

BRENO BATISTA DE LIMA

**Usucapião extrajudicial urbana: A desjudicialização para  
regularização de propriedade imóvel**

CURSO DE DIRETO – UniEVANGÉLICA

2022

BRENO BATISTA DE LIMA

**Usucapião extrajudicial urbana: A desjudicialização para regularização de propriedade imóvel**

Projeto de monografia apresentado ao Núcleo de Trabalho de Curso da UniEvangélica, como exigência parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação da Prof. Me. José Rodrigues Ferreira Junior

ANAPOLIS – 2022

BRENO BATISTA DE LIMA

**Usucapião extrajudicial urbana: A desjudicialização para  
regularização de propriedade imóvel**

Anápolis, 27 Junho de 2022

Banca Examinadora

---

---

## RESUMO

A presente monografia tem por objetivo analisar o instituto da Usucapião Extrajudicial como forma de desjudicialização. Sendo utilizado o método de solução para desafogar o judiciário, partindo-se de uma análise geral do instituto no ordenamento jurídico, com abordagem de seu aspecto histórico e geral, para uma análise específica sobre o procedimento de Usucapião realizado no âmbito da eficácia Extrajudicial. Foi exposta a previsão legislativa, bem como as modificações ocorridas no código de processo civil de 2015, além da análise doutrinária sobre o assunto. Discorreu-se sobre a inovação do Novo Código de Processo Civil em relação à matéria, a importância da Lei nº 13.465/2017 (REURB) para a sua efetivação, e ainda, a estruturação do procedimento em todo o território nacional, através da edição do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. Buscou-se, ao final, expor a viabilidade do procedimento de usucapião extrajudicial e a sua contribuição para o desafogo do sistema Judiciário.

**Palavras-chave:** Usucapião Extrajudicial. Desjudicialização. Eficácia. Sistema Judiciário

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	01
<b>CAPÍTULO I – USUCAPIÃO</b> .....	03
1.1. Evolução histórica .....	03
1.2. Conceito .....	05
1.3. Natureza Jurídica .....	07
<b>CAPÍTULO II – O USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL</b> .....	13
2.1. Evolução histórica e legislativa.....	13
2.2. Conceito .....	16
2.2.1. Usucapião administrativo e usucapião extrajudicial .....	16
2.3. Requisitos.....	18
2.4. Procedimento geral.....	21
<b>CAPÍTULO III – DESAFOGAMENTO DO SISTEMA JUDICIÁRIO</b> .....	24
3.1. Etapas do procedimento extrajudicial.....	24
3.1.1. Ingresso de título.....	24
3.1.2. Autuação.....	25
3.1.3. Análise formal dos documentos .....	25
3.1.4. Busca no registro de imóveis .....	26
3.1.5. Admissibilidade do pedido.....	27
3.1.6. Notificação por falta de assinatura do titular registral e confinantes.....	27
3.1.7. Intimação dos entes públicos .....	28
3.1.8. Publicação de edital .....	28
3.1.9. Nota fundamentada.....	29
3.1.10 Registro.....	30
3.2. Análise comparativo entre a usucapião judicial e extrajudicial .....	31
3.3. Análise econômica do direito e a usucapião extrajudicial.....	33
<b>CONCLUSÃO</b> .....	36

<b>REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....</b>	<b>38</b>
--	-----------

## INTRODUÇÃO

O usucapião extrajudicial consiste na desjudicialização no processo de aquisição de propriedade, sendo considerado como uma forma mais célere para o processo de usucapião. Houve um aumento significativo nas demandas do poder judiciário, o que acarretou em grandes dificuldades na prestação da justiça. Diante dessa situação, criaram-se alternativas como meio para desafogar o poder judiciário, tornando-se uma forma menos onerosa e mais célere.

O presente trabalho tem como objetivo fazer um estudo sobre o procedimento do usucapião extrajudicial, apresentando o surgimento da forma administrativa, a comparação entre a via judicial e extrajudicial, e os benefícios desse procedimento.

O código de processo civil, que acrescentou o artigo 216-A à lei 6.015/73 (Lei de registros Públicos), possibilitou o processo de usucapião diretamente no registro de imóveis sem prejuízo da via jurisdicional. Mas antes do advento do novo código de processo civil, já havia a possibilidade de processamento da usucapião na via extrajudicial.

A possibilidade de reconhecimento da usucapião pela via administrativa foi criada pela Lei no 11.977/2009 de 07 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, sendo somente aplicada à modalidade de usucapião especial urbana, contribuindo para o processo de desjudicialização. Foi a primeira forma de usucapião de bens imóveis fora da via judicial.

Diante destas considerações, observa-se a evidente intenção do legislador em apresentar vias ou alternativas para o descongestionamento do Poder Judiciário, bem como revela um profundo reconhecimento da importância da atividade notarial e registral, através de atos que transmitem segurança, autenticidade e eficácia, e que, sem dúvidas, tem a sociedade como principal beneficiada.

O procedimento extrajudicial não é uma fase obrigatória para se ter início a processo judicial, haja vista que a própria constituição garante o acesso direto ao judiciário, ao estabelecer no inciso XXXV do artigo 5º da carta magna, que a lei não excluirá da apreciação do poder judiciário lesão ou ameaça ao direito.

Diante destas considerações o presente trabalho visa apresentar um estudo acerca da usucapião, abordando seu conceito e espécies, com foco na modalidade extrajudicial, bem como demonstrar a vantagem da realização deste procedimento extrajudicialmente, em especial, por auxiliar o exercício da atividade jurisdicional, desafogando a máquina judiciária.



## **CAPITULO I – USUCAPIÃO**

A usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade, e, tem como requisito para o seu reconhecimento a comprovação da posse, o seu lapso temporal na posse, a posse mansa e pacífica e o aminus domini, devendo o justo título ser observado em algumas espécies. Sendo reconhecido a propriedade, através de processo judicial, a sentença é levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis com determinação de abertura de matrícula. No entanto, com advento do novo Código de Processo Civil, o sistema legal permitiu a realização do procedimento de usucapião extrajudicialmente, com regulamentação do procedimento pelo Conselho Nacional de Justiça-CNJ. (CÉSAR, 2015)

### **1- Evolução histórica**

O uso de bens móveis ou imóveis originou-se no Império Romano e foi produzido por posse contínua por 1 (um) ou 2 (dois) anos de acordo com as doze tábuas de 455 a.C. Podendo ser requerida pelo cidadão romano estes podem manter seus bens na frente de estrangeiros ou peregrinos, e podem reivindicá-los quando quiserem. (RODRIGUES, 2014)

Ao longo dos séculos, as fronteiras do Império Romano foram sendo ampliadas, e aos peregrinos foram concedidos proprietários que não conseguiram obter o usucapir, uma forma de prescrição, como forma de exceção baseada na posse por 10 (dez) anos e 20 (Vinte) anos. A prescrição é uma defesa contra a reclamação, pois se o proprietário legal for negligente por muito tempo, ele não terá mais o direito

de posse, mas a exceção da prescrição não causará danos materiais. (RODRIGUES, 2014)

O imperador Justiniano consagrou a fusão de Usucapião com a agência de prescrição em 528 d.C, porque não há mais motivos para distingui-los, de modo que quem obtiver exceção para a prescrição da ação contra o proprietário já pode solicitá-lo. De acordo com Farias e Rosenvald (2012, p.396):

[...] não mais subsistiam diferenças entre a propriedade civil e a pretoriana (dos peregrinos). Ambos os institutos se unificam na usucapião, concedendo-se ao possuidor *longi temporis* a ação reivindicatória para obter a propriedade e não uma mera exceção, que não era capaz de retirar o domínio do proprietário.

Os métodos de perda e aquisição que simultaneamente transformam a posse em propriedade são considerados provisões de aquisição. Também é considerado um meio de extinção de incêndios. Assim, sob a mesma palavra praescriptio, surgiram dois sistemas jurídicos: o primeiro é de caráter geral, destinado a eliminar todas as ações, e o segundo é um método de aquisição, representado pelo antigo usucapião. Ambas as instituições partem do mesmo elemento: a extensão do tempo. (FERNANDES, 2015)

Mas na época romana, a usucapião não se limitava a bens móveis ou imóveis, também incluía pessoas. A tábua 6ª é intitulada "Da propriedade e da posse". Há nove incisos sobre o tema, Sendo alguns:

V – As terras serão adquiridas por Usucapião depois de dois anos de posse; as coisas móveis depois de um ano.

VI– A mulher que residiu durante um ano em casa de um homem, como se fora sua esposa, é adquirida por esse homem e cai sob o seu poder (manus), salvo se se ausentar da casa por três noites (trinoctium). (SEGURADO, 2002, p. 181).

Segundo Lopez (1996, p 684), ele lembra que as mulheres eram a comparadas a coisas móveis, havia a direito de usucapir. Uma das antigas formas de casamento.

Portanto, o Instituto Usucapião, que foi criado para resolver os problemas sociais relacionados à propriedade e posse há mais de dois mil anos, está intimamente

relacionado à evolução histórica do Império Romano, desde o estabelecimento e colonização de Roma, de 753 a.C. à Lei das Doze Tábuas entre 303 e 304 a.C. (RODRIGUES, 2014)

A expansão do Império Romano e suas divisões administrativas subsequentes (330 d.C): uma continuou em Roma, a outra na cidade bizantina (posteriormente chamada de Constantinopla); influência de Justiniano, na lei romana aperfeiçoou e consolidou a lei existente em um único código: Corpus Juris Civilis; o Império Romano Ocidental caiu em 476 d.C, e o Império Romano Oriental ou Império Bizantino continuou a existir até em 1453 os turcos ocuparam Constantinopla. (RODRIGUES, 2014)

Portanto, com a denominação de Usucapião ou Prescrição (extinção dos direitos de propriedade), o ordenamento jurídico brasileiro, desde o período colonial, sob as normas da família real portuguesa (1500-1822), até agora, no início do século XXI, segundo os Preceitos de Justiniano tratam do Instituto Usucapião. (RODRIGUES, 2014)

## **2- Conceito**

No que tange ao conceito de usucapião, parte da doutrina o define como prescrição aquisitiva, partindo da consideração de que ambos os institutos, tanto a prescrição quanto o usucapião, possuem idêntico elemento, ou seja, da ação prolongada do tempo. (CÉSAR, 2015)

No conceito clássico de Modestino, a usucapião é a aquisição do domínio pela posse continuada durante certo lapso de tempo determinado em lei, sendo, um bom título é uma aquisição de propriedade através da continuação do período de tempo (DOMINGOS, 2019)

Criou-se uma doutrina monista, que regula ambos os institutos de forma unitária, distinguindo-os através da denominação de prescrição extintiva referindo-se à prescrição pura, e prescrição aquisitiva como sinônimo de usucapião, podendo ambos os termos serem utilizados indistintamente. (RODRIGUES, 2014).

A usucapião é um modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, através da posse mansa, pacífica e duradoura, acrescida dos demais requisitos exigidos em lei, sendo também denominada de prescrição aquisitiva. O termo usucapião é oriundo do latim *usu capio*, ou seja, tomar a coisa pelo uso. (CÉSAR, 2015)

A Usucapião é uma forma de aquisição do domínio pela posse prolongada, devendo ser observados certos requisitos estabelecidos em lei. Arnaldo Rizzardo (2015, PG 485) conceitua a usucapião da seguinte forma:

[...] um modo originário de aquisição, pelo qual a pessoa que exerce a posse em um imóvel, por certo prazo previsto em lei, adquiri-lhe o domínio, desde que sua pose tenha satisfeito certos requisitos, ou seja, revele que sempre foi pacífica, mansa e ininterrupta, sem oposição alguma do titular do domínio e com o *animus domini*.

De acordo com o mestre Orlando Gomes, para que ocorra a Usucapião são necessários certos requisitos, classificados em: pessoais, reais e formais. O pessoal diz respeito à pessoa do possuidor (aquele que quer adquirir a coisa por usucapião) e o proprietário (aquele que irá perder a coisa). Os reais referem-se às coisas que são suscetíveis de serem usucapidas. (GOMES, 2012, p.181)

E os formais referem-se aos elementos característicos do instituto, quais sejam, a posse, o lapso temporal e o *animus domini*, sendo condição comuns a todas as espécies de Usucapião e o justo título e boa-fé, como condições especiais a algumas espécies. A posse deve ser mansa e pacífica, isto é, sem nenhuma oposição. O possuidor tem que se comportar como o verdadeiro dono da coisa, bem como a posse deve ser contínua e ininterrupta. Em relação ao lapso temporal, este é variável de acordo com a modalidade de usucapião. (CÉSAR, 2015)

Algumas espécies exigem requisitos formais especiais, como a boa-fé e o justo título. De acordo com o artigo 1.201 do Código Civil vigente a boa-fé é um estado subjetivo de ignorância do possuidor quanto ao vício ou obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa. Já o justo título é um instrumento formalmente idôneo a transferir a propriedade, apesar de apresentar um defeito que impeça a sua aquisição. (REZENDE, 2021)

A Usucapião, existente há mais de dois mil anos, continua sendo o

instrumento jurídico utilizado para resolver conflitos entre possuidor e proprietário, com demandas judiciais. (RODRIGUES, 2014)

O conceito de posse, indiretamente nos é dado pelo art.1.196 do Código Civil, ao aceitar possuidor “todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”. A usucapião é um dos principais resultados consequentes da posse, sendo a posse fundamental para que ocorra a caracterização da prescrição aquisitiva. (CAJUEIRO, 2021)

Porém, não é qualquer posse que a prescrição aquisitiva, nos artigos 1.238 a 1.242 do CC, exige que a mesma seja revestida com o *animus domini*, ou seja, deve agir como dono, também deve ser mansa e pacífica, isto é sem oposição, cabendo salientar que a defesa da posse em juízo em desfavor de terceiros não retira essa característica, desde que fique configurado que o possuidor tenha agido como o dono, e, por fim, deverá ser contínua, sem interrupção, ficando proibida a posse em intervalos, deve estar conservada durante todo o tempo que antecede o ajuizamento da ação de usucapião. (TARTUCE, 2017, p.44)

O justo título é aquele que seria apto para transmitir o domínio e a posse, se não existir nenhum vício que impeça tal transferência e a boa-fé, que ocorre quando o possuidor não tem conhecimento de que a coisa possui vícios, ou seja, possui restrições que impede a sua aquisição, devendo a mesma existir desde o começo da posse até o fim do decurso do prazo prescricional aquisitivo, respeitando as causas impeditivas. (TARTUCE, 2017, p.49)

Por outro lado, no inciso XXIII da Constituição Federal, assevera que a propriedade atenderá a sua função social, criando claramente uma limitação aquele direito. A partir disso, a constituição traz institutos que regulam a utilização da propriedade e que possibilita a intervenção do Estado no domínio privado, permitindo, ainda ao ordenamento inferior a criação de outras formas de interferência. Pelas falas de Carlos Roberto Gonçalves: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”. (GONÇALVES, 2017, p.240)

Importante destacar que a função social da propriedade, no qual tem o direito estabelecido na Constituição Federal, tem o tendência de incentivar condutas que sejam coletivamente úteis, não encontrando veracidade na

satisfação de interesses particulares, não concordando, assim, com práticas que frustrem a contribuição de uma sociedade mais solidária. Dessa forma, seguindo ao pensamento em conformidade ao atendimento da função social, revela-se imprudente a não observação no que se refere o abuso do direito à propriedade, devendo ser analisada no que traduz e resulta o atingimento de terceiros, considerando que o próprio significado do termo função social, amplia sua abrangência à toda sociedade, ampliando seus reflexos de forma que, não significa limitar, restringir seus efeitos, mas assemelhar os interesses ao bem comum, em que a propriedade seja solidária e conformadora de garantias fundamentais. (CAJUEIRO, 2021)

O que vem conduzindo a consciência relacionada às mudanças necessárias que as sociedades foram sofrendo ao longo dos anos, em decorrência da alteração do convívio solitário em sociedade, que encontra nas necessidades dos outros um claro limite à sua ação, no cumprimento do compromisso com a tutela da dignidade humana. (FARIAS; RONSEVALD, 2017, p.306)

O cumprimento da função social da propriedade é fator essencial para demonstrar que quem detém melhor a posse com intuito de ser o dono, demonstra a possibilidade, entre outros requisitos, do reconhecimento do direito fundamental de propriedade. (CAJUEIRO, 2021)

O que conseqüentemente levou à ser necessário o atendimento em solucionar a regularização dessas propriedades, e o movimento em descentralizar a tarefa como sendo unicamente do judiciário e abrir a possibilidade de ativar o extrajudicial e utilizar como alavanca para impulsionar o progresso regular desses imóveis, de forma simples, com segurança jurídica. (BRANDELLI, 2016, p.13).

Cabe ressaltar que, mesmo tendo o processo tramitado no judicial, chegaria no extrajudicial, com o registro, além disso, vale explicar que a diferença entre os dois procedimentos é que no extrajudicial todo o processo tramitaria do início ao fim pelo cartório e já a finalização sairá registrado, obedecendo ao artigo 1.245, §1º do Código Civil. (CAJUEIRO, 2021)

### **3- Natureza Jurídica**

Uma nova perspectiva sobre a propriedade é percebida no atual

Código Civil Brasileiro (2002), vinculando-a a um sentido social. Cordeiro, asseverou que: “o Usucapião deve ser visto sob uma ótica mais dinâmica, dada à natureza social da posse, o que define o exercício do direito de propriedade, assim como reduz o prazo prescricional, conforme se depreende dos Arts. 1.228 e 1.238 a 1.244”. (CORDEIRO, 2011, p. 92),

O Código Civil de 2002 (Lei nº. 10.406), nas disposições preliminares sobre a Propriedade, ao assegurar direitos ao proprietário, no Art. 1.228, também dispõe no parágrafo primeiro, sobre o dever de preservação do Meio Ambiente, além da observância da Função Social no uso da Propriedade:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º. O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecimento em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Aqueles que defendem o usucapião como modo originário de aquisição tomam por base o seguinte fundamento: a relação jurídica formada em benefício do usucapiente não deriva de nenhuma relação anterior com o antecessor, de modo que o usucapiente se torna proprietário não em decorrência de uma transmissão voluntária mas sim em virtude da inércia do proprietário ante a posse exercida pelo usucapiente. Desse modo, essa vertente doutrinária erige o usucapião como um direito novo, autônomo, desvinculado de qualquer ato negocial. (SCHELEMPER, 2016)

Constata-se, portanto, que uma posse desaparece e outra surge, o que não representa a transmissão dessa propriedade. Outro fundamento utilizado para corroborar esse entendimento é que a transmissão da coisa. Objeto de usucapião não é realizada voluntariamente pelo proprietário anterior mas sim, pela autoridade judiciária que reconhece a aquisição por usucapião em sentença”. Como bem leciona Lafayette, “no seu modo de atuar predomina a força geradora: o proprietário perde o domínio porque o adquire o possuidor”. (GOMES, 2012, p. 179-80)

Pontes de Miranda considera o usucapião como modo originário de aquisição, como se pode inferir da passagem in verbis: “Na usucapião, o fato

principal é a posse, suficiente para originariamente se adquirir; não, para se adquirir de alguém. É bem possível que o novo direito tenha começado a se formar antes que o velho se extinguisse. Chega o momento em que esse não mais pode subsistir, substituído por aquele. Dá-se, então, impossibilidade de coexistência, e não sucessão, ou nascer um do outro. Nenhum ponto entre os dois marca a continuidade. Nenhuma relação, tão pouco, entre o pedinte do direito de propriedade e o usucapiente.” (POYARES, 2015)

Orlando Gomes segue essa diretriz e inclui o usucapião dentre os modos originários, pois, a despeito de acarretar a extinção do direito de propriedade do antigo titular, não estabelece qualquer vínculo entre ele e o possuidor que adquire. Inobstante esses posicionamentos, constata-se divergências no sentido de considerar o usucapião como modo derivado de aquisição da propriedade, sob o fundamento de que não se fez nascer um direito novo. (GOMES, 2012)

Nesse sentido:

“Considerar originária a aquisição, quando o indivíduo, num dado momento, torna-se o dono de uma coisa que jamais esteve sob o senhorio de outrem. Assim entendendo, não se pode atribuir ao usucapião esta qualificação, porque é modalidade aquisitiva que pressupõe a perda do domínio por outrem, em benefício do usucapiente. Levando, pois, em conta a circunstância de ser a aquisição por usucapião relacionada com outro que já era proprietário da mesma coisa, o que perde a titularidade da relação jurídica dominial em proveito do adquirente, conclui-se ser ele uma forma de aquisição derivada”. (HENRIQUES, 2012)

Majoritariamente, as doutrinas tendem a seguir que a usucapião é uma forma de aquisição originária, pois não há relação pessoal entre o proprietário anterior e um subsequente sujeito de direito. (OLIVEIRA, 2016)

Para uma parte dos doutrinadores, o justo título seria o instrumento apto a transferir o domínio, em tese, a alguém. Nesse sentido é o que explicam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald: Justo título é o instrumento que leva um possuidor a se iludir, por acreditar que lhe permite a condição de proprietário. Trata-se de um título que, em tese, se apresenta como documento formalmente suficiente a transferir a propriedade, mesmo que apresente algum defeito que impeça a sua aquisição. Em outras palavras, é o ato translativo não suficiente a transferir a propriedade. Percebe que os referidos autores utilizam



duas vezes a expressão instrumento, em sua definição, e concluem que o justo título é um ato. (GOMES, 2012)

Justo título (*justa causa possessionis*) é todo ato formalmente congruente a transferir o domínio do imóvel ou direito real de que trata, mas que deixa de produzir o efeito em virtude de não ser o que transfere a coisa ou o direito, ou de faltar-lhe o poder de alienar. (OLIVEIRA, 2016)

Na fala de Carlos Roberto Gonçalves, o termo título é tomado em sentido abrangente, isto é, é o elemento que representa a causa ou fundamento jurídico de um direito. Assim também entende Tito Fulgêncio, ao indicar que título serve para qualificar: a) a causa eficiente, o princípio gerador do direito; b) o instrumento do contrato ou do ato jurídico, o ato exterior probatório; c) qualidade, e assim se diz - a título de herdeiro, ou qualidade de herdeiro. (GONÇALVES, 2017)

Já no que diz Maria Helena Diniz, para que tenha justo título, a lei exige que o possuidor seja detentor de documento capaz de lhe transferir o domínio. A referida autora também não faz qualquer separação entre instrumento e ato. Por outro lado, Silvio Venosa aceita como justo título, escrituras não registráveis por embarços de fato, formais de partilha, contrato de compromissos de compra e venda, cessão de direitos hereditários por instrumento particular, recibo de venda, procuração em causa própria e, até mesmo, uma simples autorização verbal para assumir a titularidade. (OLIVEIRA, 2016)

No sentido contrário, Luciano de Camargo Penteado instrui o seguinte: O justo título, por sua vez, consiste no documento apto a, em tese, para produzir o efeito de transferir o domínio. Trata-se da necessidade de negócio jurídico instrumento, isto é, de título com a formalidade mínima por uma redação escrita, não bastando apenas acordo verbal. (PENTEADO, 2006)

Percebe-se que o tema é muito controverso e problemático, e assim, não pretendemos acabar com anos de debates entre os maiores juristas pátrios, todavia, entendemos que o conceito de justo título deve ser entendido mesmo como um ato translativo, que em tese teria a capacidade de transmitir a propriedade. (OLIVEIRA, 2016)

Esse entendimento vem perdendo força nas decisões mais recentes dos tribunais, pois vem se considerado como justo título o simples compromisso

de compra e venda, mesmo que não registrado. Assim, grande parte dos negócios em nosso país, principalmente por uma questão econômica, estão à margem do registro, por completo desconhecimento e condições financeiras para tanto. Desse modo, a ampliação do conceito de justo visa a atender a essa grande parcela da população que se via desamparada pela hipótese da usucapião ordinária, quando exigido o registro. (OLIVEIRA, 2016)

A função social da propriedade deve ser regra de interpretação de qualquer instituto relacionado à propriedade e a exigência do registro, sem qualquer texto de lei ou interpretação que a sustente, contrária de forma evidente o disposto no art. 5º, XXIII, da Constituição Federal. (OLIVEIRA, 2016)

## **CAPÍTULO II – O USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

A Usucapião Extrajudicial, onde foi acrescentado o artigo 216-A da lei 6.015/1973, é uma forma de aquisição de propriedade originária e tem como pressupostos a existência do bem imóvel, a posse, o tempo, a boa-fé e o justo título, como na via judicial. (TADEU, 2022)

A forma de usucapião extrajudicial é uma parceria da justiça com os tabelionatos de notas e de registro de imóveis de todo território nacional, que têm como objetivo reduzir a quantidade de processos judiciais, dando ao procedimento de usucapião maior agilidade, reduzindo o tempo de espera de todo o procedimento e se tornando mais eficaz, mais célere, menos desgastante para as partes, menor custo, além de diminuir atividade jurisdicional do Estado. (STRAZZI, 2017)

Não obstante tratar-se de forma extrajudicial, todo processo é seguido por uma fiscalização rigorosa, e toda fase processual segue rigorosamente os pressupostos da Lei de Registros Públicos, Lei 6.015/73 artigo 216-A. Assim este artigo tem por objeto tratar do usucapião extrajudicial e seus requisitos, e, este como mecanismo de desafogamento da atividade jurisdicional do Estado. (BATISTA, 2020)

### **2.1- Evolução histórica e legislativa**

A possibilidade de reconhecimento do usucapião pela via administrativa foi criada pela lei 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, sendo somente aplicada à modalidade de usucapião especial urbana, contribuindo para o processo de desjudicialização. Foi a primeira forma de usucapião de bens imóveis fora da via judicial. (DOMINGOS, 2019)

O procedimento de regularização fundiária pela lei 11.977/2009 era concebido, em primeiro lugar, para a regularização de áreas de interesse social, que deve ter início com a confecção do projeto previsto no art. 51. A documentação para dar início ao procedimento era montada pelo proponente, seja o Poder Público ou o particular. (ALMEIDA, 2020)

A lei 11.977/2009 efetivava a União, Estados e Municípios a dar início ao processo de regularização, assim como aos beneficiários, individual ou coletivamente considerados, e entidades civis que tenham como finalidade o desenvolvimento urbano, como cooperativas habitacionais e associações de moradores. (DOMINGOS, 2019)

A referida lei é extensiva somente ao âmbito de projetos de regularização fundiária em áreas urbanas de interesse social, que não foram constituídos de maneira regular, ou seja, sem observância à Lei n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, em razão de tais ocupações de solo serem decorrentes em sua grande parte de parcelamentos irregulares, clandestinos e desdobramentos anteriores às exigências previstas na Lei acima mencionada, sendo o instituto da Usucapião Administrativa uma possibilidade de titularização de seus ocupantes. (DOMINGOS, 2020)

Inovando a abordagem sobre a usucapião, o Novo Código de Processo Civil, Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015, em seu artigo 1.071 acrescentou o artigo 216-A à Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) e trouxe mudanças significativas ao instituto em estudo, dentre elas, a aplicação do procedimento extrajudicial à suas várias modalidades. (OLIVEIRA, 2018)

O Novo código de Processo Civil, em sua redação original, regulamentou a usucapião extrajudicial da seguinte forma: “Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

“Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado.” (CPC, 2015)”

Como observa-se, na redação original do artigo 216-A da lei de Registros Públicos, o procedimento de usucapião extrajudicial gerava presunção de discordância caso não houvesse a manifestação do proprietário do imóvel usucapiendo ou do imóvel confrontante, gerando a mesma presunção a falta de manifestação do titular dos direitos reais sobre os referidos imóveis. (LEI 6.015/73, LRP)

A usucapião extrajudicial era difícil de ser concretizada através do procedimento previsto no Novo Código de Processo Civil em razão do proprietário registral raramente concordar em perder a propriedade, mesmo ciente de que outra pessoa vinha exercendo a posse e tinha direito à usucapião. (VIEIRA, 2017)

Pessoas que tinham a posse do imóvel através de contratos de compra e venda, obtinham mais êxito com o procedimento, pois o proprietário legítimo do imóvel concordou em vender parte do seu terreno, e para conseguir a regularização, os proponentes ingressavam com o procedimento extrajudicial. (WLASSAK, 2021)

Com a Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, em seu artigo 7º, contribuiu efetivamente com a evolução do instituto, pois solucionou os problemas que foram acima identificados, alterando a redação de incisos I, II, e parágrafos 2º, 6º, e ainda, acrescentando os parágrafos 11º ao 15º ao artigo 216-A, da lei de Registros Públicos, conforme transcrito abaixo:

Art. 7º. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 216-A:

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

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

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio

como concordância.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

As alterações da lei em análise foram fundamentais para abranger mais a efetivação da usucapião na via extrajudicial, vez que o silêncio do antigo proprietário e dos confinantes do imóvel usucapiendo, após a notificação do registrador competente, passou a ser interpretado como concordância. Visto que o procedimento era utilizado somente para casos mais específicos. (REZENDE, 2021)

O cenário que se apresenta hodiernamente é promissor, pois o legislador dá alternativas aos cidadãos para a busca de seus direitos. Enxerga-se assim, na atividade notarial e registral uma forma de contribuir significativamente para a desjudicialização dos procedimentos e desafogo do judiciário. (MUSSI, 2022)

## **2.2- Conceito**

O usucapião extrajudicial não é uma nova modalidade de usucapião (como ordinário, extraordinário, pro labora etc.). É uma forma de reconhecer a aquisição da propriedade com base em algum tipo de usucapião já existente em nosso ordenamento jurídico. (REZENDE, 2021)

É facultado ao usucapiante optar entre o procedimento judicial e o extrajudicial, o próprio dispositivo legal inicia ressaltando a possibilidade de ingressar diretamente com a ação judicial (“Sem prejuízo a via jurisdicional”). (REZENDE, 2021)

O procedimento surgiu como uma forma para facilitar a forma de adquirir propriedade, dando mais celeridade, reduzindo o custo e ‘desafogando’ o judiciário.

### **2.2.1 - Usucapião administrativo e usucapião extrajudicial**

Antes do novo código de processo civil lei 13.105/15, em seu artigo 1.071 onde acrescentou o artigo 216-A à Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), o termo usucapião extrajudicial e usucapião administrativo eram utilizados por diversos doutrinadores como a mesma definição, então a forma extrajudicial e administrativa se referia ao mesmo procedimento. (BRANDELLI, 2015)

Em diversas doutrinas nota-se que a intenção do autor ao utilizar o termo usucapião extrajudicial, se refere ao procedimento ser fora da via judicial. Não havia nenhuma norma que estabelecia alguma diferença entre as nomenclaturas. Conforme leciona Leonardo Brandelli,

“Apesar de, nos termos do entendimento pacífico hoje no Direito brasileiro, tratar-se a atividade registral imobiliária de uma atividade administrativa, sendo, desta forma, a usucapião extrajudicial registral também administrativa, a usucapião assim reconhecida continua sendo forma originária de aquisição, embora sujeita à discussão judicial durante o prazo prescricional de eventual pretensão contraposta.” (BRANDELLI, 2015)

Após o novo código de processo civil, no seu artigo 1.071, onde acrescentou o artigo 216-A à lei de registros públicos (lei 6.015/73) estabeleceu as normas para o procedimento do usucapião extrajudicial. Dessa forma, o termo usucapião administrativo passa a se referir ao procedimento ter origem em um ato da administração pública, que reconhece a posse do ocupante através da outorga de um ‘título de legitimação de posse’. A princípio, o usucapião administrativo teve início com a lei 11.977/2009, que se tratava da regularização fundiária. Mas com a publicação da lei 13.465 de 11 de julho de 2017, REURB, o termo usucapião administrativo passa a se referir ao procedimento desta lei. (REZENDE, 2021)

O usucapião extrajudicial passa a se referir majoritariamente ao procedimento ter origem no cartório de registro de imóveis, e não por uma administração pública. Dessa forma, não é possível reconhecer a usucapião administrativa, através do procedimento extrajudicial de usucapião. A modalidade de aquisição da propriedade através da via administrativa tem rito próprio estabelecido, bem mais simplificado do que o previsto no artigo 216-A da lei de Registros públicos. (ALBUQUERQUE, 2015)

O procedimento notarial de usucapião extrajudicial é realizado após a obtenção do consentimento das partes. Nesse caso, não haverá “Lide” e o registro

poderá ser feito de forma burocrática pelo cartório de registro de imóveis. (REZENDE, 2015)

Não há interveio do judiciário, pelo menos em princípio. Caso o Oficial de Registro de Imóveis verifique que não há exigência legal de usucapião, ele transferirá o imóvel para o novo proprietário, independentemente de ordem judicial. (REZENDE, 2021)

Com a possibilidade de haver uma solução para resolver conflitos de forma extrajudicial, a usucapião extrajudicial foi pensada como forma de acelerar os procedimentos de regularização de imóvel, de forma mais rápida, e por tal razão novo Código de Processo Civil de 2015, presenteou-nos com o procedimento extrajudicial de usucapião. (MARTINS, 2022)

A muito em que se falar sobre as mudanças no mundo jurídico, e nas grandes evoluções que vêm sofrendo o sistema judiciário brasileiro. A procedimento extrajudicial é uma inovação, é um processo que têm como fundamento a celeridade na resolução dos processos, levando para o meio extrajudicial uma maneira de diminuir a carga processual que se encontram arquivadas nas comarcas. (BARBOSA, 2015)

A desjudicialização tem por objeto chegar a solução dos conflitos sem precisar chegar ao sistema judicial, visa desburocratizar aquele processo formal do direito, abrindo portas para que certos procedimentos possam ser resolvidos de forma mais simples e que o meio utilizado para desburocratizar seja mais viável e acessível a toda população. Podemos agradecer esse sistema, simplesmente pelo fato de que conflitos simples possam ser resolvidos de forma mais simples. (CASCARDO, 2016)

### **2.3- Requisitos**

A usucapião extrajudicial pode ser solicitado tanto pessoas físicas quanto jurídicas. Uma observação importante é que um espólio não pode postular o reconhecimento extrajudicial de usucapião. (ORLANDI, 2016)



É necessário, para qualquer espécie de usucapião, 3 requisitos em comum, sendo eles:

**Animus domini:** O ato de se sentir e agir como o dono do imóvel. Não basta estar na posse do imóvel, mas a pessoa deve se comportar como o proprietário: arcar com as despesas, realizar a manutenção, apresentar-se como proprietário. (RIBEIRO, 2016)

**Nenhuma objeção à posse:** A posse não pode ser contenciosa, a posse deve ser pacífica. (RIBEIRO, 2016)

**Posse ininterrupta por um período de tempo:** Deve haver um período de posse sem oposição. Esse prazo varia para cada tipo de usucapião. (RIBEIRO, 2016)

Após a apresentação do pedido e anexação dos documentos comprobatórios, o Registo Predial avaliará o processo e fará o pré-anúncio no sistema de registo até à análise dos documentos anexos. (REZENDE, 2021)

Para que o registo seja mais célere, é necessário seguir todos os requisitos detalhados e estar atento a todas as funcionalidades que possam ser exigidas pelo cartório. Dessa forma, evitam-se pedidos de devolução e o pedido estará pronto em 90 a 120 dias. (LAMANA, 2016)

O procedimento de usucapião, que ocorre diretamente nos serviços notariais e de registo de imóveis, é sem dúvida uma grande inovação, atualizado pelo novo Código de Processo Civil, que altera o artigo 216-A da Lei 6.015/73. No entanto, o processo ainda assim sofria uma série de burocracias que impediam o registo efetivo (LAMANA, 2016)

Com a promulgação da Lei nº 13.465/2017, que trouxe novidades ao procedimento de usucapião extrajudicial, alguns dispositivos foram alterados e a resolução do processo ficou mais fácil. Algumas mudanças se destacam, sendo ela, o parágrafo 2º do artigo 216-A da Lei nº 6.015/73: De acordo com a nova instalação, quando as assinaturas dos proprietários, vizinhos e demais titulares não constarem do plano, devem ser notificadas de sua presença no prazo de 15 dias, seu silêncio será interpretado como consentimento. (RIBEIRO, 2016)

Sem dúvida, este dispositivo tem auxiliado muito o processo de ocupação adversa que foi interrompido devido à localização dessas pessoas, em sua maioria desconhecidas dos atuais posseiros, ou até mesmo falecidas.

No artigo 216º A, §.º 6: dispõe sobre a possibilidade de usucapião de bens não matriculado no registro de imóveis, possibilitando um novo registro. Artigos 11.º e 12.º: permitem o acesso às unidades autónomas do complexo de apartamentos. Se um dos vizinhos for o condômino, basta requerer a notificação do apartamento em nome do síndico e não mais de todos os proprietário. Dessa forma, percebe-se que o procedimento de usucapião extrajudicial reduziu bastante a carga do judiciário e rapidamente regulamentou muitos imóveis, valorizando assim o mercado imobiliário. (LEI Nº, 6.015/73, LRP)

De acordo com o art. 216-A da Lei de Registros Públicos, os documentos necessários são:

Ata notarial que deve ser lavrada pelo tabelião e atestar o tempo de posse do possuidor; (RIBEIRO, 2016)

Plantas e memorial descritivo assinado por engenheiro ou arquiteto legalmente habilitado atestando a responsabilidade técnica no documento. Deve conter ainda a assinatura do titular do direito inscrito ou inscrito no registro predial; (RIBEIRO, 2016)

Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (RIBEIRO, 2016)

Justo título ou algum outro documento que comprovem a origem, tempo e continuidade do imóvel em questão. Também é necessário o pagamento de impostos, taxas e outras contas relacionadas à administração do imóvel. (RIBEIRO, 2016)

A necessidade do justo título gerou muitos questionamentos na comunidade jurídica, afinal tal documentação não é necessária quando se recorre a meios extrajudiciais. Mas uma atualização do artigo. 216-A, IV, identifica e certifica que outros documentos que demonstrem a continuidade do uso do imóvel também são aceitáveis. (ALBUQUERQUE, 2015)

## 2.4- Procedimento Geral

O pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente se inicia com a prenotação, que é a inscrição do requerimento no Livro 1 - Protocolo do Registro de Imóveis, em obediência a sequência cronológica de sua apresentação, que determina a prioridade entre os títulos que concorrem em face de um mesmo imóvel, salvo se o título for apresentado tão somente para exame e cálculo de emolumentos. (REZENDE, 2021)

Segundo o artigo 186 da Lei de Registros Públicos: "O número de ordem determinará a prioridade do título, e está a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente".

A prenotação, em regra, tem o prazo de 30 (trinta) dias, conforme artigo 188 da Lei de Registros Públicos. Todavia, na usucapião extrajudicial o prazo da prenotação prorroga-se até o acolhimento ou rejeição do pedido. A análise do pedido de usucapião extrajudicial e dos documentos anexos será realizada após a prenotação, quando será feita a habilitação do registro, que pode ser positivo ou negativo. (REZENDE, 2021)

Durante a análise de elegibilidade, o Registrador realizará uma análise jurídica dos documentos apresentados e deverá verificar os princípios de registro, requisitos de admissibilidade, legitimidade ativa das partes. Entre outros requisitos relevantes, a existência dos documentos necessários e a comprovação de elementos que caracterizem o tipo de usucapião invocado. (REZENDE, 2021)

O Oficial de Registro de Imóveis, caso verifique a ausência da assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes na planta, mandará notificar o titular pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em 15 (quinze) dias, sendo interpretado o seu silêncio como concordância, conforme determinado no § 2º, do art. 216-A, da LRP. (LEI Nº, 6.015/73, LRP)

O Oficial, conforme o art. 216-A, em seu § 3º, da LRP, deverá dar ciência à União, aos Estados, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que apresentem manifestação sobre o pedido, no prazo de 15 (quinze) dias. Deverá, também, promover a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. (REZENDE, 2021)

Destaca-se ainda, segundo o art. 17. § 1º, do Provimento nº 65/2017-CNJ, na hipótese de ausência ou insuficiência dos documentos - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstre a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse - poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o Oficial de Registro do Imóvel. (FRANCO, 2017)

Havendo dúvidas que requeiram esclarecimento, o Registrador de Imóveis solicitará pessoalmente ou realizará a devida diligência para determinar se os requisitos para usucapião foram atendidos. (REZENDE, 2021)

Se os documentos estiverem completos e não houver pendências, o Cartório de Registro de Imóveis registrará a aquisição do imóvel conforme descrição fornecida e, se for o caso, permitirá a abertura da matrícula. (Art. 216-A, § 6º, da LRP). Contudo, se o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião será averbado na própria matrícula existente. (ART. 20, § 1º, DO PROVIMENTO Nº 65/2017-CNJ).

Todavia, se ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, o pedido será rejeitado, devendo o Oficial apresentar nota devolutiva. (Art. 17, § 2º, do Provimento nº 65/2017-CNJ) A rejeição do pedido poderá ser impugnada pelo requerente, no prazo de 15 dias, perante o Oficial competente. (Art. 17, § 5º, do Provimento nº 65/2017-CNJ). A rejeição não impede, contudo, o ajuizamento da ação judicial (ART. 17, § 3º, DO PROVIMENTO Nº 65/2017- CNJ).

Após o ingresso de título, a primeira etapa do procedimento, o requerimento inicial é prenotado no livro 1, protocolo, ficando os efeitos dessa prenotação prorrogado até o acolhimento ou rejeição do pedido pelo registrador. O procedimento

não pode ficar tramitando *ad eternum*, de modo que sua paralização injustificada por mais de 30 dias, poderá ensejar a rejeição do pedido por inércia, sem análise do mérito do pedido. (PROVIMENTO N° 65/2017, CNJ)

O Oficial de Registro de Imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas, quando houver contradição do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, apresentado por qualquer dos titulares de direitos e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado. Se a tentativa de mediação não for bem sucedida, o processo deve ser remetido para o tribunal competente da área onde se situa o imóvel, devendo o requerente adequar os documentos iniciais para acomodar ao procedimento comum, conforme o parágrafo 10 do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos. (MARA, 2018)

## **CAPÍTULO III – DESAFOGAMENTO DO SISTEMA JUDICIÁRIO**

O sistema judiciário atualmente está saturado de processos, o que leva à longa espera para seu julgamento. Os meios que visam facilitar e agilizar o procedimento que não há litígio favorecem o desenvolvimento de da regularização fundiária em geral. (PONCIANO, 2009)

A cada dia, vê-se mais necessário a agilidade dos procedimentos para regularização, pois a demanda de processos judiciais são cada vez mais crescentes, o que leva a sobrecarregar o sistema judiciário. Dessa forma, com a forma extrajudicial, dá-se mais agilidade e menor custo para a regularização.

### **3.1- Etapas do procedimento**

O procedimento extrajudicial não é uma fase obrigatória para se ter início ao processo judicial, haja vista que a própria constituição garante o acesso direto ao judiciário, ao estabelecer, no inciso XXXV do artigo 5º, que “a lei não excluirá da apreciação do poder judiciário lesão ou ameaça a direito”. (DOMINGOS, 2019)

Por mais que haja um movimento de desjudicialização, como tentativa de desafogar o judiciário de procedimento que não haja lide, obrigar a parte interessada no reconhecimento de sua propriedade a percorrer a via extrajudicial previamente nem sempre trará um resultado útil. (REZENDE, 2021)

#### **3.1.1- Etapa 1: Ingresso de título**

Na primeira etapa, o requerimento inicial é apresentado ao registro de imóveis. A forma e o conteúdo deste requerimento serão objetos de análise na terceira etapa.

O requerimento inicial é prenotado no livro 1, protocolo, ficando os efeitos dessa prenotação prorrogado até o acolhimento ou rejeição do pedido pelo registrador. (REZENDE, 2021)

O processo extrajudicial não pode ficar tramitando de modo que não tenha fim, a sua paralisação sem justificativa por prazo superior a 30 dias, poderá resultar a rejeição do pedido por inércia, sem análise do mérito do pedido. (DOMINGOS, 2019)

O arquivamento por omissão do advogado em justificar o motivo da paralisação do feito pode gerar prejuízo ao usucapiente, haja vista que a renovação do pedido será objeto de nova autuação e prenotação, ensejando nova cobrança de emolumentos. (REZENDE, 2021)

### **3.1.2- Etapa 2: Autuação**

A segunda etapa consiste na autuação do requerimento inicial e dos documentos apresentado pelo usucapiente ou por seu advogado. A autuação é feita nos mesmos moldes da autuação judicial. A serventia responsável, após receber os documentos e realizar a prenotação no livro 1, de protocolo, certificará tal ato nos que serão formados. (ALBUQUERQUE, 2015)

Após a prenotação e autuação, as petições, requerimentos, ofícios e impugnações que forem apresentadas serão anexados aos autos em trâmite. (REZENDE, 2021)

### **3.1.3- Etapa 3: Análise formal dos documentos**

O oficial de Registro de Imóveis realizará uma análise formal dos documentos apresentados, identificando se o requerimento inicial veio acompanhado de todos os documentos que a lei exige.

Dispõe o art. 216-A da LRP:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

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

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

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

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

Como se verifica, juntamente com o requerimento inicial, devem ser anexados: procuração outorgando poderes ao advogado, ata notarial, planta e memorial descritivo, anotação ou registro de responsabilidade técnica, certidões negativas dos distribuidores, justo título ou outros documentos demonstrando a origem, continuidade, natureza e tempo da posse. (REZENDE, 2021)

#### **3.1.4- Etapa 4: Busca no registro de imóveis**

Essa é uma etapa interna, realizada pelo registrador de imóveis, e que tem por objetivo analisar o requerimento inicial e toda a documentação apresentada, e confrontar as informações obtidas com os dados existentes no acervo da serventia. (REZENDE, 2021)

Em geral a certidão imobiliária apresentada pelo usucapiente, relativamente ao imóvel objeto de sua pretensão, é extraída com base nos dados fornecidos pela parte antes mesmo de ter início o procedimento. (REZENDE, 2021)



Essa certidão invariavelmente, será utilizada para embasar um pedido de usucapião de imóvel sem inscrição, sua consequência é a necessidade de anuência ou intimação do titular registral, já que inexistente matrícula ou transcrição. Contudo, quando o registro de Imóveis realiza as buscas nessa fase do procedimento, tem em seu poder vasta documentação com informações mais completas, tais como o nome e a matrícula dos imóveis confinantes, o endereço do imóvel e seus dados cadastrais na prefeitura. (REZENDE, 2021)

### **3.1.5- Etapa 5: Admissibilidade do pedido**

O oficial do registro de imóveis deve fazer uma análise do pedido sob o ponto de vista da possibilidade jurídica de se dar continuidade à marcha processual. Essa análise seria similar àquela que o Juiz faz ao sanear a ação judicial, podendo o requerimento ser rejeitado, sem a realização das etapas seguintes (intimação dos entes públicos, publicação de edital e notificação do titular registral ou confinantes que não deram anuência). (OLIVEIRA, 2016)

Nessa fase, o registrador tem os autos formados com toda a documentação exigida no artigo 216-A da LRP e já realizou as buscas internas, procurando conferir a titularidade formal do imóvel usucapiendo e dos confinantes. (OLIVEIRA, 2016)

O juízo de admissibilidade contempla tanto a análise de vícios documentais, passíveis de contemplação, quanto a existência de óbices insuperáveis à pretensão inicial, que culminam na rejeição liminar do pleito. (REZENDE, 2021)

### **3.1.6- Etapa 6: Notificação por falta de assinatura do titular registral e confinantes**

Ultrapassadas as fases anteriores, nas quais se verificou que o requerimento preenche os requisitos legais e está acompanhado da documentação necessária para processamento do pedido, confirmando a situação registral do bem, com as buscas internas, e entendendo-se que inexistente óbice intransponível à continuidade da marcha procedimental, dá-se início à fase de notificação dos titulares registrares e confinantes que não outorgam anuência previamente. (REZENDE, 2021)

Pode acontecer dessa fase ser desnecessária, em razão de todos os interessados já terem anuído com o procedimento, já assinado na planta e/ou no memorial, já emitindo declaração de anuência autônoma, seja em razão de existirem documentos que tenham sido recepcionados como anuência previa. (REZENDE, 2021)

### **3.1.7- Etapa 7: Intimação dos entes públicos**

De acordo com o procedimento previsto no §3º do artigo 216-A do CPC:

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

A intimação da entidade pública é obrigatória, sendo sujeito à penalidade de nulidade do processo extrajudicial. Mesmo que o requerimento inicial não tenha solicitado expressamente intimação ou notificação a pessoa jurídica de direito público interno, não é o caso de solicitar sua emenda, cabendo ao Registrador encaminhar tal intimação se as coisas progredirem para essa fase do processo. (OLIVEIRA, 2016)

A forma de intimação é uma escolha do Oficial de Registro, que pode optar por cientificar pessoalmente, por meio de intimação extrajudicial promovida pelo registro de títulos e documentos, ou por carta registrada com aviso de recebimento, enviada pelo correio. (REZENDE, 2021)

### **3.1.8- Etapa 8: Publicação de edital**

Nessa etapa, a lei exige que seja publicado no edital com o objetivo de dar ciência a terceiros do pedido de usucapião formulado. Conforme §4º do artigo 216-A da LRP.

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

O caput do artigo. 16 do provimento 65/2017 do CNJ vai no mesmo sentido:

Art. 16. Após a notificação prevista no *caput* do art. 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será

publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.

O provimento 65/2017 do CNJ inovou, ao determinar que o edital deve ser publicado “na forma do artigo 257, III, do CPC”, que tem o seguinte teor:

Art. 257. São requisitos da citação por edital:

III – A determinação pelo Juiz, do prazo, que variará entre 20 (vinte) e 60 (sessenta) dias, fluindo da data da publicação única ou, havendo mais de uma, da primeira;

Essa norma determina que o oficial estabeleça um prazo para o edital, que pode ser fixado entre 20 e 60 dias, contados da primeira publicação. (REZENDE, 2021)

### **3.1.9- Etapa 9: Nota fundamentada**

Após ter sido realizadas todas as diligências e notificações, deve o oficial analisar o mérito do requerimento, para identificar se a documentação está ‘em ordem’. (REZENDE, 2021)

Essa análise consiste no juízo de valor, a ser realizado pelo registrador, quando à efetiva comprovação de todos os requisitos necessários para a usucapião pretendida. (REZENDE, 2021)

Deve salientar que o registrador pode solicitar ou realizar diligências com o objetivo de sanar dúvidas, imprecisões ou incertezas, tendo uma postura ativa na condução do procedimento, conforme artigo 17 do provimento 65/2017 do CNJ: “Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.” (PROVIMENTO 65/2017, ARTIGO 17, CNJ)

Nesse ato, a que se chamou de ‘nota fundamentada’, o Oficial irá expor as razões de fato e de direito que justificam a sua decisão de acolhimento ou negativa de pretensão inicial. (REZENDE, 2021)

### 3.1.10- Etapa 10: Registro

Após a decisão reconhecendo a propriedade, o ato final do procedimento será a realização do registro do imóvel, que deverá ser feito utilizando-se o mesmo número do protocolo atribuído ao procedimento, quando do recebimento e autuação. (REZENDE, 2021)

Manter a mesma numeração se faz necessário para proteger a prioridade do pedido de reconhecimento de usucapião. Pode ter havido, durante o transcurso regular do procedimento, o apontamento de títulos contraditórios ao do usucapiente e que, em razão de terem sido protocolados posteriormente, estão com sua qualificação suspensa. (REZENDE, 2021)

O provimento 65/2017 do CNJ determina que, quando se abrir matrícula para o imóvel, seja indicados no campo 'registro anterior', as matrículas que deram origem à gleba, de forma que se possa resgatar, caso necessário, a continuidade objetiva do imóvel. Orienta, ainda que, no campo 'proprietário', seja informado apenas 'adquirido por usucapião'

Art. 20, § 5º O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterá, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão "adquirido por usucapião".

Se houver o reconhecimento da usucapião e o interessado não recolher os emolumentos para a prática dos atos de registro (abertura de matrícula, registro, certidão etc.), ou deixar de apresentar os documentos complementares necessários ao registro, tal como a certificação do INCRA relativa ao georreferenciamento, deve-se aguardar o prazo de 30 dias corridos contados da data da intimação ao advogado. (REZENDE, 2021)

Expirado esse prazo, a prenotação iniciada com o recebimento do requerimento e autuação será encerrada, anotando-se no livro 1, no campo próprio que o interessado não recolheu os emolumentos para a prática do registro. (REZENDE, 2021)

### **3.2- Comparativo geral entre o usucapião judicial e extrajudicial**

Não há no que se discutir sobre o quão mais célere ficou o procedimento de aquisição de propriedade depois do regulamento de usucapião extrajudicial. Para a modalidade extrajudicial, deve o cartório observar com rigor e muita atenção, por se tratar de direito de posse que poderá afetar muitas pessoas caso haja erro. (OLIVEIRA, 2016)

Deve ser apresentado aos tabelionatos documentos e assinaturas dos confrontantes que estejam de acordo com a formalidade de usucapir a propriedade, para que então se figure uma posse boa-fé, que dará direito a aquisição da propriedade ao possuidor. Não obstante tratar-se de um procedimento extrajudicial, a posse deve ser suscetível de boa-fé. Ela não poderá ser clandestina e nem violenta, só assim poderá ser objeto de usucapião. (REZENDE, 2021)

Em média, o procedimento do usucapião judicial gira em torno de 3 anos, mas depende de fatores externos, como o Fórum da cidade, anuência ou não dos confrontantes, podendo ser mais célere ou mais demorado.

Já o tempo médio do usucapião extrajudicial dura cerca de 4 meses, podendo ser mais prolongado à depender da juntada dos documentos corretos, que traz um extenso rol de documentos conforme apresentado no capítulo anterior, e a demanda do cartório. (STRAZZI, 2017)

Ao longo dos anos tivemos a possibilidade de observar que o procedimento de usucapião para regularização imobiliária costumava durar um certo tempo, pelo fato da dificuldade que a parte tinha de juntar a documentação que provava que possuía os requisitos necessários para registrar o imóvel em seu nome, sem levar em conta a grande quantidade de processos que já abarrotavam o judiciário. Esses processos então entravam na fila de espera do judiciário que davam preferência para aqueles casos que dependiam de certa urgência. (REZENDE, 2021)

A desjudicialização é um processo que têm como fundamento a celeridade na resolução dos processos, levando para o meio extrajudicial uma maneira de diminuir a carga processual que se encontram arquivadas nas comarcas. (STRAZZI, 2017)

Os benefícios são enormes, além da diminuição da demanda judicial, a usucapião extrajudicial tende a ser mais rápida e mais acessível, podendo evitar grandes esperas, e deixar a parte mais satisfeita. Conforme diz NOBRE (2018), em Manual de Usucapião Extrajudicial:

“O foro extrajudicial tem uma grande aliada, que é a regulamentação. Por meio da regulamentação, um órgão correcional pode instituir uma solução interpretativa que talvez não fosse alcançada ou aplicada uniformemente por todos os juízes brasileiros. Veja-se, por exemplo, a dispensa da notificação dos confinantes quando a área matriculada coincidir com a área usucapida. Muitos juízes talvez não se sentissem à vontade para aplicar essa solução porque ela não é diretamente prevista por lei. Mas, instituída essa regra pelo Provimento nº 65/2017 do CNJ, todos os registradores podem e devem aplicá-la, o que traz grande simplificação e uniformidade ao procedimento.”

A citação acima traz uma noção de regulamentação prevista a todos os tabelionatos. O CNJ normalmente regula a legislação para ajudar os tabeliões a resolver conflitos instituindo provimentos que trazem em seu corpo um auxílio para manusear o tema. O procedimento extrajudicial é fiscalizado pelo Poder Judiciário, para impedir que erro ou fraude. (NOBRE, 2018)

A usucapião extrajudicial, consiste numa iniciativa de desburocratização de procedimentos judiciais, que podem ser resolvidos de forma menos formal, ou seja, com essa nova ideia surgiu a possibilidade de trazer para os cartórios um meio de ajudar a justiça, em poucos meses consegue resolver o caso e ter o procedimento regularizado. A usucapião extrajudicial é direito real, a forma como foi escolhida para sua desburocratização, segue uma regulamentação muito importante, rígida, e segura. Abrir as portas para que os cartórios possam de forma legal exercer uma função que era somente do judiciário, ajudou muito, não somente diminui a demanda de processos, mas, amplia a parceria da justiça com os tabelionatos de notas e de registro de imóveis. (REZENDE, 2021)

A usucapião extrajudicial desafoga o judiciário brasileiro, favorecendo o reconhecimento de aquisição de imóvel, reduzindo custos e auxiliando na diminuição de cargas processuais, basta apresentar a documentação necessária ao cartório de notas, e após apresentar ata notarial ao registro de imóveis, para análise e registro. (REZENDE, 2021)

### 3.3- Análise econômica do direito e a usucapião extrajudicial

Com a série de mudanças legislativas, a intenção do legislador é clara: facilitar os negócios jurídicos imobiliários, concentrando todas as informações relevantes na matrícula, e regularizar a situação registral dos imóveis, diante do grande índice de informalidade e irregularidade. (STRAZZI, 2017)

Grande parte das situações de informalidade decorrem apenas de questões jurídicas e documentais passíveis de serem sanadas pelo instituto da usucapião, através da titulação dos ocupantes. (REZENDE, 2021)

Muitos estudiosos defendem que a diminuição da informalidade das situações jurídicas gera riqueza para um povo e melhora sua qualidade de vida, conforme explica Daniela Rosário Rodrigues, (2016, p 47):

“A lei não expressa somente um reconhecimento individual da propriedade, mas um processo mediante o qual ela entra em um circuito que valoriza, que a torna capital. Ou seja, a propriedade privada no sentido moderado da palavra é aquela legalmente reconhecida do ponto de vista de sua integração a um processo de valorização, também denominado capital. Não é suficiente posse precária de um ativo, a propriedade no seu sentido defectivo, embora possa cumprir uma função social, como a de moradias nas favelas. É necessário que ela se torne propriedade plena, integrável a um processo legal de compra e venda, a partir da livre escolha de cada um.”

Partindo dessas premissas, não se pode perder de vista que a situação de informalidade da propriedade é um fator impeditivo do desenvolvimento individual e coletivo do país, sendo a busca pela inclusão de tais direitos no sistema formal um objetivo das sociedades pós-modernas e um meio de tornar efetivo o “direito aos direitos de propriedade”. (REZENDE, 2021)

Hernando de Soto ao comparar o desenvolvimento de diversos países, concluiu que o maior obstáculo para o progresso de uma nação é sua incapacidade de gerar capital em função da informalidade das situações jurídicas. A falta de registro formal e confiável da propriedade imobiliária impede a identificação do seu dono real, dificulta a cobrança de dívidas, atrapalha a implantação de políticas públicas, além de inviabilizar que o bem se torne capital ativo gerador de riqueza não só para o indivíduo, mas para toda a coletividade. (SOTO, 2001)

A busca por um sistema de registro robusto e confiável tem sido o foco das recentes reformas legislativas no Brasil, à medida que os benefícios sociais e

econômicos da propriedade formal são cada vez mais reconhecidos. (REZENDE, 2021)

Os legisladores buscam fornecer mecanismos para regular e consolidar ao longo do tempo, como regularização fundiária e usucapião extrajudicial, e centralizar as informações imobiliárias em uma única fonte, adotando o princípio da concentração na matrícula, (arts. 54 a 62 da Lei 13.097/2015). (REZENDE, 2021)

Leonardo Brandelli ensina que existem sistemas de registro imobiliário que "focam sua tutela na segurança jurídica estática, ou na segurança jurídica do Direito subjetivo", atuando "com o propósito de garantir que o real titular de um direito inscrito não possa ser dele privado sem a sua participação" e sistemas de registro que se destinam "à proteção da dinâmica dos direitos [buscando] tutelar o tráfico jurídico, isto é, tutelar o terceiro adquirente de um direito cuja aparência era de 'bom direito, porque foi publicizado após uma qualificação jurídica realizada por agente estatal." Defende, em sua tese de doutorado, a eficácia material do registro imobiliário, haja vista que:

"Terceiros são levados a confiar na informação registralmente publicizada, porque sabem que se algo os puder afetar deverá estar lá publicizado e que, antes de haver a publicização, há uma qualificação jurídica feita por profissional do direito dotado de fé pública, bem como porque deve ter acesso à informação."

Deste modo, um sistema registral confiável e que represente ao máximo a realidade traz segurança jurídica e reduz os chamados custos de transação' que, nas palavras de Eduardo Goulart Pimenta e Henrique Avelino Rodrigues de Paula Lana, "significam: o custo para se encontrar um interessado; custo para negociação, elaboração e discussão de contratos, contratação de advogado, obtenção de informações; custo para se fazer cumprir o contrato. (REZENDE, 2021)

O procedimento extrajudicial para reconhecimento da aquisição da propriedade pela usucapião visa a facilitar o ingresso das situações jurídicas consolidadas no sistema formal de registro, reduzindo as incertezas jurídicas sobre a informação publicizada e, conseqüentemente, os custos de transação. (OLIVEIRA, 2016)

Uma forma de dar efetividade a esse objetivo é a aceitação de vários títulos como anuência do titular registral ao pedido de usucapião extrajudicial, possibilitando a mutação da propriedade formal. A existência de negócio jurídico anterior demonstra



a intenção do proprietário em transmitir o bem. Assim sendo, seu direito não é lesado, haja vista que agiu de forma consciente e na busca de seu interesse. Provavelmente, já terá havido a quitação integral do preço, mas, sem escrituração regular para modificação da titularidade no âmbito registral. Nesses casos, se houver a prova da quitação do preço e certidão demonstrando a inexistência de ação cível movida pelo proprietário, contra o adquirente, juntamente com a posse *ad usucapionem*, não justifica negar procedência ao pedido. (REZENDE, 2021)

A melhor interpretação é a que permite o uso do procedimento extrajudicial, é nos casos de imóveis sem matrícula ou transcrição, realizando a intimação do titular registral incerto, seja do imóvel usucapiendo, seja através do imóvel confinante, através de edital. (PROVIMENTO 65/2017, ART. 3º, IV, CNJ)

Essa regularização dos imóveis gera uma grande importância para a economia do país, sendo que com a regularização do imóvel, possibilita utilizar o bem como garantia e, até mesmo, facilitar compra e venda através de financiamento. Gerando assim, mais riqueza para o estado através de impostos. (REZENDE, 2021)

## CONCLUSÃO

O presente trabalho buscou reunir aspectos relevantes para o processo de pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião.

A atividade notarial e registral é responsável pelo baixo índice de conflitos, sendo reconhecidamente um modelo de sucesso, a ponto de se buscar, a todo momento, a transferência de atividades originalmente de outros entes públicos para os delegatários

O instituto do usucapião extrajudicial veio para facilitar ao possuidor o direito à aquisição da propriedade, atribuindo celeridade e economia processual. A situação de informalidade dos imóveis, em todo o Brasil, é volumosa e soluções jurídicas inovadoras como o instituto de usucapião extrajudicial, têm o condão de viabilizar o acesso à propriedade formal a um grupo maior de cidadãos, reduzindo o custo do procedimento, sem que o aglutinamento traga qualquer prejuízo.

Como demonstrado, existe a forma de regularização administrativa, que é a REURB, contudo, dependerá da 'vontade' política do ente público municipal para se concretizar. E o fato de se ter um núcleo urbano informal, passível de regularização via Reurb, não impede a obtenção da titularização pela via da usucapião.

A vantagem de ingressar com o pedido de usucapião extrajudicial de usucapião é o fator tempo e custo, ou seja, para aqueles que possuem toda a documentação em ordem, bastará leva-la ao Cartório de Registro de Imóveis competente e efetuar o pagamento de uma taxa única, a fim de que haja todo o processo interno para obtenção do bem imóvel pela via de usucapião, o que não ocorre perante o Poder Judiciário diante do grande número de processos que tramitam

nos Fóruns, além do custo alto da ação de usucapião, em especial quando há a necessidade de realização de perícia para apurar as medidas do bem imóvel e estabelecimento das limitações com os confinantes.

Esse estudo veio com o objetivo de se fazer entender mais sobre a usucapião, sua evolução histórica e sua influência pelo processo de desjudicialização. Mesmo que de fato, ainda se sabe que muita coisa vai mudar, principalmente no que se refere aos entendimentos jurisprudenciais, este trabalho visou esclarecer o que se é previsto nos dias atuais, entre benefícios e problemas.

A usucapião extrajudicial vem como um grande avanço decorrido do processo de desjudicialização ao qual o Brasil faz parte. E este vem trazendo várias benesses como mostrado no decorrer do trabalho, no que se refere à celeridade, economicidade, bem como o desafogar do judiciário.

Esse tema é muito pertinente, visto que a sociedade está mudando cada vez mais, sempre em busca de procedimentos mais rápidos e mais baratos. É importante destacar no momento em que entende-se, que o processo de desjudicialização veio para facilitar a vida dos usuários.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

MAGNO, Alexandre. Usucapião extrajudicial: análise comparativa entre os procedimentos administrativo e judicial. **Revista Brasil escola**. Disponível em: [https://monografias.brasilecola.uol.com.br/direito/usucapiao-extrajudicial-analise-comparativa-entre-os-procedimentos-administrativo-judicial.htm#indice\\_15](https://monografias.brasilecola.uol.com.br/direito/usucapiao-extrajudicial-analise-comparativa-entre-os-procedimentos-administrativo-judicial.htm#indice_15). Acesso em 16 de abril de 2022.

RODRIGUES, Dayane Alves; MAGALHÃES, Juliana aparecida. Usucapião extrajudicial como forma de desafogamento do sistema judiciário. **Revista: Direito em revista**. Disponível em: [http://revistas.icesp.br/index.php/DIR\\_REV/article/view/1411/1038](http://revistas.icesp.br/index.php/DIR_REV/article/view/1411/1038)

CAMPOS, Marcelo de Rezende. **Usucapião Extrajudicial**. 4º edição. JusPODIVIM 2021

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. São Paulo: **Revista dos Tribunais**. p. 273.

FERNANDES, Suelen. **Benefícios da usucapião extrajudicial**. **Revista: Suelen Fernandes, advocacia imobiliária**. Disponível em: <https://suelenfernandes.com.br/beneficios-da-usucapiao-extrajudicial/>. 23 de julho de 2020

COSTA, Daniel. **Usucapião extrajudicial**: Possibilidade prevista no novo código de processo civil. **Revista: CORI-SC**. Disponível em: <https://www.colegiorisc.org.br/noticias/informativos/usucapiao-extrajudicial-possibilidade-prevista-no-novo-codigo-de-processo-civil/>. Acesso em 25 de março de 2022.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**, de acordo com o novo código de processo civil. 2015.

SALLES, Venício. **Usucapião administrativa**. **Revista: Blog do 26**. Disponível em: <https://www.26notas.com.br/blog/?p=14#:~:text=A%20lei%2011.977%2F2009%20legitima,habitacionais%20e%20associa%C3%A7%C3%B5es%20de%20moradores>.

FERRARI, Scheila. **A usucapião extrajudicial: quais documentos são necessários, de acordo com o CPC atualizado pela Lei nº 13.465/2017 e Provimento 65 do CNJ?**. **Revista: JUS.com.br**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/68230/a-usucapiao-extrajudicial-quais-documentos-sao>

necessarios-de-acordo-com-o-cpc-atualizado-pela-lei-n-13-465-2017-e-provimento-65-do-cnj

**PROJURIS. Usucapião extrajudicial novo cpc: Funcionamento e requisitos. Revista: PROJURIS. Disponível em:** <https://www.projuris.com.br/usucapiao-extrajudicial/#:~:text=Nesta%20modalidade%20s%C3%A3o%20exigidos%20os,n%C3%A3o%20ultrapasse%20a%2050%20hectares.>

**VINICIUS, Marcus. Usucapiao extrajudicial no novo CPC, entenda como funciona. Revista: Aurum. Disponível em:** <https://www.aurum.com.br/blog/usucapiao-extrajudicial/>

**ADVISE BLOG. Você sabe como funciona o usucapião extrajudicial de acordo com o Novo CPC? Revista: Advise Blog. Disponível em:** <https://blog.advise.com.br/usucapiao-novo-cpc/>

**SALLES, Venício. Usucapião administrativa. Revista: 26 notas. Disponível em:** <https://www.26notas.com.br/blog/?p=14#:~:text=A%20lei%2011.977%2F2009%20legitima,habitacionais%20e%20associa%C3%A7%C3%B5es%20de%20mora%20dores.11%20de%20agosto%20de%202009>

**COURA, Bernardo César. Aquisição pela usucapião. Revista: JUSBrasil. Disponível em:** <https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/192090441/aquisicao-pela-usucapiao-prescricao-aquisitiva.25%20de%20maio%20de%202015>

**PEREIRA, Rafael Lima Domingos. Comparação entre as modalidades de usucapião no código civil e suas vantagens ou desvantagens para o indivíduo e seus direitos envolvidos – Universidade Federal de Uberlândia, Curso de Direito**

**ROMANO, Rogerio Tadeu. Revista JUSBrasil. Disponível em:** <https://rogeriotadeuromano.jusbrasil.com.br/artigos/1353669830/usucapiao-extrajudicial>

**STRAZZI, Alessandra. Usucapião extrajudicial no NCPC: o que ninguém te conta. Revista: JusBrasil. Disponível em:** <https://alestrazzi.jusbrasil.com.br/artigos/499861886/usucapiao-extrajudicial-no-ncpc-o-que-ninguem-te-conta>

**PAULA, Saulo Luiz Oliveira. USUCAPIAO EXTRAJUDICIAL: Alternativa para a desjudicialização da aquisição da propriedade imóvel. Universidade Federal do Maranhão. Imperatriz. 2018.**

**WLASSAK, Lucas. Venda da posse. Uma forma interessante de transferência**

de imóvel sem estar totalmente regularizado. Revista: JusBrasil. Disponível em: <https://lucaswlassak.jusbrasil.com.br/artigos/1167052930/venda-da-posse-uma-forma-interessante-de-transferencia-de-imovel-sem-estar-totalmente-regularizado>

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Jornada de Direito Notarial e Registral. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/noticias/2022/junho/ministro-jorge-mussi-afirma-que-201ci-jornada-de-direito-notarial-e-registral201d-trara-importantes-colaboracoes-para-o-aprimoramento-dos-servicos-judiciarios/view>

JUNIOR, Roberto Paulino de Albuquerque. **O usucapião extrajudicial no novo código de processo Civil.** Revista: Consultor Jurídico. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>

MARTINS, Julio. **Como resolver conflitos durante a tramitação da Usucapião Extrajudicial?** Revista: JusBrasil. Disponível em: <https://juliocarvalho.jusbrasil.com.br/artigos/1407183500/como-resolver-conflitos-durante-a-tramitacao-da-usucapiao-extrajudicial>

TATURCE, Fernanda. **O novo CPC e os atos Extrajudiciais cartoriais:** Críticas, Elogios e sugestões. Disponível em: <http://www.fernandatartuce.com.br/wp-content/uploads/2016/12/Atos-extrajudiciais-cartoriais-no-NCPC.pdf>

CASCARDO, Leonardo. A desjudicialização como ferramenta diferencial de acesso à Justiça. **Revista: JusBrasil.** Disponível em: <https://armeloniscascardo.jusbrasil.com.br/artigos/339289050/a-desjudicializacao-como-ferramenta-diferencial-de-acesso-a-justica>. 2016.

GUEDES, Ailson. **Usucapião extrajudicial:** Sugestões para qualificação no Registro de Imóveis. Universidade de Brasília. 2018

PAIVA, João Pedro Lamana. O procedimento da usucapião Extrajudicial. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>. Porto Alegre. 2016.

JUNIOR, Roberto Paulino Albuquerque. O usucapião extrajudicial no novo código de processo civil. **Revista: Consultor Jurídico.** Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>. 18 de maio de 2015

MACULAN, Letícia Franco. Artigo - A Usucapião Extrajudicial e o Provimento 65/CNJ. **Revista: Serjus**. Disponível em: [https://www.serjus.com.br/noticias\\_ver.php?id=6829](https://www.serjus.com.br/noticias_ver.php?id=6829). 21 de dezembro de 2015.

COUTO, Marcelo de Rezende campos Marinho. **Usucapião extrajudicial**. Disponível em: [https://www.editorajuspodivm.com.br/cdn/arquivos/jus1363\\_previa-do-livro.pdf](https://www.editorajuspodivm.com.br/cdn/arquivos/jus1363_previa-do-livro.pdf). JusPODIVM. 4ª Edição. 2021.

BRASIL. **Decreto nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm)

HENRIQUES, Yara Ejczis. **A natureza da sentença de usucapião**. Curitiba. 2.002

RODRIGUES, Rivaldo Jesus. **DA USUCAPIÃO**: origens, evolução histórica e a sua função social no ordenamento jurídico brasileiro no Século XXI – UnieVANGELICA. Anápolis. 2014.

MARTINS, Julio. Como resolver conflitos durante a tramitação da Usucapião extrajudicial? **Revista: JusBrasil**. Disponível em: <https://juliocarvalho.jusbrasil.com.br/artigos/1407183500/como-resolver-conflitos-durante-a-tramitacao-da-usucapiao-extrajudicial>. 11 de março de 2022

PEREIRA, Rafael Lima Domingos. Comparação entre as modalidades de usucapião no código civil e suas vantagens ou desvantagens para o indivíduos e os direitos envolvidos. **Universidade Federal de Uberlândia**. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/28168/1/Compara%C3%A7%C3%A3oEntreModalidades.pdf>. Uberlândia-MG. 2019

ROMANO, Rogério Tadeu. Usucapião extrajudicial. **Revista: JusBrasil**. Disponível em: <https://rogeriotadeuromano.jusbrasil.com.br/artigos/1353669830/usucapiao-extrajudicial>. 17 de janeiro de 2022

OLIVEIRA, Julio Moraes. **Usucapião**: a ampliação do conceito de justo título. Universidade de Brasília. 2016

ABREU, Mariene Cajueiro Souza de Abreu. **Usucapião**: Análise comparativa entre procedimento judicial e extrajudicial. Universidade federal de Curitiba 2021