurso para conciliar entre as partes uma solução do problema, seja ainda em âmbito extrajudicial ou judicial.

De acordo com o julgado pesquisado, processos geram altas custas, algo que poderia ser dirimido ou nem mesmo chegar aos tribunais, assim, não haveria o sufocamento da justiça e não seria necessário aos tribunais superiores estar presentes com questões que se resolveria na figura da mediação da conciliação até mesmo na forma da arbitragem.

São conceitos importantes os vistos como o de fazer jus a determinada posse, no caso do usucapiente, por se tratar daquele que usufruiu, mas também fez melhorias, tornou ele o seu local de moradia, cuidou como sendo seu e viu o descaso

do proprietário, dando ao morador a possibilidade de tomar como sendo seu, mas seguindo as normas legais e tomando para si o referido imóvel.

Elencando os principais pontos de divergências entre a demanda do mediar e conciliar e compreendendo que no caso exista a possibilidade real, quanto ao segundo, a quase impossibilidade não jurídica, mas, de entendimento entre as partes, tornando assim, um desafio monumental aos envolvidos como um todo nessa realidade ora proposta aqui nesta pesquisa.

Assim, concluo, que a conciliação e mediação na usucapião extrajudicial é uma forma de desburocratizar e desafogar o judiciário, para dar mais rapidez ao processo, data vênia, a de se respeitar o devido processo legal, uma vez que é garantido o direito ao contraditório e ampla defesa ao réu, porque nenhuma verdade é absoluta, independentemente do acordo que se chega, se o autor assim atingir todos os requisitos para aquisição daquela propriedade, é certo que terá seu direito garantido.

Na modalidade de usucapião judicial cheguei à seguinte conclusão, que a ação de usucapião ocorre pelo procedimento comum, não podendo o magistrado se abster de seguir o rito comum, conforme o artigo 334 do CPC. Em caso de a petição inicial atingir todos os seus requisitos, o juiz designará a audiência de mediação em conciliação, esse procedimento não ocorrerá no caso em que ambas as partes autor e réu manifestarem o seu desinteresse na petição inicial.

Na modalidade de usucapião extrajudicial cheguei à seguinte conclusão, que ocorre pelo cartório seguindo de forma igual a jurídica, o que difere que após a notificação dos interessados, em caso de impugnação o cartório tentará uma audiência de conciliação e mediação.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Tania; SAMANTHA, Pelajo; JONATHAN, Eva. **Mediação de conflitos para iniciantes**. Salvador. JusPodivm, 2016.

ARAÚJO, Fábio Caldas de. **Usucapião**. 2.ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2013.

CURANTE, Fábio. **Princípio da conciliação do Novo CPC**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/61917/principio-da-conciliacao-no-novo-cpc>> Acessado em 20 fev. 2022.

DURANTE, Fábio. **Princípio da conciliação no novo CPC**. JUS.com.br. Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/61917/principio-da-conciliacao-no-novo-cpc>> Acessado em 20 fev. 2022.

HABERMANN. Cláudio Junior. **Usucapião judicial e extrajudicial no novo CPC** / Autor: Cláudio Habermann Junior. LIVRO DIGITAL Leme/SP: Habermann Editora ISBN: 978-85-89206-58-7 1ª Edição 2016.

JUSBRASIL. 2021. **TJ-MG - AC: 10628130021338001** São João Evangelista, Relator: Fernando Lins, Data de Julgamento: 07/07/2021, Câmaras Cíveis / 20ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 13/07/2021. Disponível em: < [https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1247498421/apelacao-civel-ac-10628130021338001-sao-joao-evangelista/inteiro-teor-1247498488?utm\\_medium=social&utm\\_campaign=link\\_share&utm\\_source=WhatsApp](https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1247498421/apelacao-civel-ac-10628130021338001-sao-joao-evangelista/inteiro-teor-1247498488?utm_medium=social&utm_campaign=link_share&utm_source=WhatsApp)>

<https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11144958/artigo-10-da-lei-n-10257-de-10-de-julho-de-2001>.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direitos das Coisas**. 10 ed. São Paulo: Saraiva. 2015. v.5.

Gonçalves, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. Disponível em: Minha Biblioteca, (17ª edição). Editora Saraiva, 2022.

Guia Mackenzie de trabalhos acadêmicos. *Universidade Presbiteriana Mackenzie*. São Paulo. Mackenzie, 2015.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de Direito Civil: Direitos Reais e Direitos Intelectuais**. São Paulo: Saraiva. 2013. 7. ed. v.4.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado** – coordenador Cesar Peluso – 6ª ed. rev. e atual. – Barueri/SP: Manole, 2.012. pg. 1.218.

Guilherme, Luiz Fernando do Vale de A. **Manual de arbitragem e mediação: conciliação e negociação**. Disponível em: Minha Biblioteca, (6th edição). Editora Saraiva, 2022. Site UNISA;

Manual de trabalho de conclusão de curso . *Universidade de Santo Amaro. Curso Direito*. São Paulo. UNISA, 2020.

MALUF Carlos Alberto Dabus. **Código Civil Comentado**. Coordenação 6º ed. Regina Beatriz Tavares da Silva, São Paulo. Saraiva, 2008. p. 1282.

MELLO, Henrique Ferraz de. **Ação de usucapião**. Tomo Processo Civil, 1ª Ed. 2018. Disponível em: <<https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/173/edicao-1/acao-de-usucapiao>>

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**, Parte Especial, XI/117, 4ª ed., SP, RT, 1983.

MONTEIRO, Washington de Barros e, MALUF, Carlos Alberto Dabus, **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. 2013. São Paulo: Saraiva. 43 ed. v 3.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)

PEREIRA, Caio Mário da Silva. 2002. p. 138.

Tartuce, Fernanda. **Mediação nos Conflitos Cíveis**. Disponível em: Minha Biblioteca, (6ª edição). Grupo GEN, 2020.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Reais**. 18. ed. São Paulo: Atlas. 2018. v. 4.

\_\_\_\_\_, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010. pg. 218.

VASOCONELOS, Carlos Eduardo. **Mediação de Conflitos e práticas restaurativas**. São Paulo: Método. 2008.

WALD, Arnoldo. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 13. ed. São Paulo: Saraiva. 2011. v.4.