

USUCAPIO LIBERTATIS: A USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO DE CANCELAMENTO DE DIREITOS REAIS

BARBOSA, Henrique¹
HOFFMANN, Eduardo²

RESUMO:

O presente trabalho trata da usucapião como prescrição aquisitiva, por meio da natureza de aquisição originária, onde tal procedimento seria dotado do chamado efeito libertador – *usucapio libertatis* – que tem o poder de extinguir e cancelar gravames presentes no imóvel usucapiendo. Buscou-se, nas doutrinas do direito imobiliário e civil, posições adotadas pelos juristas, bem como as disposições legais e jurisprudência existente, para então traçar um raciocínio a respeito da sua aplicação em nosso ordenamento jurídico, verificando possibilidades e restrições. A pesquisa se fez necessária, uma vez que há um enorme embate entre a doutrina e jurisprudência, visto que para alguns doutrinadores, sempre ocorrerá a incidência de tal efeito, já para outros, dependerá do caso em concreto devendo analisar o início da posse *ad usucapionem*, enquanto há também os que acreditam que a usucapião não produz tal efeito, visto que o direito real é gravado no bem imóvel e este fica vinculado a *res*, não sobrando espaço para interpretação diferente. Outro ponto abordado se refere ao cancelamento de ônus, que se originaram de decisões judiciais, se seria possível a aplicação desse efeito, uma vez que a decisão proferia pelo magistrado faz coisa julgada, via de regra, devendo ser cancelada por outra decisão.

PALAVRAS-CHAVE: usucapião, ônus, aquisição.

USUCAPIO LIBERTATIS: ADVERSE POSSESSION AS AN INSTRUMENT FOR CANCELLATION OF REAL RIGHTS

ABSTRACT:

The present work deals with adverse possession as an acquisitive prescription, through the nature of original acquisition, where such a procedure would be endowed with the so-called liberating effect – *usucapio libertatis* – which has the power to extinguish and cancel encumbrances present in the usucapie property. We sought, through the doctrines of real estate and civil law, positions adopted by jurists, as well as the legal provisions and existing jurisprudence, to then draw a reasoning regarding its application in our legal system, verifying possibilities and restrictions. The research was necessary, since there is a huge clash between doctrine and jurisprudence, since for some scholars, the incidence of such an effect will always occur, for others, it will depend on the specific case and must analyze the beginning of the *ad usucapionem* possession, while there are also those who believe that adverse possession does not produce such an effect, since the real right is engraved on the immovable property and this is linked to *res*, leaving no room for a different interpretation. Another point addressed concerns the cancellation of encumbrances, which originated from judicial decisions, if it would be possible to apply this effect, since the decision handed down by the magistrate becomes *res judicata*, as a rule, it must be canceled by another decision.

KEYWORDS: adverse possession, encumbrance, acquisition.

¹ Acadêmico de Direito do Centro Universitário da Fundação Assis Gurgacz, henriquebarbosa1211@gmail.com.

² Graduado em Direito pela Universidade Paranaense (2007), Mestre em Direito Processual e Cidadania pela Universidade Paranaense (2010) e Doutorando em Direito pela Unisinos. Secretário-adjunto e Conselheiro da Ordem dos Advogados do Brasil, Seção do Paraná, Subseção de Toledo. Professor do Centro Universitário Assis Gurgacz, nos cursos de Direito e Medicina. Assessor Jurídico da Câmara Municipal de Toledo. Advogado no Canan e Poletto Advocacia, ehoffmann@fag.edu.br.

1 INTRODUÇÃO

A usucapião é o instrumento jurídico utilizado pelo possuidor de boa-fé, com posse mansa e pacífica, para adquirir legitimamente a propriedade do bem. É caracterizada como uma forma de aquisição originária, a qual não guarda vínculo com o proprietário anterior e sim com a coisa usucapida.

Destarte, ressalta-se que se tratando de aquisição originária, esta é dotada de efeito libertador, que por sua vez pode levar à extinção de certos institutos jurídicos que possam acompanhar o proprietário anterior.

Dito isso, passa-se a analisar a legalidade e a coerência de tal efeito, sobre os gravames que venham a onerar o bem imóvel alvo da usucapião, para, então, verificar se de fato este efeito ocorre e extingue a obrigação pretérita.

Tal pesquisa se faz necessária uma vez que o assunto trata de um ponto controvertido no ordenamento jurídico e que muitas vezes gera divergência de entendimento, visto que o procedimento de usucapião pode se dar de maneira administrativa, e possuindo o efeito libertador, cancelaria gravames originados por decisões judiciais, fugindo da regra que dispõe que as decisões judiciais serão canceladas por outra decisão judicial.

Para tanto, a pesquisa se utiliza da bibliografia doutrinária, bem como de outros artigos científicos que versam sobre o direito imobiliário, sendo buscada ainda a ocorrência do feito em nosso ordenamento jurídico por meio da jurisprudência e da legislação.

2 ORIGEM DA USUCAPIÃO

De início, faz-se necessário efetuar um conceito histórico deste instituto. Nas palavras de Rodrigues “A Usucapião tem a sua história intimamente ligada ao Direito Romano, vinculada à criação de Roma, à expansão do Império e às consequentes evoluções socioeconômicas, no tempo e no espaço” (RODRIGUES, 2014, p. 04).

Segundo o pesquisador Rivaldo José (2014), a usucapião nasce do direito romano, com a criação da Lei das XII Tábuas, por volta do ano 300 a. C., porém em seus estudos remonta o diálogo dos juristas Nequete e Barrufini, os quais afirmam que a usucapião tem origens mais remotas, contendo referências na obra A República de Platão.

A usucapião surgiu como uma maneira de proteger a posse do adquirente imperfeito, aquele que receberá a posse sem todas as solenidades que existiam na época, sendo positivada na 6ª Tábua, que previa a usucapião, além de bens móveis e imóveis, a reivindicação da propriedade de mulheres,

que na época eram vistas como um “bem” que integrava a propriedade do homem. Nesse diploma legal, era previsto como requisito a posse duradoura de um ano para os bens móveis e de dois anos para os imóveis, assim como objeto sendo coisa idônea, justo título ou justa causa e a boa-fé. (RODRIGUES, 2014)

O professor Fábio Caldas de Araújo (2013) descreve em sua obra que a legitimidade para invocar a usucapião era exclusiva dos cidadãos romanos, visto que o instituto trazia como objeto somente a propriedade quiritaria do *jus civile*, ou seja, privativa do cidadão romano.

Araújo (2013) também leciona sobre a origem do instituto no Brasil, que se moldava a partir do direito português, porém foi somente em 1916, com a adoção do primeiro código civil, que a usucapião passou a ser positivada em nosso ordenamento jurídico.

3 ÔNUS REAIS QUE RECAEM SOBRE BENS IMÓVEIS

Para Maria Helena Diniz (2022), ônus reais são obrigações para limitar o gozo e à disposição da propriedade, vinculados com a coisa móvel ou imóvel, eivada de efeito *erga omnes*. Sendo obrigações de realizar prestações que incidam o proprietário, de forma regular ou recorrente, estão sujeitas ao bem que possa servir como garantia de sua execução. Conserva, desse modo, o bem sem a devida atenção à pessoa que a possui.

Diniz (2022) ainda destaca como ônus reais, a enfiteuse, a servidão predial, a superfície, a habitação, o usufruto, o uso, a hipoteca, a concessão de uso especial para fins de moradia, o penhor, a anticrese, a concessão de direito real de uso e a alienação fiduciária.

O Registrador e Pesquisador, da Escola Nacional de Notários e Registradores – ENNOR, Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro (2020) enfatiza que não somente os direitos reais arrolados no Código Civil se amoldam no gênero “ônus reais”, sendo que uma penhora, alcançada nos ditames do processo civil, enquadra-se como ônus real, mesmo que já exista fora do Registro de Imóveis, tendo aspecto de “ônus oculto”, porém somente terá efeito *erga omnes* quando publicizada por meio do registro de matrícula.

À vista disso, apesar de que todos os tipos de ônus reais decorram da lei, torna-se difícil estabelecer um conceito único de “ônus real”, visto que se trata de um conceito abrangente e pode admitir diversas variações a depender do enfoque apresentado. Assim, leva-se à uma divergência entre a doutrina e jurisprudência do que se deve entender como ônus real.

O registrador afirma ainda que, para melhor entendimento, deve-se utilizar o conceito de “ônus real” de modo mais extensivo, considerando os gravames judiciais como a penhora,

indisponibilidade, arresto e sequestro, bem como os gravames administrativos (v.g tombamento) e as obrigações com eficácia real (contratos de locação averbados na matrícula, por exemplo).

3.1 CANCELAMENTO DOS ÔNUS REAIS INCIDENTES SOBRE O BEM USUCAPIDO

Para Gonçalves (2015), os ônus reais podem ser cancelados de várias maneiras, como o decurso do prazo, a caducidade, a renúncia, a desapropriação, o pagamento da dívida ou o acordo das partes. Para que tal cancelamento tenha efeito contra terceiros, é necessário formalizá-la por meio de escritura pública ou documento hábil para registro no cartório de registro de imóveis.

Carlos Roberto (2015) destaca que a extinção dos direitos reais tem como consequência a liberação do ônus ou limitação que lhe era imposto, podendo o proprietário exercer seu pleno direito sobre o bem.

O cancelamento de um direito real não extingue, geralmente, a obrigação em que o direito real estava inserido, originada de uma relação jurídica entre as partes. No caso de um direito real garantir uma relação entre o credor e devedor, seu cancelamento não extingue automaticamente a dívida, podendo o credor buscar o cumprimento da obrigação, de outra maneira, por exemplo, uma ação de cobrança. O cancelamento do ônus pode prejudicar o credor com relação ao bem que garantia a obrigação (GONÇALVES, 2015).

Diante de tal raciocínio, cumpre recordar o entendimento firmado anteriormente, desta vez no pensamento dos juristas Bufulin, Júnior e Santos (2017), de que sendo a natureza da usucapião como aquisição originária, por não haver relação jurídica negocial entre o usucapiente, ora adquirente, com o antigo proprietário, por coerência do sistema jurídico brasileiro, todos os direitos reais registrados no imóvel deverão ser extintos com a declaração da usucapião, uma vez que a usucapião cria originariamente o direito de propriedade.

Neste sentido, Arruda Alvim (2009) leciona que tratando de aquisição originária não há transmissão de direitos, não sendo possível que garantias reais pretéritas ao feito que atingem o bem sobrevivam, uma vez que o próprio direito de propriedade precedente deixou de existir.

3.1.1 Cancelamento de decisões judiciais

Diante da análise dos direitos que limitam a disposição sobre o bem imóvel, resta necessário efetuar a pesquisa quanto ao cancelamento das constrições anteriormente determinadas pelo Poder Judiciário.

Para Didier e Cunha (2016), o cancelamento das decisões é um importante tema a ser discutido no processo civil, uma vez que trata da revisão de decisões proferidas pelos juízes e tribunais. Apesar de que não seja algo muito recorrente, há situações em que há a possibilidade de efetuar tal cancelamento, por exemplo, superveniência de um novo fato, erro material, falta de fundamentação, ou mesmo ofensa aos princípios e as normas constitucionais.

Neves (2019) destaca que, a decisão judicial pode ser cancelada por meio de um recurso específico, podendo este ser um agravo de instrumento, recurso especial ou extraordinário. Realça ainda, a possibilidade de ação rescisória, sendo uma ação autônoma que visa desconstituir uma sentença transitada em julgado.

À vista disso, os professores Calmon, Montañó e Oliveira (2016) destacam ainda que a reversão da decisão feita pelos tribunais superiores desfaz a decisão proferida pelos tribunais inferiores, devido aos erros de direitos fundamentais, interpretação equivocada ou aplicação errônea da lei, estabelecendo o *status quo ante* da decisão impugnada.

As constrições judiciais, por sua vez, podem ser canceladas por meio de oferecimento de garantias suficientes à dívida, seguro garantia, fiança bancária ou depósito em dinheiro. Havendo ainda o cancelamento da constrição por meio prescrição ou decadência da dívida. (NEVES, 2019)

Para que a constrição seja cancelada na matrícula, Rodrigues Junior (2019) impõe requisitos parecidos com o cancelamento de direitos reais, sendo necessário apresentar a certidão expedida pelo juízo, em que é declarada a extinção da constrição judicial, bem como documentos pessoais e comprovante de pagamento de custas e emolumentos cartorários.

4 O EFEITO LIBERTADOR DA USUCAPIÃO - *USUCAPIO LIBERTATIS*

Para Brandelli (2016), a usucapião libertadora – *usucapio libertatis* – é a prescrição aquisitiva onde se adquire o direito real livre de qualquer ônus ou direito preexistente, assim, sendo um direito adquirido capaz de eliminar outro direito que recai sobre o bem. Porém, o mesmo destaca que o efeito libertador não se vincula diretamente com a aquisição originária, ou derivada. A aquisição originária se caracteriza por não guardar com o proprietário anterior, qualquer relação jurídica, de modo que esta não pode ser a conclusão necessária para extinguir qualquer outro direito preexistente, apenas aqueles que couberem no espaço jurídico da coisa adquirida.

Ante ao assunto pesquisado cumpre ressaltar o entendimento do STJ, havido por meio do julgamento do Recurso Especial 941464 SC 2007/0078158-8, onde a lide processual foi originada de uma promessa de compra e venda, qual tinha como objeto, uma unidade imobiliária, no caso concreto

evidencia-se que a construtora, proprietária legítima do imóvel e ré, recebeu os valores devidos pelos promitentes compradores, ora autores da ação de usucapião, porém que nunca foi lavrado documento hábil para a transferência, sendo que a construtora, ofereceu o imóvel em garantia hipotecária, visando financiar sua mão de obra. Os autores da ação tomaram conhecimento do ocorrido, no momento em que foram notificados da penhora e que a unidade imobiliária em questão era alvo de hasta pública.

Os ministros julgadores do presente recurso, embasaram seus votos, na posse mansa e pacífica, duradoura, com animo de ser dono por parte dos autores, assim dando provimento ao pedido da usucapião, de mesmo modo, sustentaram que não pode subsistir a hipoteca que gravava o imóvel, visto que o direito de propriedade da construtora desaparece com a declaração da usucapião, dando lugar a uma nova propriedade, livre de qualquer ônus ou gravame, em razão da aquisição originária, visto que a sentença procedente tem efeitos *ex tunc*, não podendo a hipoteca gerar efeitos perante os adquirentes do imóvel.

4.1 MOMENTOS EM QUE A USUCAPIÃO EXTINGUE DIREITO REAL

Nesse momento, faz-se necessário conceituar a posse *Ad Usucapionem*, que segundo a Ebradi “é enquadrada como um dos requisitos formais necessários para existência do Instituto da Usucapião, ao passo que vislumbrará em toda e qualquer espécie desse Instituto” (EBRADI, 2017, s/p).

Azevedo (2019) ressalta que a posse *ad usucapionem* é aquela que não apresenta os vícios de posse precária, violenta e clandestina.

Augusto P. Bufulin (2011) analisou quatro possibilidades distintas passíveis de ocorrer. Sendo a primeira, a hipótese em que um terceiro possuidor ocupa o imóvel e o proprietário registrado na matrícula dá o imóvel em garantia hipotecária para o credor e não cumpre com sua obrigação, levando o credor a ajuizar a ação de execução do título. Nesse caso, se o possuidor ainda não contemplou o prazo previsto para aquisição do imóvel, por uma das modalidades da usucapião, o imóvel é plenamente passível de execução, sendo levado a hasta pública sem qualquer oposição do possuidor.

A segunda hipótese levantada é quando o proprietário do imóvel tem ciência que seu bem foi usucapido. Contudo, o possuidor ainda não ajuizou a ação de usucapião e o primeiro dá o imóvel como garantia hipotecária. No momento em que o credor ajuizar a ação de execução, basta o usucapiente alegar a nulidade do ônus real, uma vez que a hipoteca foi oferecida por aquele que não mais era dono do bem (BUFULIN, 2011).

A terceira suposição diz que proprietário onera o bem com a hipoteca, enquanto o possuidor já se encontra na posse do imóvel, porém, este ainda não adquiriu o imóvel por meio do procedimento da usucapião. Nesse interregno, o possuidor contempla o prazo necessário para arguir a usucapião

antes do ajuizamento da execução pelo credor. Assim, cumpre se atentar ao efeito retroativo da sentença declaratória da usucapião, que declararia nula a hipoteca, pois teria sido oferecida por aquele que não é proprietário (BUFULIN, 2011).

E por último, a tese que o proprietário oferece o imóvel em garantia hipotecária anteriormente a origem da posse de um terceiro. Decorrente, este terceiro entra na posse do bem. O credor ingressa com a ação de execução, após o possuidor adquirir o domínio sobre o bem imóvel. Ante este caso, entende-se que a hipoteca será nula, em razão da natureza da aquisição originária da usucapião (BUFULIN, 2011).

4.1.1 Cancelamento de uma decisão judicial por meio da usucapião

Diante das hipóteses elencadas anteriormente, cumpre também trazer à tona, a possibilidade do cancelamento de constrições judiciais pelo instituto da usucapião. O escritor e jurista Yussef Cahali (2020) ensina que a usucapião tem o poder de extinguir uma constrição judicial por meio da sua comprovação e a consequente aquisição do pleno domínio do bem pelo possuidor, visto que o imóvel não pertence mais ao antigo dono. Desse modo, a constrição se torna ineficaz perante o direito de propriedade obtido pelo usucapiente.

Segundo Gonçalves (2012), será produzido o efeito libertador da usucapião, em face de constrição judicial, desde que a usucapião seja averbada anteriormente ao ato constitutivo, de outro modo, caso tentada após a averbação dos atos constitutivos, os efeitos da usucapião não irão mais atingir as constrições, em razão do seu efeito *erga omnes*, fazendo prova legal da constrição ou garantia.

Com a extinção da constrição judicial, o imóvel volta a ficar livre para ser negociado ou onerado, não havendo mais qualquer óbice a sua transação (RODRIGUES JUNIOR, 2021).

4.1.2 Cancelamento de decisões judiciais por meio da usucapião na modalidade extrajudicial

Evidenciado que o procedimento da usucapião cancela as constrições advindas de uma decisão proferida pelo juiz, cumpre investigar se o procedimento administrativo da usucapião também possui essa capacidade. De acordo com Zeni de Sá (2017), em razão da desjudicialização, bem como a função social da propriedade, o Artigo 1.071, do Código de Processo Civil (CPC), incluiu o Artigo 216-A na Lei de Registros Públicos, autorizando o procedimento extrajudicial da usucapião de coisa imóvel, sendo processada pelo Registro de Imóveis do local onde se situa o bem, uma vez cumprido os requisitos presentes nos incisos.

Brandelli (2016) ressalta que o profissional do direito que atende as características para analisar o feito é o guardião do direito imobiliário e dos direitos reais, o Oficial do Registro de Imóveis. Complementa dizendo que na ausência de litígio, não se faz necessário o ato jurisdicional, sendo prescindível a presença do juiz do direito.

Nesse sentido, destaca-se que “os gravames judiciais também não podem ser extintos automaticamente, isto é, não podem ser afastados de ofício pelo Registrador, justamente por advirem de ordem judicial” (RIBEIRO, 2020, p. 15).

De modo que resta cristalino a ideia *ipso jure*, elencada nos artigos 14 e 21, do provimento n.º 65-2017, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ):

Art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

(...)

Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.

§1º. A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§2º. Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

No entendimento do registrador Ávila Ribeiro (2020), as decisões judiciais não podem ser extintas por meio de um ato administrativo do registrador (registro na matrícula), sendo inadmissível que este cancele uma decisão proferida por um juiz investido do poder jurisdicional. Porém, essa decisão não impede que o usucapiente requeira o cancelamento perante a autoridade judiciária, que verificará se este ato não configura fraude ou burla ao gravame. Além disso, estando afastado tais vícios, deverá se atentar à própria natureza de aquisição originária, extinguindo o ônus originado da decisão.

4.2 O PROVIMENTO DENTRO DO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Diante da negativa exposta anteriormente, cumpre por meio desta pesquisa, investigar se o provimento editado pelo Conselho Nacional de Justiça tem o condão de superar as características e efeitos da aquisição originária. O professor Hely Lopes Meirelles (2017) conceitua como provimento os atos administrados que possuem caráter normativo, que geralmente são expedidos por órgãos da administração pública e que, tem por finalidade regulamentar as ações administrativas, esclarecer ou complementar normas.

Adentrando na hierarquia das normas jurídicas, Martins (2023) destaca a adoção da teoria de Kelsen para representar nosso ordenamento jurídico, utilizando de uma pirâmide para exemplificar a ordem hierárquica, na qual o topo é ocupado pela Constituição Federal, sendo seguido pelas emendas constitucionais, Tratados Internacionais de Direitos Humanos, Leis Complementares e Leis Ordinárias, Decretos Regulamentares e por fim os atos normativos.

O jurista José dos Santos Carvalho Filho (2018) expõe que o provimento tem caráter normativo secundário, ou seja, deve estar em harmonia com as normas primárias, especialmente as leis ordinárias e Constituição Federal.

Dada as características do provimento, bem como sua classificação hierárquica, passamos agora à análise da possível inconstitucionalidade do artigo 21 do provimento 65/2017 do CNJ, uma vez que este contrária a natureza da aquisição originária da usucapião. Os pesquisadores Fabrício Veiga Costa e Denise Maria Borges (2019) destacam que na doutrina jurídica, a usucapião é forma de aquisição originária, não havendo indicação expressa de que sua natureza se configure somente na via judicial ou na via administrativa, não podendo este instituto jurídico ter tratamento diferenciado em razão de sua modalidade de reconhecimento.

Afirmam ainda que permitir que sejam mantidos os gravames judiciais sobre o imóvel, transmitindo estes para o novo proprietário, ora usucapiente, configuraria a forma de aquisição derivada, guardando vínculo com o antigo proprietário, o que contrária totalmente a doutrina e jurisprudência majoritária. Tendo em vista o Princípio da Segurança Jurídica, o entendimento mais adequado a ser adotado é que a usucapião administrava é uma forma de aquisição originária, não sendo admitido alteração de sua natureza em razão da modalidade escolhida pelo autor do feito. Desse modo, não há como permitir que sejam mantidos os gravames sob o imóvel (COSTA; BORGES, 2019).

Constata-se que a matéria tratada no provimento é inconstitucional, uma vez que ofende uma legislação infraconstitucional, que é definitiva e expressa, quando trata da usucapião como forma de aquisição originária. Sendo assim, manter o conteúdo normativo do provimento apenas gera maior desconfiança e insegurança jurídica, visto que configuraria a aquisição derivada, havendo a manutenção dos gravames e ainda geraria incidência tributária, em consequência da relação com o antigo proprietário (COSTA; BORGES, 2019).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por meio do presente trabalho, buscou-se averiguar se o procedimento da usucapião possui o efeito libertador e se o mesmo se enquadra nos moldes do nosso ordenamento jurídico, visto que tal

efeito traria a extinção de uma obrigação firmada anteriormente, exaurindo uma garantia do credor da obrigação. Assim, por intermédio da análise jurídica e da doutrina que trata do assunto, chegou-se à conclusão de que de fato a usucapião é forma de aquisição originária e esta não guarda nenhuma relação com o proprietário anterior, não podendo uma obrigação do antigo dono existir em desfavor do atual, uma vez que não advém deste.

O efeito libertador da usucapião realmente existe, porém não é aplicável de maneira livre, ficando atrelado ao caso concreto e suas especialidades.

Apesar de não existir uma posição única na doutrina e na jurisprudência, entende-se que o assunto se trata da casuística, devendo analisar diversos pontos, principalmente no que se refere ao início da posse *ad usucapionem*, para que então seja verificado se o direito real, que grava o bem imóvel, é passível de existência em conjunto com o direito adquirido pelo usucapiente.

Desse modo, em se tratando da modalidade administrativa da usucapião, nos casos de decisões proferidas no judiciário ou as de âmbito administrativo, obteve-se duas respostas baseadas pelo provimento 65/2017 do CNJ. A primeira, a negativa de ocorrência do efeito libertador, visto que o conteúdo do artigo 21 veda tal ato de ofício do registrador, o que não afasta a legitimidade de o possuidor buscar tal cancelamento no judiciário.

Já a segunda resposta, baseia-se na hipótese do reconhecimento da inconstitucionalidade do provimento 65/2017 do CNJ, uma vez que a previsão da impossibilidade de afastamento dos graves judiciais e administrativos, gerariam a manutenção das constringências sob o imóvel, o que se caracterizaria como aquisição derivada, guardando relação com o antigo proprietário, contrariando a doutrina e jurisprudência majoritária. Neste caso, sendo afastado a matéria do artigo 21, e atendendo-se a natureza indiscutivelmente de aquisição originária da usucapião, haveria a incidência do efeito libertador, transmitindo a propriedade plena e livre de qualquer gravame ao usucapiente.

A pesquisa se demonstrou positiva, uma vez que elucidou os problemas levantados, mostrando a legalidade de tal efeito nos casos em que pode ser aplicado, bem como que na via administrativa este efeito, mesmo que atualmente seja mantido o pensamento trazido pelo provimento do CNJ, pode ser alcançado. No entanto, necessita-se que o possuidor provoque o judiciário, para que então este, verificando a boa-fé, julgue extinta as obrigações pretéritas.

REFERÊNCIAS

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

ARRUDA ALVIM NETO, José Manoel de. **Comentários ao Código Civil Brasileiro**. São Paulo: Forense, 2009. v. XI, t. I.

AZEVEDO, A. V. **Curso de direito civil 5 - direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. E-book.

BRANDELLI, L. **Usucapião Administrativa**. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. E-book.

BUFULIN, Augusto Passamani. JÚNIOR, Aylton Bonomo. SANTOS, Katharine Maia dos. A Intervenção Processual Do Credor Hipotecário Na Ação De Usucapião Movida Por Terceiro Em Face Do Proprietário/Devedor Hipotecante Do Imóvel. **Revista de Direito Privado**, vol. 79/2019, p. 183 – 198, Jul / 2017. Disponível em <https://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6adc5000018816ee48eb5640091c&docguid=I27151160570311e79497010000000000&hitguid=I27151160570311e79497010000000000&spos=2&epos=2&td=2588&context=5&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=true&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1#>. Acesso em 13, maio, 2023.

BUFULIN, Augusto Passamani. Usucapio Libertatis. **Revista de Direito Privado**, vol. 48/2011, p. 105 – 127, Out - Dez / 2011. Disponível em <https://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad82d9a0000018406bedc2d3cae9abf&docguid=If63d725005e411e1a58f00008558bdfc&hitguid=If63d725005e411e1a58f00008558bdfc&spos=1&epos=1&td=19&context=8&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=true&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1#>. Acesso em 23 out. 2022.

CAHALI, Yussef Said. Usucapião Extrajudicial Comentado. 3. ed. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2020.

CALMON, Petrônio; CASQUEL MONTAÑO, José; OLIVEIRA, Carlos Alberto Álvaro. **Reversão de Decisões Judiciais**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 32. ed. São Paulo: Atlas, 2018.

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**. [S. l.], 14 dez. 2017. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf. Acesso em 24 out. 2022.

COSTA, Fabricio V., BORGES, Denise M.. A natureza jurídica da usucapião administrativa: meio de aquisição originário ou derivado da propriedade?. **Argumenta Journal Law**, Jacarezinho – PR, Brasil, n. 30, 2019, p. 15-50. Disponível em <http://seer.uenp.edu.br/index.php/argumenta/article/view/1406/pdf>. Acesso em 23, abril, 2023.

DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da. **Curso de direito processual civil: recursos, processo de execução e cumprimento de sentença, processo cautelar e tutela de urgência**. Vol. 3. 16. ed. Salvador: JusPodivm, 2016.

DINIZ, M. H. **Dicionário Jurídico Universitário**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.

EBRADI. **Posse "ad usucapionem" e seus desdobramentos**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/62700/posse-ad-usucapionem-e-seus-desdobramentos>. Acesso em 24 out. 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**, volume 5. São Paulo: Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direitos Reais**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

MARTINS, F. **Curso de direito constitucional**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. E-book.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 43. ed. São Paulo: Malheiros, 2017.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de Direito Processual Civil**. 10. ed. Salvador: Juspodivm, 2019.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. A Usucapio Libertatis No Registro De Imóveis: Perspectivas Registrais A Partir Da Incidência De Ônus Reais Na Propriedade Imobiliária. *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 88/2020, p. 111 – 178, Jan - Jun / 2020. Disponível em: <https://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad6adc5000018407498c56e1fb9e5e&docguid=I5646ef40940811ea810ea8f62812113f&hitguid=I5646ef40940811ea810ea8f62812113f&spos=2&epos=2&td=19&context=5&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=true&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em de 23 out. 2022.

RODRIGUES, Rivaldo Jesus. **DA USUCAPIÃO: origens, evolução histórica e a sua função social no ordenamento jurídico brasileiro no Século XX**. Tese (Pós Graduação em Sociedade, Tecnologia e Meio Ambiente) – UniEvangélica – Centro Universitário de Anápolis. Anápolis – Goiás, 2014, p. 78.

RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. **Direito registral: teoria e prática**. 3. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2019.

RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 10. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

SÁ, Priscilla Zeni de. A (In)Viabilidade Da Usucapião Extrajudicial. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, vol. 13/2017, p.335 – 348, Out – Dez / 2017. Disponível em: <https://www.revistadotribunais.com.br/maf/app/widgetshomepage/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad82d9a00000184124fbb2fb2d31f11&docguid=Ifc587620cccc11e79c7d010000000000&hitguid=Ifc587620cccc11e79c7d010000000000&spos=5&epos=5&td=339&context=38&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 13, out, 2022.

STJ - **REsp: 941464 SC 2007/0078158-8**, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 24/04/2012, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/06/2012.

Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/865836602>. Acesso em 23 de out. 2022.