

QUESTÕES PROCESSUAIS DECORRENTES DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DA USUCAPIÃO ALEGADA COMO DEFESA

PROCEDURAL ISSUES ARISING FROM THE REAL ESTATE REGISTRATION OF ADVERSE POSSESSION ALLEGED BY THE DEFENDANT

Guilherme Cavalcanti Lamêgo¹

¹Universidade Federal da Bahia - UFBA, Brasil

Resumo

O presente artigo pretende analisar o fenômeno da registrabilidade da usucapião alegada como defesa, notadamente os pressupostos para o registro e as consequências para o procedimento.

Palavras-chave: Usucapião; Defesa; Procedimento

Abstract

The purpose of this article is to analyse the phenomenon of the registrability of adverse possession alleged by the defendant, especially the requirements for registration and the procedural consequences.

Keywords: Adverse possession; Defence; Procedure

Como citar: LAMÊGO, Guilherme Cavalcanti. QUESTÕES PROCESSUAIS DECORRENTES DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DA USUCAPIÃO ALEGADA COMO DEFESA. **Revista ANNEP de Direito Processual**, [S. l.], v. 6, n. 2, p. 43–64, 2025. DOI: 10.34280/annep/2025.v6i2.220. Disponível em: <https://revistaannep.com.br/index.php/radp/article/view/220>.

Recebido em: 22/Fevereiro/2025. **Aceite em:** 01/Setembro/2025. **Publicado em:** 28/Setembro/2025.



1. INTRODUÇÃO

A usucapião pode ser alegada incidentalmente, como defesa em processo que o usucapiente ocupa o polo passivo. Nesses casos, a finalidade da alegação é obstar a pretensão do autor, objetivando a improcedência da demanda iniciada contra o usucapiente.

Apesar disso, o art. 7º da Lei 6.969/81 e o art. 13 da Lei 10.257/2001 preveem que o reconhecimento de usucapião especial (urbana ou rural) alegada como defesa pode ser levado ao registro imobiliário.

Essa produção de efeitos por decisão incidental acarreta uma série de indagações quanto aos pressupostos para a registrabilidade e as repercussões procedimentais decorrentes deste fenômeno.

Como a decisão que reconhece a usucapião tem natureza declaratória, será preciso averiguar em que condições essa espécie de decisão produz efeitos. Mais especificamente, analisar-se-á a possibilidade de produção de efeitos por decisão declaratória sobre a qual não recai a coisa julgada, com o objetivo de concluir se o registro decorrente da usucapião depende ou não da formação da coisa julgada sobre questão prejudicial.

Também serão analisados quais os pressupostos para que o reconhecimento incidental da usucapião produza o efeito da registrabilidade. Nesse ponto, será averiguado se as técnicas especiais previstas para os casos em que a usucapião é veiculada como questão principal (citação de confinantes e publicação de editais) devem ser atraídas para o procedimento em que a usucapião, apesar de alegada incidentalmente, pode acarretar o registro imobiliário.

Além disso, será objeto da investigação se a potencialidade para a produção de efeitos pela usucapião alegada como defesa a torna uma questão principal e quais as consequências da resposta a essa questão.

2. EFEITOS DA DECISÃO E COISA JULGADA

A coisa julgada é um fenômeno distinto dos efeitos que são produzidos pela decisão judicial.

No Brasil, foi Liebman o responsável por estabelecer a distinção¹, ao esclarecer que possuem naturezas diversas os efeitos da decisão (condenatório, constitutivo e declaratório) e a incontestabilidade do resultado do processo decorrente da coisa julgada².

Para o autor, a coisa julgada é uma qualidade dos efeitos da sentença³. Trata-se de uma especial maneira que os efeitos se manifestam, de modo a torná-los imutáveis e indiscutíveis⁴.

Sem negar a autonomia entre os institutos⁵, Barbosa Moreira esclareceu que não são os efeitos que se tornam imutáveis em razão da coisa julgada, mas a norma concreta (estabelecida na sentença)⁶. Os efeitos podem ser exauridos ou modificados por fatos que lhe são posteriores, mas a norma jurídica

1 LIEBMAN, Enrico Tullio. *Eficácia e autoridade da sentença e outros escritos sobre a coisa julgada*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984.

2 LIEBMAN, Enrico Tullio. *Eficácia e autoridade da sentença e outros escritos sobre a coisa julgada*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984, p. 18 – 19.

3 LIEBMAN, Enrico Tullio. *Eficácia e autoridade da sentença e outros escritos sobre a coisa julgada*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984, p. 42.

4 LIEBMAN, Enrico Tullio. *Eficácia e autoridade da sentença e outros escritos sobre a coisa julgada*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984, p. 38.

5 BARBOSA MOREIRA, José Carlos. Ainda e sempre a coisa julgada. *Doutrinas Essenciais de Processo Civil*, vol. 6, p. 679 – 692, versão virtual, Out / 2011, p. 03.

6 BARBOSA MOREIRA, José Carlos. Eficácia da sentença e autoridade da coisa julgada. *Revista de Processo*, vol. 34/1984, p. 273 – 285, versão virtual, Abr - Jun / 1984, p. 05.

concreta, que regula a situação tal qual apresentada à cognição judicial, tem aptidão para se tornar imutável e indiscutível⁷.

A independência entre os fenômenos permite extrair duas conclusões importantes: 1- a produção de efeitos pode ocorrer ainda que não formada a coisa julgada⁸; 2- os limites subjetivos dos institutos não necessariamente são coincidentes⁹.

Enquanto fenômenos distintos, a produção de efeitos não necessariamente depende da formação da coisa julgada. São exemplos de decisões que produzem efeitos independentemente da formação da coisa julgada aquelas proferidas em tutela provisória e as decisões submetidas a recurso sem efeito suspensivo.

Cuida-se de opção legislativa. O sistema normativo pode ou não determinar que os fenômenos ocorram concomitantemente.

Da mesma maneira, é possível que determinados sujeitos sejam de alguma maneira afetados pela decisão judicial, sem que estejam vinculados à coisa julgada dela decorrente¹⁰.

A regra de que a coisa julgada não prejudica sujeitos não integrantes da relação processual não impede que terceiros sofram alguns efeitos decorrentes da sentença¹¹, notadamente quando titulares de relações jurídicas de algum modo relacionadas com aquela que foi objeto da decisão judicial.

No caso da usucapião julgada procedente, por exemplo, terceiros não integrantes do processo deverão respeitar o direito real de propriedade como pertencente ao usucapiente, não ao usucapido¹².

Alguns sujeitos serão afetados mais diretamente. É esse o caso dos vizinhos de condomínio edilício, que passarão a ter relação condominial com o usucapiente, não com o usucapido, independentemente de terem participado do processo.¹³

3. EFEITOS DA QUESTÃO PREJUDICIAL INCIDENTAL E O CASO ESPECÍFICO DA USUCAPÇÃO

O registro imobiliário decorrente de reconhecimento de usucapião alegada como tese defensiva caracteriza extração de efeitos de uma decisão sobre questão prejudicial incidental.

Em regra, os efeitos são extraídos da decisão sobre a questão principal, que contém a comando decisório que acolhe ou rejeita os pedidos formulados pelo autor, compondo o eixo imperativo do processo.

Cuida-se de opção normativa. Nada impede que o sistema jurídico estabeleça que efeitos serão extraídos também das decisões sobre as questões incidentais¹⁴.

7 BARBOSA MOREIRA, José Carlos. Eficácia da sentença e autoridade da coisa julgada. *Revista de Processo*, vol. 34/1984, p. 273 – 285, versão virtual, Abr - Jun / 1984, p. 05.

8 LIEBMAN, Enrico Tullio. *Eficácia e autoridade da sentença e outros escritos sobre a coisa julgada*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984, p. 37.

9 LIEBMAN, Enrico Tullio. *Eficácia e autoridade da sentença e outros escritos sobre a coisa julgada*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984, p. 121.

10 LIEBMAN, Enrico Tullio. *Eficácia e autoridade da sentença e outros escritos sobre a coisa julgada*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984, p. 79.

11 LIEBMAN, Enrico Tullio. *Eficácia e autoridade da sentença e outros escritos sobre a coisa julgada*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984, p. 125.

12 No caso dos direitos reais a situação fica evidente, tendo em vista o reconhecimento de que se trata de direitos oponíveis *erga omnes*

13 No caso dos condomínios edilícios, inclusive, a lei dispensa a citação dos confinantes no processo de usucapião (art. 246, § 3º, parte final, CPC).

14 LEITE, Clarisse Frechiani Lara. Eficácia e estabilidade da solução da questão prejudicial. In: *Estudos em homenagem a Cândido Rangel Dinamarco*, pp. 260-298, São Paulo, Malheiros, 2022, p. 268.

O CPC de 2015 passou a prever a possibilidade de formação de coisa julgada sobre decisões acerca de questões prejudiciais incidentais. Diante deste cenário, parte da doutrina passou a entender que, uma vez presentes os requisitos para a formação da coisa julgada sobre questão prejudicial incidentalmente decidida, deve-se também extrair efeitos desta decisão¹⁵⁻¹⁶.

Argumenta-se que o art. 503, §1º, do CPC, ao se referir a “força de lei”, teria por consequência não apenas a formação da coisa julgada, mas também a produção de efeitos substanciais¹⁷.

Afirma-se, também, que a exigência de que a parte ajuíze uma demanda apenas para que sejam extraídos efeitos de questão que já se tornou imutável pela coisa julgada viola a eficiência exigida da prestação jurisdicional¹⁸. Os defensores desta corrente defendem que negar efeitos à decisão sobre questão prejudicial tornaria pouco útil a previsão normativa.¹⁹

Thiago Siqueira defende que o efeito positivo da coisa julgada não deixa de conter uma eficácia imperativa, ao vincular outros juízes em processos futuros. Partindo desta premissa, afirma que seria contraproducente restringir esta eficácia aos processos futuros²⁰.

Uma segunda corrente entende que o art. 506, § 1º, do CPC acarreta tão somente a formação da coisa julgada, mas não a produção de efeitos pela decisão sobre questão prejudicial²¹.

Os pressupostos para a formação da coisa julgada sobre questão prejudicial não são analisados pelo juízo do primeiro processo (em que decidida a questão). Caso se pretenda extrair efeitos imediatos desta decisão, sem novo pronunciamento judicial, haverá insegurança jurídica, já que partes e terceiros não terão como ter certeza quanto à presença dos pressupostos previstos em lei e, consequentemente, quanto à produção dos efeitos substanciais²².

Logo, o segundo processo é necessário justamente para que seja feita a análise dos complexos pressupostos de formação da coisa julgada sobre questão prejudicial e, a partir disso, produzir-se os efeitos substanciais. Não há, portanto, repetição de atividades²³. Argumenta-se, também, que do termo “força de lei” não é possível extrair a produção de efeitos, mas tão somente a coisa julgada²⁴.

15 LOPES, Bruno Vasconcelos Carrilho. O conteúdo da sentença e os limites objetivos e subjetivos da sua eficácia e da coisa julgada. In: YARSHELL, Flávio Luiz; BEDAQUE, José Roberto; SICA, Heitor Vitor Mendonça. *Estudos de direito processual civil em homenagem ao professor José Rogério Cruz e Tucci*. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 91 – 92; DINAMARCO, Cândido Rangel. *Capítulos de sentença*. 7. ed. São Paulo, Malheiros, 2021, p. 38 – 40; SIQUEIRA, Thiago Ferreira. *Objeto do processo, questões prejudiciais e coisa julgada*. Tese de doutorado apresentada à Universidade de São Paulo, 2018, p. 375 – 383; OLIVEIRA, Filipe Ramos. *Coisa julgada sobre questão prejudicial incidental: objeto, limites e exame de sua formação*. Londrina: Toth, 2021, p. 230 - 233; STEFFLER, Luan Eduardo; OLIVEIRA, Rafael Niebuhr Maia de. A coisa julgada de questão prejudicial no CPC15 e o princípio dispositivo. *Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP*, Rio de Janeiro, ano 16, vol. 23, n. 01, janeiro a abril de 2022, p. 776.

16 Bruno Garcia Redondo afirma a possibilidade de execução da decisão sobre a questão incidental, mas com análise dos pressupostos de formação da coisa julgada pelo juízo da execução. REDONDO, Bruno Garcia. Questões prejudiciais e limites objetivos da coisa julgada no novo cpc. *Revista de Processo*, vol. 248/2015, p. 11.

17 SIQUEIRA, Thiago Ferreira. *Objeto do processo, questões prejudiciais e coisa julgada*. Tese de doutorado apresentada à Universidade de São Paulo, 2018, p. 381.

18 SIQUEIRA, Thiago Ferreira. *Objeto do processo, questões prejudiciais e coisa julgada*. Tese de doutorado apresentada à Universidade de São Paulo, 2018, p. 381.

19 SIQUEIRA, Thiago Ferreira. *Objeto do processo, questões prejudiciais e coisa julgada*. Tese de doutorado apresentada à Universidade de São Paulo, 2018, p. 381.

20 SIQUEIRA, Thiago Ferreira. *Objeto do processo, questões prejudiciais e coisa julgada*. Tese de doutorado apresentada à Universidade de São Paulo, 2018, p. 381.

21 LEITE, Clarisse Frechiani Lara. Eficácia e estabilidade da solução da questão prejudicial. In: *Estudos em homenagem a Cândido Rangel Dinamarco*, pp. 260-298, São Paulo, Malheiros, 2022.

22 LEITE, Clarisse Frechiani Lara. Eficácia e estabilidade da solução da questão prejudicial. In: *Estudos em homenagem a Cândido Rangel Dinamarco*, pp. 260-298, São Paulo, Malheiros, 2022, p. 287 – 288.

23 LEITE, Clarisse Frechiani Lara. Eficácia e estabilidade da solução da questão prejudicial. In: *Estudos em homenagem a Cândido Rangel Dinamarco*, pp. 260-298, São Paulo, Malheiros, 2022, p. 286.

24 LEITE, Clarisse Frechiani Lara. Eficácia e estabilidade da solução da questão prejudicial. In: *Estudos em homenagem a Cândido Rangel Dinamarco*, pp. 260-298, São Paulo, Malheiros, 2022, p. 288.

Além disso, afirma-se que caso as partes pretendam a extração de efeitos desde o primeiro processo, podem desde logo formular pedido para tanto²⁵, o que dará segurança quanto à produção dos efeitos independentemente de novo processo.

Essa controvérsia quanto à produção de efeitos por decisão sobre questão prejudicial diz respeito à generalidade das situações. Contudo, a registrabilidade da usucapião incidentalmente reconhecida deve ser analisada sob ótica distinta. Isso porque há previsão legal específica de extração de efeitos da declaração incidental de usucapião, ao menos em determinados casos.

A Lei 6.969/81 (art. 7º) e a Lei 10.257/2001 (art. 13) preveem que a usucapião especial de imóvel rural e urbano (respectivamente) reconhecida em razão de alegação defensiva pode ser levada a registro. A produção desses efeitos parte da interpretação destes dispositivos, não do art. 503, §1º, do CPC.

Consequentemente, mesmo quem nega a produção de efeitos da decisão sobre questão prejudicial para a generalidade das situações, admite sua ocorrência no caso da usucapião, considerando a específica previsão legal²⁶.

Cuida-se de opção legislativa válida, já que há um espaço de autonomia normativa para que se estabeleça em que casos e em que medida as decisões judiciais produzem efeitos.

4. A REGISTRABILIDADE DA USUCAPÃO RECONHECIDA INCIDENTALMENTE NÃO A TORNA UMA QUESTÃO PRINCIPAL

A previsão legal de extração de efeitos de uma questão incidental não a torna uma questão principal.

Há consequências práticas desta constatação. O que orienta a apreciação das questões incidentais são as regras relativas à fundamentação adequada, diferentemente das questões principais, cuja análise é determinada pela regra da correlação.

No caso das questões incidentais, se a fundamentação for suficiente para a validade da decisão sem que a questão incidental seja apreciada, não haverá obrigatoriedade de análise da questão²⁷. Por outro lado, as questões principais são obrigatoriamente decididas no processo, sob pena de a decisão ser considerada *citra petita*.

Caso se entenda que a possibilidade de produção de efeitos da usucapião alegada como defesa a torna uma questão principal, o juízo estará obrigado a apreciá-la, independentemente da utilidade para a solução do pedido do autor.

Diferentemente, caso se entenda que a usucapião permanece como questão incidental, sua análise só ocorrerá se útil à decisão quanto ao pedido do autor. Pode ocorrer, por exemplo, que o pedido seja julgado improcedente por outras razões, tornando desnecessária a análise da usucapião alegada em defesa.

A posição aqui defendida é a de que a usucapião alegada como defesa continua como questão incidental, apesar do potencial para a produção de efeitos. Consequentemente, a decisão acerca da usucapião só ocorrerá se necessária à decisão da questão principal formulada²⁸. Se a usucapião não

25 “sempre terá sido facultado às partes tratar desde logo como pedidos do primeiro processo as questões prejudiciais aptas a transitar em julgado -seja ao autor, na petição inicial, seja ao réu, na contestação, seja a qualquer deles mediante a propositura de demanda conexa, a ser reunida para julgamento conjunto com a demanda original.” LEITE, Clarisse Frechiani Lara. Eficácia e estabilidade da solução da questão prejudicial. In: *Estudos em homenagem a Cândido Rangel Dinamarco*, pp. 260-298, São Paulo, Malheiros, 2022, p. 286.

26 LEITE, Clarisse Frechiani Lara. Eficácia e estabilidade da solução da questão prejudicial. In: *Estudos em homenagem a Cândido Rangel Dinamarco*, pp. 260-298, São Paulo, Malheiros, 2022, p. 288.

27 LEITE, Clarisse Frechiani Lara. Eficácia e estabilidade da solução da questão prejudicial. In: *Estudos em homenagem a Cândido Rangel Dinamarco*, pp. 260-298, São Paulo, Malheiros, 2022, p. 273 – 274.

28 SIQUEIRA, Thiago Ferreira. *Objeto do processo, questões prejudiciais e coisa julgada*. Tese de doutorado apresentada à Universidade de São Paulo, 2018, p. 101; OLIVEIRA, Filipe Ramos. *Coisa julgada sobre questão prejudicial incidental: objeto, limites*

foi formulada como pedido (do autor ou reconvenicional), não há direito de que seja apreciada como questão autônoma.

Não há uma correlação lógica entre a produção de efeitos e a questão principal. Nada impede que o sistema normativo estabeleça produção de efeitos por decisão que não verse sobre a questão principal. Diante disso, o primeiro óbice à afirmação de que a usucapião alegada como defesa se torna uma questão principal é normativo. Como não se trata de uma consequência lógica e não há norma que preveja essa extensão das questões principais do processo, nada justifica a alegação de que a usucapião afirmada como defesa se torna uma questão principal.

Além disso, a finalidade de se prever que a usucapião alegada como defesa pode ser registrada é a de conferir maior eficiência à atividade jurisdicional. Aproveita-se o ato decisório quanto à questão incidental, atribuindo-lhe aptidão para a produção de efeitos materiais.

Uma possível justificativa para a opção legislativa é a complexidade da atividade instrutória que, em regra, antecede a decisão que reconhece a usucapião. A decisão sobre a usucapião recai sobre questões de fato de difícil análise, a exemplo de elemento subjetivo (posse de boa-fé ou de má-fé), exercício da posse como se dono fosse (*ad usucapionem*), extensão territorial do exercício da posse, tempo da posse, entre outros. Cuida-se de questões que não raramente exigem atividade probatória complexa e demorada, a exemplo da oitiva de diversas testemunhas e prova pericial.

Assim, faz sentido que a lei tenha atribuído efeitos à decisão incidental de usucapião, para que o registro da propriedade não dependa de repetição dessa complexa atividade jurisdicional em um segundo processo.

A afirmação de que a registrabilidade da usucapião alegada como defesa a torna uma questão principal iria de encontro à eficiência pretendida. Isso porque tornaria a análise da usucapião obrigatória, independentemente de sua utilidade para a decisão da questão principal.

Consequentemente, realizar-se-ia essa complexa atividade instrutória e decisória, sem que haja pedido para tanto e sem que seja útil para a decisão da questão principal.

Partindo das mesmas premissas daqueles que entendem que a possibilidade de formação da coisa julgada sobre questão prejudicial não a torna uma questão principal²⁹⁻³⁰, também a possibilidade de produção de efeitos pela decisão sobre questão prejudicial não a torna uma questão principal³¹.

Desse modo, o juízo só analisará a usucapião se necessário for para a decisão quanto à questão principal. Se houver fundamento suficiente para que a decisão seja dada sem a análise da usucapião, não haverá obrigatoriedade de análise desta questão.

Inclusive, recomenda-se que diante da possibilidade de decisão por fundamento outro, não se percorra a via da usucapião, tendo em vista a complexidade e o ônus de tempo a ela relacionados.

e exame de sua formação. Londrina: Toth, 2021, p. 115.

29 LEITE, Clarisse Frechiani Lara. Eficácia e estabilidade da solução da questão prejudicial. In: *Estudos em homenagem a Cândido Rangel Dinamarco*, pp. 260-298, São Paulo, Malheiros, 2022, p. 280; SIQUEIRA, Thiago Ferreira. Objeto do processo, questões prejudiciais e coisa julgada. *Tese de doutorado apresentada à Universidade de São Paulo*, 2018, p. 302.

30 Ao tratar sobre a coisa julgada sobre questão prejudicial, Bruno Vasconcelos Carrilho Lopes desenvolve raciocínio que pensamos ser aplicável à questão aqui tratada: “O objetivo do legislador não foi direcionar o processo para a análise da questão prejudicial, mas aproveitar a decisão a respeito dessa questão quando estiverem preenchidos todos os requisitos para um julgamento definitivo a seu respeito, sem que o julgador precise desenvolver qualquer atividade adicional àquela que já desenvolveria para julgar a causa. O objeto da sentença continuará a ser a apreciação do pedido do autor. A ideia não é tornar o processo mais complexo, desviando seu foco para a decisão acerca das questões prejudiciais, mas sim aproveitar ao máximo uma atividade cognitiva que já seria realizada.” (LOPES, Bruno Vasconcelos Carrilho. O conteúdo da sentença e os limites objetivos e subjetivos da sua eficácia e da coisa julgada. In: *Estudos de direito processual civil em homenagem ao Professor José Rogério Cruz e Tucci*. Coord. YARSHELL, Flávio Luiz [et al.]. Salvador: Jus Podivm, 2018, p. 93)

31 Em sentido contrário, afirmando que nos casos em que pode ser registrada a usucapião alegada como defesa consiste em pedido formulado pelo réu: PEREIRA, Marcus Felipe Botelho. Aspectos do processo de usucapião especial urbano. *Revista de Processo*, vol. 214/2012, versão virtual, p. 06. No mesmo sentido, defendendo que há cumulação objetiva de ações: GRECO, Leonardo. *A ação de usucapião urbana do estatuto da cidade*. *Revista Eletrônica de Direito Processual*, vol. 02, jan-out/2008, p. 15.

A usucapião alegada como defesa, portanto, não deve ser tratada como reconvenção.³²

Não há utilidade em se reduzir a fenômeno aqui estudado à figura da reconvenção. O pedido reconvenicional já está à disposição do réu e poderá ser utilizado quando for de seu interesse, com a consequência de tornar seu objeto questão principal do processo.

A peculiaridade do instituto aqui estudado é justamente permitir que o réu extraia efeitos da decisão, sem que com isso atraia todas as consequências da formulação de um pedido reconvenicional. Tutela-se o interesse daquele que não faz questão da declaração de usucapião de forma autônoma (e do não raramente demorado percurso processual a ela relacionado), mas que, na eventualidade de a análise ser necessária a obstar o pedido do autor, tem interesse em aproveitar os atos para fins de registro imobiliário.

Além disso, se a alegação de usucapião como defesa sempre fosse tratada como pedido reconvenicional, só seria admitida quando o juízo fosse competente em razão da matéria para julgamento da usucapião³³, o que significaria injustificável limitação do direito de defesa.

No mais, são diferenças decorrentes do não reconhecimento da natureza jurídica de reconvenção da alegação de usucapião como defesa:

Ao alegar usucapião em defesa o réu não precisará recolher custas e pagar honorários ao final, caso vencido;

O regime da coisa julgada será o da coisa julgada sobre questão prejudicial (art. 503, § 1º, CPC), não sobre questão principal (art. 506, caput, CPC);

A alegação de usucapião como defesa não forma litispendência, de modo que não haverá impedimento para que seja proposta demanda com o pedido de reconhecimento da usucapião como questão principal, sem prejuízo de que os processos sejam reunidos para julgamento conjunto.

São, portanto, dois instrumentos diferentes de tutela – a reconvenção e a extração de efeitos da usucapião alegada como defesa – cada um deles com suas peculiaridades e os dois colocados à disposição do réu.

De qualquer maneira, sempre será possível que o réu formule o pedido de reconhecimento da usucapião como questão principal (em reconvenção ou em ação autônoma).

5. EFICÁCIA DECLARATÓRIA E COISA JULGADA

A tutela declaratória realiza a certificação de determinada relação jurídica (quanto à existência, inexistência ou modo de ser) ou da autenticidade/falsidade de documento, com o objetivo de eliminar crise de incerteza que recai sobre seu objeto.

A questão que se coloca é: é possível a produção dessa certeza sem a formação de coisa julgada? A resposta a esta indagação é de suma importância para este artigo. A decisão que reconhece a usucapião tem natureza declaratória³⁴.

O art. 7º da Lei 6.969/81 e o art. 13 da Lei 10.257/2001 tratam exclusivamente dos efeitos da decisão (registrabilidade da decisão). Não há qualquer menção à formação de coisa julgada. Logo,

32 Mesmo quem identifica na figura o instituto da exceção reconvenicional, defende que o tratamento não deve ser equivalente ao da reconvenção: “a instituição de exceção reconvenicional não confere à respectiva exceção status de reconvenção. Ela continua a ser uma exceção, porém, apta a produzir no processo efeito outro que o da paralisação de uma demanda. Essa condição de exceção faz com que o processo se encerre uma vez extinta a demanda, sem seguir adiante apenas para o exame da exceção reconvenicional” (BONDIOLI, Luis Guilherme Aidar. *Reconvenção no processo civil*. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 30 – 31).

33 “A admissibilidade da reconvenção é condicionada à competência absoluta do juiz da causa pendente para a demanda que o réu pretende inserir no processo” DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de direito processual civil*, v. III. 9. ed. São Paulo: Editora JusPodivm, 2024, p. 607.

34 PINTO, Nelson Luiz. *Ação de usucapião*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1987, p. 69.

considerando se tratar de institutos autônomos, a coisa julgada sobre a decisão incidental de usucapião seguirá o regime geral do Código de Processo Civil³⁵. Por se tratar de decisão incidental, só haverá coisa julgada se observados os pressupostos do art. 503, § 1º, CPC.

Caso a decisão declaratória só produza efeitos quando formada a coisa julgada, a registrabilidade da usucapião alegada incidentalmente dependerá da presença dos pressupostos da coisa julgada sobre questão prejudicial incidental (art. 503, § 1º, CPC).

Por outro lado, caso seja possível a produção de efeitos da decisão declaratória sem a formação da coisa julgada, a registrabilidade da usucapião incidentalmente reconhecida estará desvinculada dos pressupostos da coisa julgada.

A maior parte da doutrina que se dedicou ao tema o fez sob ótica parcialmente distinta da que se pretende fazer neste artigo, mas ainda útil para a compreensão do tema. A questão enfrentada pela maior parte dos trabalhos é sobre a possibilidade de a tutela declaratória produzir efeitos pela via da tutela provisória.

Parte da doutrina nega a possibilidade de tutela antecipada de natureza declaratória. Argumenta-se que como não há certeza provisória, não há possibilidade de antecipação dos efeitos da tutela declaratória³⁶. Consequentemente, os efeitos declaratórios só poderiam ser produzidos após o trânsito em julgado³⁷, com a formação de coisa julgada³⁸⁻³⁹.

Chega-se a afirmar que há incompatibilidade lógica em uma eliminação provisória de incerteza⁴⁰. Com isso, diz-se que os efeitos da decisão declaratória somente ocorrem quando a decisão se torna indiscutível.⁴¹⁻⁴²

Alguns autores, sem negar a impossibilidade de antecipação dos efeitos da tutela declaratória, afirmam que é possível a antecipação de algumas de suas consequências práticas⁴³.

35 Em sentido contrário, defendendo que dos dispositivos da legislação extravagante se extrai a formação de coisa julgada: LOPES, Bruno Vasconcelos Carrilho. Limites objetivos e eficácia preclusiva da coisa julgada. Tese de doutorado apresentada à Universidade de São Paulo, 2010, p. 69; SIQUEIRA, Thiago Ferreira. *Objeto do processo, questões prejudiciais e coisa julgada*. Tese de doutorado apresentada à Universidade de São Paulo, 2018, p. 101; OLIVEIRA, Filipe Ramos. *Coisa julgada sobre questão prejudicial incidental: objeto, limites e exame de sua formação*. Londrina: Toth, 2021, p. 115.

36 DIDIER JR., Fredie. Decisão declaratória não tem eficácia imediata. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2016-out-27/fredie-didier-jr-decisao-declaratoria-nao-eficacia-imediata/>.

37 ASSIS, Araken de. Antecipação de tutela. In: WAMBIER, Teresa Arruda Alvim. *Aspectos polêmicos da antecipação de tutela*. São Paulo: Ed. RT, 1997, p. 22

38 “a tutela declaratória [...] não existe sem declaração relevante, pois o bem da “certeza jurídica” somente pode ser atribuído pela declaração qualificada pela coisa julgada material.” MARINONI, Luiz Guilherme. Estabilização da tutela. *R. Trib. Reg. Fed. 1ª Região*, Brasília, DF, v. 31, n. 1, 2019, p. 89

39 Afirma-se, inclusive, que a tutela declaratória é incompatível com a estabilização da tutela antecipada, o que reforça que, para quem assim entende, o óbice não é a pendência de uma decisão final no processo, mas a inexistência de coisa julgada. TALAMINI, Eduardo. Tutela de urgência no projeto de novo código de processo civil: a estabilização da medida urgente e a “monitorização” do processo civil brasileiro. *Revista de Processo*, vol. 209/2012, versão virtual, p. 08; MARINONI, Luiz Guilherme. Estabilização da tutela. *R. Trib. Reg. Fed. 1ª Região*, Brasília, DF, v. 31, n. 1, 2019, p. 89.

40 TALAMINI, Eduardo. Tutela de urgência no projeto de novo código de processo civil: a estabilização da medida urgente e a “monitorização” do processo civil brasileiro. *Revista de Processo*, vol. 209/2012, versão virtual, p. 08;

41 DIDIER JR., Fredie. *Decisão declaratória não tem eficácia imediata*. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2016-out-27/fredie-didier-jr-decisao-declaratoria-nao-eficacia-imediata/>.

42 Há, também, quem negue a antecipação da tutela declaratória por afirmar que as decisões de cunho meramente declaratório não admitem execução. FRIAS, J.E.S. Tutela antecipada em face da fazenda pública. *Revista dos Tribunais*, vol. 728/1996, versão virtual, p. 10. Cuida-se de posição com a qual não concordamos, por duas razões: 1- não depender de fase de execução não significa que não há produção de efeitos (que possam ser antecipados) 2- já se reconhece a possibilidade de executar sentenças meramente declaratórias. Quanto à execução de sentenças declaratórias, ver: ZAVASCKI, Teori Albino. Sentenças declaratórias, sentenças condenatórias e eficácia executiva dos julgados. *Revista de Processo*, vol. 109/2003, versão virtual.

43 ZAVASCKI, Teori Albino. Antecipação da tutela e colisão de direitos fundamentais. *Revista do Tribunal Regional Federal: 1 Região*, v. 7, n. 3, p. 15- 32, jul./set. 1995, versão virtual, p. 20 – 21; LOPES, João Batista. Antecipação da tutela e o

Há, ainda, quem reconheça a possibilidade abstrata de antecipação dos efeitos da tutela declaratória, mas afirme sua pouca utilidade para aquele que a pretende. Ao tratar especificamente da vinculação dos efeitos da decisão declaratória à coisa julgada, Barbosa Moreira afirmou que “um pronunciamento de vida precária, sujeito a ver-se contraditado por outro, tem praticamente escassa utilidade”⁴⁴, mas que “daí a dizer que não se concebe declaração sem imutabilidade, entretanto, a distância é grande”⁴⁵.

Liebman chegou a afirmar que “uma declaração destituída de autoridade da coisa julgada é para quem a obteve pouco menos que inútil”⁴⁶ e que “não é improvável que a própria figura da sentença declaratória esteja ligada ao instituto da coisa julgada, e que, se este viesse a desaparecer, também aquela faltaria”⁴⁷.

O posicionamento defendido neste artigo é o oposto do até então exposto neste tópico: os efeitos da decisão declaratória podem ser produzidos independentemente da coisa julgada, podem ser objeto de tutela provisória⁴⁸ e podem se revelar úteis ao seu beneficiário⁴⁹.

Por mais paradoxal que possa parecer, não há incompatibilidade lógica entre a certeza que se pretende obter com a tutela declaratória e a provisoriedade do pronunciamento ou a ausência de imutabilidade (coisa julgada).

A certificação alcançada com a tutela declaratória permite que as partes e terceiros extraiam consequências, pautem suas condutas e exijam comportamentos da contraparte e de terceiros, tudo em conformidade com a declaração judicial⁵⁰. A ausência de coisa julgada ou a provisoriedade da decisão não impede a produção desses efeitos⁵¹, enquanto não reformada ou modificada a decisão.

Considerada a possibilidade de ação rescisória, nem mesmo a decisão declaratória sobre a qual recai a coisa julgada é absolutamente imutável, mas nem por isso se diz que os efeitos da sentença declaratória devem aguardar o prazo decadencial da ação rescisória.

Ao contrário do afirmado por Liebman, não há pouca utilidade na tutela declaratória desprovida de coisa julgada. A decisão declaratória desprovida de coisa julgada só poderá ser alterada por outra

art. 273 do cpc. *Revista dos Tribunais*, vol. 729/1996, versão virtual, p. 04; MARINONI, Luiz Guilherme. A tutela antecipatória nas ações declaratória e constitutiva. *Revista dos Tribunais*, vol. 741/1997, versão virtual, p. 05 - 06.

44 BARBOSA MOREIRA, José Carlos. Eficácia da sentença e autoridade da coisa julgada. *Revista de Processo*, vol. 34/1984, p. 273 – 285, versão virtual, Abr - Jun / 1984, p. 03.

45 BARBOSA MOREIRA, José Carlos. Eficácia da sentença e autoridade da coisa julgada. *Revista de Processo*, vol. 34/1984, p. 273 – 285, versão virtual, Abr - Jun / 1984, p. 03.

46 LIEBMAN, Enrico Tullio. *Eficácia e autoridade da sentença e outros escritos sobre a coisa julgada*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984, p. 19.

47 LIEBMAN, Enrico Tullio. *Eficácia e autoridade da sentença e outros escritos sobre a coisa julgada*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984, p. 19.

48 CARDOSO, Luiz Eduardo Galvão Machado. *Estabilização da tutela antecipada*. Dissertação de mestrado apresentada à Universidade Federal da Bahia, 2017, p. 163.

49 PEREIRA, Luiz Fernando. Tutela antecipada nas ações declaratórias e constitutivas. *Revista dos Tribunais*, vol. 805/2002, p. 11.

50 “o uso da expressão “certeza” para denotar o resultado da tutela declaratória, é algo que permanece mais em razão da tradição do que, propriamente, por sua precisão em explicar o fenômeno examinado. No máximo, portanto, a eficácia declaratória deve ser compreendida como a inevitabilidade de que a conduta das partes seja valorada segundo a relação jurídica declarada existente (ou inexistente)” OLIVEIRA, Filipe Ramos. Monismo e dualismo na obra de Dinamarco, o escopo jurídico do processo e a eficácia da decisão de mérito. In: *Revista de processo*, vol. 307/2024, versão virtual, p. 06.

51 “Qualquer sentença, mesmo as declaratórias e constitutivas, contém um preceito básico, que se dirige ao vencido e que se traduz na necessidade de não adotar um comportamento que seja contrário ao direito subjetivo reconhecido e declarado ou constituído em favor do vencedor. É a sujeição do réu a esse comportamento negativo ou omissivo em face do direito do autor que pode ser imposto por antecipação de tutela, não só nas ações condenatórias, como também nas meramente declaratórias e nas constitutivas. Reconhece-se, provisoriamente, o direito subjetivo do autor e impõe-se ao réu a proibição de agir de maneira contrária ou incompatível com a facultas agendi tutelada” THEODORO JÚNIOR, Humberto. Antecipação de tutela em ações declaratórias e constitutivas. *Revista de Processo*, vol. 94/1999, versão virtual, p. 05.

decisão judicial. Até que ocorra (se ocorrer), partes e terceiros deverão respeitar a decisão tal qual proferida.

Há uma grande diferença entre a decisão declaratória sem coisa julgada e a situação que não foi objeto de qualquer certificação judicial. No primeiro caso, apenas uma nova decisão judicial poderá alterar a certificação. No segundo, não haverá qualquer certificação e os sujeitos poderão pautar suas condutas como bem entenderem.

Caso a decisão declaratória venha a ser modificada no futuro, a certificação anteriormente formada num sentido será alterada para os contornos conferidos pela decisão reformadora. Não há qualquer incoerência nisto. Partes e terceiros passarão a considerar os novos contornos da certificação para extrair consequências, pautar suas condutas e exigir condutas da contraparte e de terceiros.

Eventualmente, surgirão efeitos indenizatórios e restitutórios. Mas, até aí, não há qualquer peculiaridade quando feita a comparação com efeitos das decisões condenatórias sem trânsito em julgado. As partes terão pautado suas condutas cientes dos riscos inerentes às decisões ainda não imutáveis pela coisa julgada.

Ademais, uma tutela declaratória desprovida de coisa julgada que venha a ser posteriormente modificada servirá para atestar a boa-fé dos sujeitos que se comportaram de acordo com ela⁵². Isso poderá ter repercussões no direito material, a exemplo da caracterização de posse de boa-fé para fins de responsabilização pela deterioração da coisa (art. 1217, CC).

Tanto é possível a tutela declaratória sem a formação da coisa julgada que há exemplos típicos do fenômeno, a exemplo das tutelas provisórias concedidas em ação de controle concentrado de constitucionalidade.

A defesa de que é possível a antecipação de algumas consequências da declaração, mas não da declaração em si, é uma falsa percepção do fenômeno. O reconhecimento de que há consequências que podem ser antecipadas já é um indicativo da utilidade da extração de efeitos antes da formação da coisa julgada.

Se essas consequências podem ser isoladamente antecipadas, nada impede a antecipação delas em conjunto e em sua totalidade, antecipando-se a própria eficácia declaratória sem a formação da coisa julgada.

Quando a parte formula pedido declaratório, pretende a produção dos efeitos em sua inteireza, com a extração de todas as suas consequências. Quando cumpridos os requisitos para a produção desses efeitos sem a formação da coisa julgada (por tutela provisória ou recurso sem efeito suspensivo, por exemplo), não há por que restringir a eficácia a uma ou algumas consequências especificadas⁵³.

Por exemplo, ao declarar inexigível uma obrigação por tutela provisória, o credor fica automaticamente vinculado a esta certificação, de modo que não poderá praticar qualquer conduta que a contrarie. Até que haja decisão em sentido contrário, a dívida será considerada para todos os fins inexigível. O credor não poderá, por exemplo, inscrever o nome do devedor em cadastro de inadimplentes, protestar a dívida, realizar cobranças por telefone ou carta, resolver a relação obrigacional por inadimplemento⁵⁴, entre outros.

Não há razão para se exigir que a decisão judicial especifique cada uma das possíveis violações à certificação, quando é possível fazê-lo de maneira ampla.

52 Gianpiero Samorì aponta que uma das utilidades de antecipação de tutela declaratória é utilizá-la como fonte de legitimação de comportamentos: “dal punto di vista dell’istante, nella possibilità di utilizzare la« misura cautelare a contenuto dichiarativo come fonte di legittimazione di comportamenti dello stesso soggetto attivo” SAMORÌ, Gianpiero. “La tutela cautelare dichiarativa”. *Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile*, 38, 1995, p. 961.

53 A exceção a essa regra ocorre quando os requisitos para a produção dos efeitos estão presentes para apenas algumas das consequências, mas não para a sua totalidade. É esse o exemplo de tutela de urgência em que o perigo de dano só está presente em relação a algumas consequências da tutela declaratória, mas não para a sua totalidade.

54 Notadamente nos casos em que há cláusula resolutiva expressa, em que a resolução do contrato pode ser feita extrajudicialmente (art. 474, CC).

Especificamente quanto à usucapião incidentalmente reconhecida, há algumas ponderações específicas.

Em primeiro lugar, o registro imobiliário não significa a produção de uma consequência isolada da decisão declaratória. Com o registro na matrícula do imóvel, o usucapiente será considerado proprietário para todos os fins, o que equivale à produção de todos os efeitos possíveis de uma decisão que declara a propriedade sobre um bem. Consequentemente, caso se entenda que não é possível a extração de efeitos amplos de decisão declaratória sem a formação de coisa julgada, também não será possível o registro imobiliário decorrente desta declaração.

Em segundo lugar, a decisão que reconhece incidentalmente a usucapião pode se tornar definitiva e ainda assim não formar coisa julgada. As decisões sobre questões principais antecipadas em tutela provisória ou submetidas a recurso sem efeito suspensivo só tem dois destinos possíveis: ou serão confirmadas e sobre elas se formará a coisa julgada ou serão reformadas e seus efeitos serão cessados.

Diferentemente, pode ser que a usucapião incidentalmente reconhecida seja confirmada pelas decisões posteriores e ocorra o trânsito em julgado e ainda assim a questão não se torne imutável pela coisa julgada. Cuida-se de questão definitivamente decidida (já que o processo já está findo), mas não necessariamente submetida à coisa julgada, tendo em vista o possível não preenchimento dos pressupostos previstos no art. 503, § 1º, do CPC.

Logo, se o óbice à produção dos efeitos declaratórios for a provisoriedade (não a ausência de coisa julgada), a declaração incidental da usucapião não encontrará obstáculos à produção de efeitos.

De todo modo, como já exposto, entendemos que decisões declaratórias provisórias – e, consequentemente, não submetidas à coisa julgada – são aptas à produção genérica de efeitos. Logo, com mais razão, uma decisão definitiva não revestida da coisa julgada também é apta à produção desses mesmos efeitos.

Em terceiro lugar, a previsão legal de registrabilidade da usucapião incidentalmente reconhecida é anterior ao CPC de 2015. Portanto, foi criada em época em que sequer era possível a formação e coisa julgada sobre questão que não fosse principal.

Consequentemente, se fosse exigida a formação de coisa julgada sobre a declaração da usucapião alegada como matéria de defesa, estar-se-ia retirando dos dispositivos legais qualquer efeito entre a sua promulgação (em 1981, quanto ao art. 7º da Lei 6.969/81) e a vigência do CPC de 2015.

Por todas essas razões, a registrabilidade da usucapião reconhecida incidentalmente não se submete aos pressupostos para a formação da coisa julgada sobre questão prejudicial.

Ainda que se adote a corrente de que do art. 503, § 1º, do CPC se extrai não somente a base normativa da coisa julgada sobre questões prejudiciais, mas também o fundamento normativo para a produção de efeito da decisão sobre questões prejudiciais em geral, ainda assim a decisão que reconhece a usucapião não estará vinculada aos seus pressupostos. Isso porque a previsão normativa da registrabilidade da usucapião incidentalmente decidida é distinta e autônoma e não estabelece os pressupostos previstos no CPC/2015.

Apesar de inexistir relação de necessariedade entre a coisa julgada e a extração de efeitos da decisão que reconhece a usucapião, nada impede que os fenômenos ocorram concomitantemente. Caso estejam preenchidos os pressupostos para a formação da coisa julgada, além do registro da usucapião, será também produzida a estabilidade da decisão que a reconheceu.

6. PRESSUPOSTOS PARA O REGISTRO DA USUCAPIÃO INCIDENTALMENTE RECONHECIDA

A constatação de que a registrabilidade da usucapião independe da formação da coisa julgada não leva à conclusão de que não há pressupostos a serem preenchidos para que possa ser feito o registro da propriedade.

A lei não estabelece de forma clara quais os pressupostos para a produção dos efeitos da decisão. Portanto, cabe à doutrina tentar estabelecer quais os parâmetros para que estes efeitos sejam produzidos de maneira válida.

Nesse intento, não se pode ignorar que a lei deixou de estabelecer rígidos pressupostos para a registrabilidade. Deve-se estabelecer tão somente os parâmetros mínimos para que esse registro seja compatível com a ordem jurídica (notadamente com as normas constitucionais), sem cair na tentação de estabelecer diversos critérios não previstos pela lei.

Com esse objetivo, propõe-se os seguintes pressupostos para a registrabilidade da usucapião incidentalmente reconhecida: 1- o reconhecimento deve ser de usucapião especial (urbana ou rural); 2- determinados sujeitos devem integrar a relação processual; 3- o juízo prolator da decisão não pode ser constitucionalmente incompetente para julgar a usucapião como questão principal; 4- deve haver decisão expressa que reconheça a usucapião.

6.1 O reconhecimento deve ser de usucapião especial (urbana ou rural)

Não é toda usucapião reconhecida incidentalmente que autoriza o registro imobiliário.

A lei prevê duas hipóteses específicas de registro: a usucapião especial urbana e a usucapião especial rural, desde que reconhecidas em razão de alegação defensiva (art. 7º da Lei 6.969/81 e o art. 13 da Lei 10.257/2001).

Inicialmente, este autor cogitou a hipótese de estender o regime expressamente adotado para a usucapião especial para as demais espécies de usucapião. Essa conclusão decorreria da lógica de que o tratamento isonômico de situações equivalentes é uma das formas proteção da segurança jurídica⁵⁵, o que autorizaria uma aplicação analógica, não extraída da literalidade dos dispositivos.

Contudo, não há equivalência suficiente entre as usucapiões especiais e as demais espécies de usucapião, apta a autorizar a extensão do regime relativo à registrabilidade do reconhecimento incidental.

Registro as seguintes especificidades das usucapiões especiais:

Decorrem de normas constitucionais (art. 183 e 191, CF) e são instrumentos de política urbana⁵⁶ e rural⁵⁷, respectivamente;

Tendem a proteger sujeitos economicamente vulneráveis⁵⁸, tendo em vista as limitações relativas à área usucapida e à impossibilidade de que o usucapiente seja proprietário de outro imóvel;

Possuem pressupostos de direito material menos rígidos, considerando que o prazo de aquisição é de 05 anos e não se exige justo título ou boa-fé.

Possuem como objeto imóveis destinados à moradia;

No caso da usucapião especial rural, o imóvel usucapido é área tornada produtiva por trabalho do usucapiente ou de sua família.

Todas essas características relevam peculiaridades que diferenciam a usucapião especial das demais modalidades de usucapião.

55 ÁVILA, Humberto. *Teoria da segurança jurídica*. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 241.

56 Art. 4º, III, j, Lei 10.257/2001.

57 De acordo com Miguel Reale, autor do anteprojeto de lei que criou a usucapião especial rural, “prevaleceram, no exame da matéria, tanto a necessidade de atender a situações urgentes, marcadas por conflitos entre possuidores de longa data e os titulares da propriedade, como o propósito de regularização de posses não sujeitas a qualquer contestação”. REALE, Miguel. O sentido social da usucapião especial. *Revista Do Serviço Público*, 39(1), 1982, p. 25.

58 “uma lei destinada a assegurar direitos a humildes possuidores de reduzidos trechos de terra deve partir da verificação de que eles são, via de regra, pessoas destituídas, não só de recursos econômicos, quanto de elementos de informação sobre seu “status” jurídico.” REALE, Miguel. O sentido social da usucapião especial. *Revista Do Serviço Público*, 39(1), 1982, p. 26.

A previsão de registro imobiliário decorrente de decisão incidental se amolda a essas específicas características, na medida em que o tratamento mais favorável é justificado pela vulnerabilidade dos sujeitos beneficiados e pelo reconhecimento de que se trata de instrumentos (de política urbana e rural) de matriz constitucional, que favorecem a regularização da pequena propriedade relacionada à moradia e ao trabalho familiar rural.

As demais espécies de usucapião, portanto, não se equiparam suficientemente à usucapião especial, de modo que é inadequada a aplicação por analogia das normas que preveem o registro imobiliário decorrente de decisão incidental.

Assim como há um tratamento diferenciado quanto ao direito material (com pressupostos mais acessíveis), também deve ser reconhecido o regime específico quanto ao direito processual (com a extração de efeitos da decisão incidental).

Pensamos que seria uma boa opção legislativa a extensão desta sistemática para as demais espécies de usucapião. Contudo, no atual panorama normativo, não há fundamento para que se realize essa extensão.

Portanto, para que a decisão incidental produza o efeito de autorizar o registro imobiliário é preciso que a usucapião declarada seja especial (urbana ou rural).

6.2 Sujeitos que devem integrar a relação processual

O registro imobiliário da usucapião gera efeitos para uma multiplicidade de pessoas. Cuida-se de reconhecimento de direito real de propriedade, que é a todos oponível.

Os indivíduos que se sujeitam às consequências do registro imobiliário o fazem em intensidades distintas. É evidente que a oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais não coloca toda a universalidade de sujeitos como litisconsortes passivos necessários nos processos que os têm como objeto. Existem aqueles que sofrem diretamente os efeitos da decisão e aqueles que os sofrem apenas de maneira indireta. Estes últimos não são litisconsortes necessários para a ação que tem pedido principal de usucapião.

O registro imobiliário decorrente da usucapião afetará diretamente o patrimônio jurídico de todos que constam como coproprietários no registro. Quando a usucapião for alegada de forma incidental, não necessariamente todos os proprietários registraes estarão incluídos na relação processual, tendo em vista que a pretensão formulada no processo pode dizer respeito apenas a uma parcela dos coproprietários.

Contudo, possibilitar o registro imobiliário sem que todos os coproprietários estejam incluídos no processo que reconheceu a usucapião caracterizaria violação ao contraditório e ao devido processo legal.

Consequentemente, para o registro imobiliário da usucapião incidentalmente reconhecida será necessário que todos aqueles que constam como coproprietários no registro imobiliário sejam partes no processo⁵⁹.

O mesmo raciocínio se aplica aos demais titulares de direitos reais sobre imóveis. A usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, razão pela qual o usucapiente a adquire livre de todos os ônus reais. Também há, nesse caso, patrimônio jurídico diretamente atingido, o que obriga a presença no processo para que o registro imobiliário da usucapião seja feito⁶⁰.

59 RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião: vol. 02*. São Paulo, Saraiva: 2003, p. 1433; GRECO, Leonardo. *Ação de usucapião urbana do estatuto da cidade*. *Revista Eletrônica de Direito Processual*, vol. 02, jan-out/2008, p. 15; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; PORTO, José Roberto Mello. *Posse e usucapião: direito material e processual*. São Paulo: JusPodivm, 2023, p. 296.

60 Uma possível alternativa é, diante da ausência dos titulares de outros direitos reais, permitir a transferência do registro imobiliário, mas excepcionalmente manter o ônus que recai sobre o imóvel. Por exemplo, no caso de usucapião sobre o qual determinado sujeito tem o direito real de servidão, transfere-se a propriedade ao usucapiente, mas mantém-

Também será exigida a presença do cônjuge do usucapido, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens. Nos processos que contém o pedido principal de usucapião o cônjuge é litisconsorte passivo necessário por força de lei (art. 73, § 1º, I, CPC).

Em parcela das situações, apesar de não constar no registro imobiliário, o cônjuge será coproprietário do bem por força do regime conjugal. Quanto aos bens que compõem a meação, não se trata de um direito eventual de aquisição de propriedade em caso de divórcio. O cônjuge é proprietário atual do bem, independentemente de registro imobiliário⁶¹.

Em outras situações, apesar de não ser coproprietário, o cônjuge será potencial herdeiro do bem. A legislação achou por bem determinar o litisconsórcio passivo necessário do cônjuge ainda que não se trate de bem submetido à comunhão, distinguindo-o dos demais potenciais herdeiros. Talvez por identificar a relevância da propriedade imobiliária para a entidade familiar, ainda que apenas um dos cônjuges seja o titular do direito real.

Pelas mesmas razões, o registro da usucapião dependerá também da presença do cônjuge no processo.

Portanto, como pressuposto subjetivo tem-se a necessidade de que estejam presentes no processo os proprietários registrais, os titulares de outros direitos reais e os cônjuges, salvo no caso de separação absoluta de bens.

Isso, contudo, não leva à conclusão de que esses sujeitos devam ser obrigatoriamente incluídos no processo. O processo que contém alegação incidental de usucapião terá seu curso normal, independentemente da presença desses sujeitos. Apenas o registro imobiliário decorrente do reconhecimento judicial da usucapião que fica condicionado à presença desses sujeitos.

Não haverá, portanto, litisconsórcio passivo necessário em razão da questão incidental, de modo que não é obrigatória a intervenção desses sujeitos.⁶²

No mesmo sentido, o interessado não poderá forçar a intervenção desses sujeitos apenas em razão do interesse no futuro registro imobiliário, por algumas razões.

Como questão incidental, é possível que a usucapião sequer seja analisada, o que torna ineficiente a citação decorrente de questão que não necessariamente será objeto de cognição judicial.

Além disso, a finalidade de propiciar o registro imobiliário da decisão incidental é aproveitar a decisão judicial sobre a questão incidental, reconhecendo-se que a atividade jurisdicional exercida é suficiente para a produção de efeitos e tornando desnecessário novo processo apenas para viabilizar o registro. Cuida-se de medida que em nada protela a solução da questão principal.

Caso se reconheça a exigência de inclusão forçada desses terceiros, haverá prejuízo de tempo para a solução da questão principal, tendo em vista a necessidade de citação desses sujeitos e os embaraços que podem decorrer de sua atuação no processo.

Por fim, o interessado sempre terá o direito de formular a alegação de usucapião como pedido principal (em processo autônomo ou reconvenção), situação em que todos os diretamente interessados no processo serão citados e o efeito do registro imobiliário estará garantido.

se o ônus da servidão. Não se trata de modificar o direito material que rege a matéria, mas adequar os efeitos substanciais produzidos em razão das peculiaridades relativas às normas processuais.

61 Exceção a essa regra é a hipótese de participação final nos aquestos, em que o cônjuge só adquire o direito a parte do patrimônio do consorte no momento da dissolução do casamento (art. 1672, CC).

62 Em sentido contrário, entendendo que quando houver alegação de usucapião como matéria de defesa em ação não proposta pelo proprietário registral deve ser feita a citação deste: GAGLIARDI, Rafael Villar. Usucapião administrativa e usucapião coletiva. In: ARRUDA ALVIM, José Manoel de; CAMBLER, Everaldo Augusto (coords). Estatuto da cidade. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, versão virtual.

6.3 O juízo prolator da decisão não pode ser constitucionalmente incompetente para julgar a usucapião como questão principal

Por vezes, a questão incidental surge em processo submetido a juízo que seria incompetente para apreciá-la como questão principal⁶³. A questão que se coloca é saber se, nesses casos, o reconhecimento incidental da usucapião autoriza o registro imobiliário.

A competência é definida por normas constitucionais e infraconstitucionais. Dentro do espaço deixado pelas normas constitucionais, há autonomia para que as normas infraconstitucionais definam os critérios de competência⁶⁴.

Nada impede que normas infraconstitucionais determinem a produção de efeitos pela decisão incidental proferida por juízo que, em razão de normas igualmente infraconstitucionais, seria incompetente para o julgamento da usucapião como questão principal. Cuida-se de normas de igual hierarquia.

Por outro lado, caracterizaria inconstitucionalidade a previsão de produção de efeitos substanciais pela decisão proferida por juízo que, de acordo com os critérios constitucionais de determinação da competência, seria incompetente para julgamento da questão.

As normas que preveem a registrabilidade da usucapião não condicionam esse efeito a qualquer critério de competência. Consequentemente, a restrição relativa à competência decorre somente de interpretação conforme a constituição, de modo a impedir o registro quando a decisão incidental for proferida por juízo que, por força de normas constitucionais, não seria competente para julgamento da usucapião como questão principal.

Portanto, a incompetência decorrente de normas infraconstitucionais - inclusive definidoras de competência absoluta⁶⁵ - não impede o registro da usucapião reconhecida de forma incidental.

Decisão expressa de reconhecimento da usucapião

É preciso que haja decisão expressa de reconhecimento da usucapião. É dessa decisão que se extrairá o efeito do registro imobiliário. Essa decisão, contudo, não integrará o dispositivo da sentença. Por se tratar de questão incidental, estará resolvida na fundamentação da decisão.

Não é necessário que a decisão analise se estão ou não presentes os pressupostos para o registro imobiliário, assim como não se exige que haja menção a esse possível efeito. A lei não condiciona o registro imobiliário ao reconhecimento de sua viabilidade pela própria decisão que reconheceu a usucapião.

Em tese, é possível que a decisão antecipe essa constatação, desde que observado o contraditório prévio quanto à questão. Contudo, caso não o faça, nada impede que a questão seja avaliada posteriormente, com base na usucapião já reconhecida.

7. FATOS QUE NÃO SÃO PRESSUPOSTOS PARA O REGISTRO IMOBILIÁRIO

O processo que veicula a usucapião de imóvel como questão principal possui determinadas especificidades procedimentais. Exige-se: 1- citação dos confinantes, exceto quando se tratar de unidade autônoma de prédio em condomínio (art. 246, § 3º, CPC); 2- publicação de editais (art. 259, I, CPC). Além disso, por se tratar de direito real imobiliário, o autor deve obter anuência do cônjuge para

63 DIDIER JR, Fredie. *Cooperação judiciária nacional: esboço de uma teoria para o direito brasileiro*. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 102.

64 MEIRELES, Edilton. *Cooperação judiciária como instrumento de controle judicial da competência adequada*. Londrina: Thoth, 2024, p. 37.

65 Em sentido contrário, entendendo que é necessário o respeito às regras de competência absoluta: GRECO, Leonardo. *A ação de usucapião urbana do estatuto da cidade*. *Revista Eletrônica de Direito Processual*, vol. 02, jan-out/2008, p. 16.

a propositura da demanda, salvo quando se tratar de regime de separação absoluta de bens (art. 73, CPC).

Neste tópico, pretende-se demonstrar que não é necessária a observância dessas exigências para o registro imobiliário da usucapião incidentalmente reconhecida⁶⁶⁻⁶⁷. Para tanto, deve-se compreender qual a finalidade que cada uma dessas cautelas cumpre no processo que discute a usucapião como questão principal.

7.1 Desnecessidade de citação dos confinantes

A justificativa para a citação dos confinantes na ação declaratória de usucapião é a possível incerteza quanto ao exercício da posse nas regiões divisórias de imóveis lindeiros, no que Benedito Silvério Ribeiro denominou de “interpenetração de posses”⁶⁸.

O interesse que justifica essa citação não pode ser do usucapiente sobre a área do confinante, já que nesse caso este seria citado por ser proprietário registral da área usucapida, não em virtude da condição de confinante.

Logo, as únicas justificativas plausíveis para a citação dos confinantes são: 1- eventual pretensão do confinante quanto à área usucapida, afirmando ser não o autor do processo, mas ele o possuidor e usucapiente da área (ou de parte dela); 2- deixar definidos os limites divisórios entre os imóveis.

De acordo com Dinamarco, os confinantes são “inteiramente alheios” à usucapião, de modo que sua intervenção só se justifica por questão pragmática de abarcar no processo eventuais dúvidas quanto às divisas do imóvel.⁶⁹

Para Nélson Luiz Pinto, a justificativa é integrar ao processo terceiros que possam ter direitos sobre a área usucapida, com o objetivo de submetê-los à coisa julgada e tornar indiscutível a questão⁷⁰.

Como se vê, cuida-se de medida que objetiva aproveitar que a usucapião já está sendo discutida – com a prática de seus complexos atos probatórios – para fins de abarcar no processo outras pretensões relativas à mesma área, impedindo futura rediscussão.

Se a lei não dispusesse sobre a citação dos confinantes, o efeito prático não seria a perda de suas pretensões. O processo de usucapião prosseguiria normalmente, inclusive com o registro imobiliário do usucapiente. Contudo, o confinante poderia ingressar com processo autônomo, com o objetivo de satisfazer suas pretensões próprias (divisórias ou de usucapião sobre a área), já que não incluídas no primeiro processo⁷¹.

66 Compreendendo que as formalidades do procedimento de usucapião não são exigidas para o registro da decisão incidental de usucapião: RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião: vol. 02*. São Paulo, Saraiva: 2003, p. 1432 – 1433; PEREIRA, Marcus Felipe Botelho. Aspectos do processo de usucapião especial urbano. *Revista de Processo*, vol. 214/2012, versão virtual, p. 07.

67 Em sentido contrário: PINTO, Nélson Luiz. Ação de usucapião - principais aspectos processuais. *Revista de Processo*, vol. 65/1992, versão virtual p. 17.; GRECO, Leonardo. *A ação de usucapião urbana do estatuto da cidade*. *Revista Eletrônica de Direito Processual*, vol. 02, jan-out/2008, p. 15; GAGLIARDI, Rafael Villar. Usucapião administrativa e usucapião coletiva. In: ARRUDA ALVIM, José Manoel de; CAMBLER, Everaldo Augusto (coords). *Estatuto da cidade*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, versão virtual.

68 RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião: vol. 02*. São Paulo, Saraiva: 2003, p. 1213.

69 DINAMARCO, Cândido Rangel. *Litisconsórcio*. 9. ed. São Paulo, Malheiros, 2021, p. 166. É também esse o entendimento de MELO, Marco Aurélio Bezerra de; PORTO, José Roberto Mello. *Posse e usucapião: direito material e processual*. São Paulo: JusPodivm, 2023, p. 299.

70 PINTO, Nélson Luiz. *Ação de usucapião*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1987, p. 85 – 86.

71 Em caso que veiculou a usucapião como questão principal mas não foram citados os confinantes, o STJ entendeu que por não invalidar o processo, considerada a inexistência de prejuízo aos confrontantes não citados. Entendeu-se, contudo, que ficava ressalvada eventual pretensão demarcatória dos confrontantes (Resp 1432579/MG).

É o que acontece com os processos que discutem o direito real de propriedade com fundamento em outras formas de aquisição, a exemplo de herança ou compra e venda, em que há registro imobiliário, mas não há intervenção dos confinantes.

Em verdade, o registro imobiliário pode decorrer até mesmo de atos extrajudiciais, a exemplo de contrato de doação ou compra e venda, sem que os confinantes sejam sequer cientificados.

Tudo isso demonstra que a validade do registro imobiliário decorrente da aquisição de propriedade não é necessariamente condicionada à cientificação dos confinantes. Cuida-se apenas de uma opção legislativa, com a finalidade de aproveitar os atos processuais para tornar indiscutíveis outras possíveis pretensões sobre a área.

Essa opção legislativa, feita para os processos em que a usucapião é discutida como questão principal, não deve ser transportada para os processos em que a usucapião é discutida incidentalmente.

Como já exposto, a finalidade de permitir o registro da usucapião incidentalmente reconhecida é aproveitar atos (probatórios e decisórios) que já seriam de qualquer forma praticados. Cuida-se de otimização dos efeitos do processo: o registro do título é produzido sem qualquer prejuízo à questão principal do processo, que não será postergada para análise da usucapião, já que a resolução daquela depende da solução dada a esta.

A ampliação subjetiva do processo para abarcar as pretensões relativas aos confinantes inverteria essa lógica. Condiçionaria a solução da questão principal à solução de pretensões que nada lhe dizem respeito, postergando sua análise (seja para aguardar a identificação e citação dos confinantes, seja para apreciar as pretensões que estes eventualmente deduzam no processo).

Ademais, pode ser que a usucapião sequer seja analisada no processo. Portanto, seria ineficiente exigir que todos os confinantes sejam integrados ao processo, já que a questão que talvez lhes interesse (usucapião) pode vir a não ser objeto de decisão judicial.

Portanto, a melhor opção interpretativa é compreender que a citação dos confinantes só é necessária quando a usucapião for inserida como questão principal⁷². Quando se tratar de questão incidental, os confinantes não serão citados, mas também não estarão vinculados à coisa julgada⁷³ (se for o caso de formação de coisa julgada), de modo que poderão veicular em processos autônomos suas eventuais pretensões⁷⁴.

7.2 Desnecessidade de publicação de editais

Uma primeira concepção, ao tentar explicar as razões para a publicação de editais na ação de usucapião, afirma que se trata de medida necessária para a extensão da coisa julgada a toda a universalidade de sujeitos. Diz-se que, com isso, todos os terceiros que eventualmente tenham interesse sobre a área são atingidos pela coisa julgada⁷⁵.

Uma segunda concepção justifica a publicação de editais no efeito *erga omnes* do registro imobiliário. Afirma-se que como todos sofrem seus efeitos, a usucapião é proposta contra todos, o que impõe a citação editalícia⁷⁶.

72 Em sentido contrário, entendendo que a ausência de citação dos confinantes significaria violação à ampla defesa e ao contraditório: SICA, Heitor Vitor Mendonça. Direito de defesa e tutela jurisdicional: estudo sobre a posição do réu no processo civil brasileiro. Tese de doutorado apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2008, p. 231

73 RIBEIRO, Benedito Silvério. A sentença de usucapião e o registro de imóveis. Revista de Direito Imobiliário, vol. 33/1994, versão virtual, p. 03

74 RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião: vol. 02*. São Paulo, Saraiva: 2003, p. 1432 – 1433; PEREIRA, Marcus Felipe Botelho. Aspectos do processo de usucapião especial urbano. *Revista de Processo*, vol. 214/2012, versão virtual, p. 07.

75 PINTO, Nelson Luiz. *Ação de usucapião*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1987, p. 85.

76 RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião: vol. 02*. São Paulo, Saraiva: 2003, p. 1222.

Essas duas concepções estão equivocadas⁷⁷.

De um lado, a publicação de edital genérico, sem qualquer espécie de individualização ou forma de identificação do citando, não é instrumento suficiente para a oportunização do contraditório. Como só há coisa julgada para os sujeitos que tiveram efetiva oportunidade de influenciar na decisão⁷⁸, não há como compreender que a publicação de edital genérico vincula toda a sociedade à indiscutibilidade da usucapião.

De outro lado, a eficácia *erga omnes* dos direitos reais não obriga a presença no processo de todas as pessoas. Conforme já exposto, os sujeitos se submetem aos efeitos do direito real em intensidades distintas e apenas aqueles diretamente atingidos precisam estar no processo.

Tanto é assim que em outras ações que podem acarretar transferência de direito real imobiliário não se cogita a exigência de publicação de editais. Da mesma maneira, direitos reais (oponíveis *erga omnes*) são cotidianamente transferidos por negócios jurídicos privados, sem que se exija qualquer tipo de publicação editalícia.

Portanto, a publicação do edital não serve para vincular toda a sociedade à coisa julgada, assim como não é condição para a produção dos efeitos próprios da declaração de propriedade (registro do título).

De que serve, então, a publicação dos editais?

Cuida-se de medida que serve para dar publicidade à demanda, permitindo que terceiros tomem conhecimento do processo e, se for o caso, tomem medidas para defender, desde logo, direito próprio.

Trata-se de raciocínio muito próximo ao que ocorre com os confinantes: a publicação do edital objetiva cientificar terceiros da existência do processo para que, se quiserem, promovam a ampliação objetiva e subjetiva do processo, aproveitando os atos processuais que já serão de qualquer forma praticados.

Há, contudo, uma peculiaridade: no caso da publicação dos editais, o terceiro só estará vinculado à decisão de usucapião se tomar providências para intervir no processo. Caso contrário, ainda poderá iniciar processo com a pretensão que julga ter direito.

A redação do CPC/2015 melhorou em relação à redação do CPC/73. Enquanto o código revogado falava em publicação de editais para citação de réus ausentes incertos e desconhecidos (art. 942, II), o novo código menciona somente a necessidade de publicação de editais (art. 259, I). Com isso, reafirma-se o objetivo de mera publicidade ao processo que veicula a usucapião como pedido principal, não a integração de sujeitos não identificados como partes vinculadas à coisa julgada.

Diante desse panorama - no que diz respeito ao registro da usucapião reconhecida incidentalmente - as mesmas razões que recomendam a dispensa da citação dos confinantes justificam a dispensa da publicação do edital.

A publicidade com o objetivo de inclusão destes terceiros e suas pretensões - que não possuem relação com a questão principal discutida no processo - não são compatíveis com a eficiência que é fundamento da norma que autoriza o registro da decisão incidental de usucapião.

77 Bem sintetiza essas concepções, com as quais não concordamos: “a formação do litisconsórcio necessário nas demandas de usucapião é um imperativo da própria natureza do direito de propriedade, que, por ser espécie do gênero direitos reais, é exercitada *erga omnes*. Assim, declarada em juízo, pelo usucapião, a aquisição da propriedade, há a necessidade de que o seja em face de toda a coletividade, que terá o dever de respeitá-lo. Necessário que se realize, por meio real ou ficto, a citação de todos os entes que, futuramente, não poderão mais discutir a validade e eficácia de tal direito, subsumindo-se aos limites subjetivos da coisa julgada” PEREIRA, Marcus Felipe Botelho. Aspectos do processo de usucapião especial urbano. *Revista de Processo*, vol. 214/2012, versão virtual, p. 05.

78 “Sujeitos que não integram o contraditório não exercem todas as prerrogativas nem se sujeitam aos mesmos ônus e deveres daqueles que compõem a relação jurídica-processual. Por isso mesmo, não devem se submeter aos efeitos que podem decorrer do processo, tal qual a coisa julgada. Sem a possibilidade de exercício das garantias processuais, não há devido processo legal.” MEIRELES, Carolina. *Cosa julgada e outras estabilidades processuais: limites subjetivos e utilização por terceiros*. São Paulo: Editora Juspodivm, 2023, p. 44.

De todo modo, assim como os confinantes, eventuais terceiros que entendam ter algum direito sobre a área preservarão suas pretensões, que poderão ser formuladas em processos autônomos.

7.3 Desnecessidade de apresentação de outorga conjugal pelo usucapiente

Para propor ação que verse sobre direito real imobiliário, o cônjuge precisará de anuência do consorte, salvo se casados sob o regime de separação absoluta de bens (art. 73, CPC).

A usucapião alegada como defesa, ainda que possa produzir efeitos, não se enquadra na hipótese de incidência desse dispositivo, já que não há propositura de ação.

Note-se que a conclusão aqui é diversa da adotada quanto ao cônjuge do usucapido. Isso porque as situações são também distintas. Enquanto no caso do cônjuge do usucapido há uma regra que impõe a participação no processo em razão de potencial reconhecimento de perda da propriedade pela entidade familiar, no caso do cônjuge do usucapiente há uma regra de mera anuência para a propositura de uma demanda (não de participação no processo) que pode levar ao reconhecimento de propriedade em benefício da entidade familiar.

O potencial prejuízo à entidade familiar e o resguardo do direito à participação no processo recomendam que a norma seja estendida aos processos em que a usucapião é alegada como defesa, só permitindo o registro quando no processo estiver atuando o cônjuge do usucapido.

Por outro lado, a regra que prevê a anuência do usucapiente não resguarda o direito de participação no processo, assim como não diz respeito a situação de potencial prejuízo para a entidade familiar (mas de benefício, decorrente do reconhecimento da propriedade em seu favor). Não há razões para que a norma seja utilizada para obstar o registro, que acontecerá em benefício da entidade familiar que a previsão normativa busca proteger.

Portanto, para o registro imobiliário decorrente de reconhecimento incidental de usucapião, não se exige consentimento do cônjuge do usucapiente.

8. ÓRGÃO COMPETENTE PARA ANÁLISE DOS PRESSUPOSTOS PARA O REGISTRO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Uma vez definidos quais os pressupostos para o registro imobiliário, é preciso que seja também definido em que momento e por qual órgão serão analisados.

Duas são as possibilidades: pode-se entender que a sentença será levada pelo interessado ao registro imobiliário e caberá ao oficial do registro de imóveis a avaliação dos pressupostos de registrabilidade; ou pode-se entender que o juiz da causa que reconheceu incidentalmente a usucapião deve avaliar a presença dos pressupostos e, se for o caso, expedir mandado para registro.

No caso da usucapião reconhecida como questão principal, o registro ocorre via mandado, por força do art. 226 da Lei de Registros Públicos. Pela mesma razão, o registro decorrente da usucapião incidentalmente reconhecida deve decorrer de mandado judicial, cabendo ao juízo analisar se estão presentes os pressupostos para tanto.

9. CONCLUSÃO

A previsão normativa de registro imobiliário decorrente de reconhecimento incidental da usucapião é uma opção legislativa válida.

Essa norma, contudo, não torna a usucapião alegada como defesa uma questão principal. Consequentemente, não haverá obrigatoriedade de análise da questão, que só será apreciada na medida da necessidade para a fundamentação da decisão relativa à questão principal. Também em razão

disso não serão pagas custas processuais relativas à usucapião, assim como a decisão a ela relativa não acarretará condenação em honorários.

A natureza declaratória da decisão que reconhece a usucapião não impõe que a produção dos efeitos dela decorrentes dependa da formação da coisa julgada. Logo, o registro imobiliário da usucapião não está vinculado à preenchimento dos pressupostos para a formação de coisa julgada sobre questão prejudicial.

Essa constatação, contudo, não leva à conclusão de que inexistem pressupostos específicos para a registrabilidade. Nesse sentido, foram propostos os seguintes pressupostos: 1- o reconhecimento deve ser de usucapião especial (urbana ou rural); 2- determinados sujeitos devem integrar a relação processual; 3- o juízo prolator da decisão não pode ser constitucionalmente incompetente para julgar a usucapião como questão principal; 4- Deve haver decisão expressa que reconheça a usucapião.

Por outro lado, foram afastadas determinadas formalidades que são exigidas quando a usucapião é veiculada como pedido principal, por se compreender que são incompatíveis com o fenômeno do registro decorrente de decisão incidental. Por essa razão, concluiu-se pela desnecessidade de citação de confinantes, publicação de editais e outorga conjugal.

10. REFERÊNCIAS

- ÁVILA, Humberto. *Teoria da segurança jurídica*. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2021.
- ASSIS, Araken de. Antecipação de tutela. In: WAMBIER, Teresa Arruda Alvim. *Aspectos polêmicos da antecipação de tutela*. São Paulo: Ed. RT, 1997
- BARBOSA MOREIRA, José Carlos. Ainda e sempre a coisa julgada. *Doutrinas Essenciais de Processo Civil*, vol. 6, p. 679 – 692, versão virtual, Out / 2011.
- BARBOSA MOREIRA, José Carlos. Eficácia da sentença e autoridade da coisa julgada. *Revista de Processo*, vol. 34/1984, p. 273 – 285, versão virtual, Abr - Jun / 1984.
- BONDIOLI, Luis Guilherme Aidar. *Reconvenção no processo civil*. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 30 – 31
- CARDOSO, Luiz Eduardo Galvão Machado. *Estabilização da tutela antecipada*. Dissertação de mestrado apresentada à Universidade Federal da Bahia, 2017.
- DIDIER JR, Fredie. *Cooperação judiciária nacional: esboço de uma teoria para o direito brasileiro*. Salvador: JusPodivm, 2020.
- DIDIER JR., Fredie. Decisão declaratória não tem eficácia imediata. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2016-out-27/fredie-didier-jr-decisao-declaratoria-nao-eficacia-imediata/>.
- DINAMARCO, Cândido Rangel. *Capítulos de sentença*. 7. ed. São Paulo, Malheiros, 2021.
- DINAMARCO, Cândido Rangel. *Litisconsórcio*. 9. ed. São Paulo, Malheiros, 2021.
- DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de direito processual civil, v. III*. 9. ed. São Paulo: Editora JusPodivm, 2024.
- FRIAS, J.E.S. Tutela antecipada em face da fazenda pública. *Revista dos Tribunais*, vol. 728/1996, versão virtual.
- GAGLIARDI, Rafael Villar. Usucapião administrativa e usucapião coletiva. In: ARRUDA ALVIM, José Manoel de; CAMBLER, Everaldo Augusto (coords). *Estatuto da cidade*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, versão virtual.
- GRECO, Leonardo. *A ação de usucapião urbana do estatuto da cidade*. *Revista Eletrônica de Direito Processual*, vol. 02, jan-out/2008, p. 16.
- LEITE, Clarisse Frechiani Lara. Eficácia e estabilidade da solução da questão prejudicial. In: *Estudos em homenagem a Cândido Rangel Dinamarco*, pp. 260-298, São Paulo, Malheiros, 2022.

- LIEBMAN, Enrico Tullio. *Eficácia e autoridade da sentença e outros escritos sobre a coisa julgada*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984.
- LOPES, Bruno Vasconcelos Carrilho. *Limites objetivos e eficácia preclusiva da coisa julgada*. Tese de doutorado apresentada à Universidade de São Paulo, 2010.
- LOPES, João Batista. Antecipação da tutela e o art. 273 do cpc. *Revista dos Tribunais*, vol. 729/1996, versão virtual.
- MARINONI, Luiz Guilherme. A tutela antecipatória nas ações declaratória e constitutiva. *Revista dos Tribunais*, vol. 741/1997, versão virtual.
- MARINONI, Luiz Guilherme. Estabilização da tutela. *R. Trib. Reg. Fed. 1ª Região*, Brasília, DF, v. 31, n. 1, 2019.
- MEIRELES, Carolina. *Coisa julgada e outras estabilidades processuais: limites subjetivos e utilização por terceiros*. São Paulo: Editora Juspodivm, 2023.
- MEIRELES, Edilton. *Cooperação judiciária como instrumento de controle judicial da competência adequada*. Londrina: Thoth, 2024.
- MELO, Marco Aurélio Bezerra de; PORTO, José Roberto Mello. *Posse e usucapião: direito material e processual*. São Paulo: JusPodivm, 2023.
- OLIVEIRA, Filipe Ramos. *Coisa julgada sobre questão prejudicial incidental: objeto, limites e exame de sua formação*. Londrina: Toth, 2021.
- OLIVEIRA, Filipe Ramos. Monismo e dualismo na obra de Dinamarco, o escopo jurídico do processo e a eficácia da decisão de mérito. In: *Revista de processo*, vol. 307/2024, versão virtual
- PEREIRA, Luiz Fernando. Tutela antecipada nas ações declaratórias e constitutivas. *Revista dos Tribunais*, vol. 805/2002.
- PEREIRA, Marcus Felipe Botelho. Aspectos do processo de usucapião especial urbano. *Revista de Processo*, vol. 214/2012, versão virtual.
- REALE, Miguel. O sentido social da usucapião especial. *Revista Do Serviço Público*, 39(1), p. 19-31, 1982.
- PINTO, Nelson Luiz. *Ação de usucapião*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1987.
- PINTO, Nélon Luiz. Ação de usucapião - principais aspectos processuais. *Revista de Processo*, vol. 65/1992, versão virtual.
- REDONDO, Bruno Garcia. Questões prejudiciais e limites objetivos da coisa julgada no novo cpc. *Revista de Processo*, vol. 248/2015.
- RIBEIRO, Benedito Silvério. A sentença de usucapião e o registro de imóveis. *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 33/1994, versão virtual.
- RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião: vol. 02*. São Paulo, Saraiva: 2003.
- SAMORÌ, Gianpiero. “La tutela cautelare dichiarativa”. *Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile*, 38, 1995.
- SICA, Heitor Vitor Mendonça. *Direito de defesa e tutela jurisdicional: estudo sobre a posição do réu no processo civil brasileiro*. Tese de doutorado apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2008.
- SIQUEIRA, Thiago Ferreira. *Objeto do processo, questões prejudiciais e coisa julgada*. Tese de doutorado apresentada à Universidade de São Paulo, 2018.
- STEFFLER, Luan Eduardo. OLIVEIRA, Rafael Niebuhr Maia de. A coisa julgada de questão prejudicial no CPC15 e o princípio dispositivo. *Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP*, Rio de Janeiro, ano 16, vol. 23, n. 01, janeiro a abril de 2022, p. 776.

TALAMINI, Eduardo. Tutela de urgência no projeto de novo código de processo civil: a estabilização da medida urgente e a “monitorização” do processo civil brasileiro. *Revista de Processo*, vol. 209/2012, versão virtual.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Antecipação de tutela em ações declaratórias e constitutivas*. *Revista de Processo*, vol. 94/1999, versão virtual, p. 05.

ZAVASCKI, Teori Albino. ANTECIPAÇÃO DA TUTELA E COLISÃO DE DIREITOS FUNDAMENTAIS. *Revista do Tribunal Regional Federal: 1 Região*, v. 7, n. 3, p. 15- 32, jul./set. 1995, versão virtual.

ZAVASCKI, Teori Albino. Sentenças declaratórias, sentenças condenatórias e eficácia executiva dos julgados. *Revista de Processo*, vol. 109/2003, versão virtual.