



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE LAVRAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

Trabalho de Conclusão de Curso
USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: PROCEDIMENTOS

LARYSSA SILVA TRINDADE

LAVRAS – MG

2024

LARYSSA SILVA TRINDADE

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: PROCEDIMENTOS

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Centro Universitário de Lavras, como parte das exigências da disciplina Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), curso de graduação em Direito.

ORIENTADORA

Prof.^(a) M. Erika Tayer Lasmar

LAVRAS – MG

2024

Ficha Catalográfica preparada pelo Setor de Processamento
Técnico da Biblioteca Central do UNILAVRAS

T833u Trindade, Laryssa Silva.
Usucapião extrajudicial: procedimentos / Laryssa Silva Trindade. –
Lavras: Unilavras, 2024.

42f.

Monografia (Graduação em Direito) – Unilavras, Lavras, 2024.

Orientador: Prof.^a Erika Tayer Lasmar.

1. Propriedade. 2. Posse. 3. Procedimentos. 4. Usucapião
extrajudicial. I. Lasmar, Erika Tayer. (Orient.). II. Título.

LARYSSA SILVA TRINDADE

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: PROCEDIMENTOS

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Centro Universitário de Lavras, como parte das exigências da disciplina Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), curso de graduação em Direito.

Aprovado em: 28/11/2024

MEMBROS DA BANCA EXAMINADORA

Presidente – Prof. Pós-D.r Denilson Victor Machado Teixeira / UNILAVRAS
Orientador(a) – Prof.^(a) M. Erika Tayer Lasmar

LAVRAS – MG

2024

AGRADECIMENTOS

Agradeço imensamente a todos que estiveram ao meu lado nesta caminhada acadêmica. Sem o apoio de vocês, esta conquista não teria sido possível.

Primeiramente, agradeço a Deus, por ter me sustentado nos momentos difíceis, por ter me protegido em cada ida e volta à faculdade, e por todo cuidado e fidelidade ao longo desses anos.

À minha filha, Alice, e ao meu namorado, Thales, deixo o meu carinho e gratidão por serem a minha fonte de amor, incentivo e compreensão.

Aos meus pais, Aldeir e Solange, à minha irmã, Lorrany, e à minha querida sobrinha, Agatha, manifesto meu profundo reconhecimento por nunca terem medido esforços para apoiar meus estudos e por terem sido a minha principal rede de apoio com a Alice, permitindo que eu finalizasse a graduação.

Por fim, aos professores que compartilharam tantos conhecimentos ao longo do curso expresso minha admiração pela dedicação, orientação e valiosos ensinamentos. Em especial, a minha orientadora, Professora Mestre Erika Tayer Lasmar, agradeço pela disponibilidade e por todo suporte.

“Seja forte e corajoso!

Não tenha medo nem desanime, pois o Senhor, seu Deus, estará com você por onde você andar.”

(Bíblia, Josué 1:9)

RESUMO

Introdução: A usucapião extrajudicial é um mecanismo legal no Brasil que permite a aquisição de propriedade de imóveis sem a necessidade de recorrer ao Judiciário, desde que sejam atendidos os requisitos legais. Introduzida pelo atual Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15), essa modalidade possibilita que o interessado formalize seu pedido diretamente em um cartório de registro de imóveis. Essa abordagem deixa o processo mais célere e desempenha um papel crucial na regularização fundiária, permitindo a formalização de ocupações em áreas urbanas e rurais que muitas vezes estão em condição irregular. **Objetivo:** O presente trabalho tem como finalidade apresentar os procedimentos para a realização da usucapião extrajudicial. A regularização fundiária é crucial para assegurar os direitos de propriedade dos indivíduos que habitam em áreas irregulares, proporcionando segurança em sua posse. **Metodologia:** A pesquisa foi conduzida com uma abordagem documental e bibliográfica, utilizando um método dedutivo e um enfoque histórico e monográfico. Foram analisados a legislação pertinente e a doutrina sobre o tema. **Resultados:** A análise das hipóteses levantadas mostrou que a usucapião extrajudicial apresenta uma alternativa viável e desburocratizada para a aquisição de propriedade, exigindo, no entanto, um cumprimento rigoroso dos requisitos legais. A discussão sobre quem está legitimado a requerer esse tipo de usucapião e as condições para tal é fundamental para entender a acessibilidade do processo. **Conclusão:** A usucapião extrajudicial se revela como uma ferramenta eficaz para a regularização fundiária, especialmente em áreas de ocupação irregular. Contudo, sua implementação deve ser feita de maneira cuidadosa e criteriosa para garantir a validade do processo dentro do sistema jurídico. A utilização adequada desse mecanismo não apenas facilita a transferência de propriedade, mas também contribui para a estabilização das relações de posse.

Palavras-chave: Propriedade; Posse; Procedimentos; Usucapião extrajudicial; Regularização fundiária.

ABSTRACT

Introduction: Extrajudicial usucaption is a legal mechanism in Brazil that allows the acquisition of property rights without the need to go through the judiciary, as long as the legal requirements are met. Introduced by the current Civil Procedure Code (Law No. 13.105/15), this modality allows the interested party to formalize their request directly at a real estate registry office. This approach makes the process more efficient and plays a crucial role in land regularization, enabling the formalization of occupations in urban and rural areas that are often in an irregular situation. **Objective:** The purpose of this paper is to present the procedures for carrying out extrajudicial usucaption. Land regularization is essential to ensure individuals' property rights in irregular areas, providing security in their possession. **Methodology:** The research was conducted using a documentary and bibliographical approach, employing a deductive method with a historical and monographic focus. Relevant legislation and doctrine on the topic were analyzed. **Results:** The analysis of the hypotheses raised showed that extrajudicial usucaption presents a viable and simplified alternative for property acquisition, but it requires strict compliance with legal requirements. The discussion regarding who is authorized to request this type of usucaption and the conditions for such is fundamental to understanding the accessibility of the process. **Conclusion:** Extrajudicial usucaption proves to be an effective tool for land regularization, especially in areas of irregular occupation. However, its implementation must be done carefully and thoroughly to ensure the validity of the process within the legal system. The proper use of this mechanism not only facilitates property transfer but also contributes to stabilizing possession relationships. **Keywords:** Property, Possession; Procedures; Extrajudicial usucapião; Land regularization.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

§ -	Parágrafo
§§ -	Parágrafos
Arts. -	Artigos
ART -	Anotação de Responsabilidade Técnica
CNJ -	Conselho Nacional de Justiça
CPC -	Código de Processo Civil
CRFB/CF -	Constituição da República Federativa do Brasil
IPTU -	Imposto Predial e Territorial Urbano
LRP -	Lei de Registros Públicos
P. -	Páginas
RRT -	Registro de Responsabilidade Técnica

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	9
2	REVISÃO DA LITERATURA.....	11
2.1	CONCEITOS DA USUCAPIÃO.....	11
2.2	REQUISITOS DA USUCAPIÃO.....	12
2.3	A POSSE.....	14
2.4	ESPÉCIES DA USUCAPIÃO.....	17
2.4.1	Usucapião extraordinária.....	17
2.4.2	Usucapião ordinária.....	18
2.4.3	Usucapião especial urbana e rural.....	19
2.4.4	Usucapião familiar.....	20
2.4.5	Usucapião indígena.....	21
2.5	USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO ATUAL CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.....	21
2.6	PROCEDIMENTOS PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	23
2.6.1	Requisitos do procedimento.....	23
2.6.1.1	Requerimento.....	24
2.6.1.2	Ata notarial.....	25
2.6.1.3	Planta e memorial descritivo.....	26
2.6.1.4	Certidões negativas do imóvel e do domicílio do requerente.....	27
2.6.1.5	Justo título.....	29
2.6.2	Procedimentos finais.....	29
2.6.3	Notificação aos interessados.....	33
2.7	O PAPEL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.....	34
2.7.1	O papel do tabelião.....	35
2.7.2	O papel do registrador de imóveis.....	35
3	CONCLUSÃO.....	37
	REFERÊNCIAS.....	39

1 INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, a extrajudicialização emergiu como uma tendência inovadora na resolução de conflitos que tradicionalmente eram resolvidos apenas pelo Poder Judiciário. Nesse cenário a usucapião extrajudicial foi formalmente incorporada ao ordenamento jurídico brasileiro com o atual Código de Processo Civil, estabelecido pela Lei nº 13.105/2015. Para Oliveira (2015), essa legislação representa um avanço significativo, ao priorizar mecanismos extrajudiciais para a resolução de controvérsias, resultando em uma diminuição expressiva das demandas judiciais.

Segundo Almeida (2018), a usucapião extrajudicial permite a aquisição de propriedade com base na posse prolongada e contínua, dispensando a intervenção judicial. Com a promulgação da Lei nº 13.465 em 2017, houve uma atualização importante na Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), que estabelece diretrizes específicas para a usucapião, delineadas no artigo 216-A. Essa atualização abordou aspectos cruciais, como a finalidade do procedimento, as competências dos envolvidos, os requisitos legais e as partes legitimadas para realizar o processo.

A busca por padronização e eficiência levou o Conselho Nacional de Justiça a emitir o Provimento nº 65, em 14 de dezembro de 2017, que estabelece normas para a usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis em todo o Brasil. Conforme Paula (2018), esse provimento não apenas visa acelerar e simplificar o processo de aquisição de propriedade, mas também aliviar a carga do Judiciário, promovendo a regularização de imóveis informais. Para que a usucapião extrajudicial seja viável, é imprescindível que a posse do imóvel seja contínua e ininterrupta, além de atender a outros requisitos legais.

O interessado em usucapir deve apresentar ao cartório uma ata notarial elaborada por um tabelião, que ateste o cumprimento dos requisitos legais e a inexistência de ações judiciais relacionadas ao bem (Almeida, 2018). Após a entrega da ata notarial e dos documentos necessários, o cartório publicará um edital em um jornal de grande circulação, permitindo que eventuais terceiros interessados se manifestem. Caso não haja contestações, o cartório poderá efetuar a transferência da propriedade para o solicitante da usucapião.

Embora a usucapião extrajudicial represente uma alternativa mais rápida e econômica para a regularização de bens, ainda surgem muitas dúvidas sobre sua aplicação e possíveis conflitos envolvendo direitos de terceiros. Portanto, é essencial conduzir um estudo aprofundado sobre o tema, a fim de compreender seus procedimentos e suas implicações jurídicas e sociais.

Este trabalho terá como foco principal o procedimento da usucapião extrajudicial, investigando as nuances de sua aplicação e a documentação necessária durante o processo. A pesquisa utilizará métodos científicos para proporcionar uma compreensão abrangente do assunto, seguindo uma abordagem dedutiva que analisa as diversas modalidades de usucapião, com ênfase na usucapião extrajudicial.

Serão utilizados diversos métodos, incluindo uma pesquisa bibliográfica que abrange o levantamento de materiais relevantes para cada objetivo, visando apresentar o contexto histórico, os requisitos, as diferentes espécies de usucapião e o procedimento específico da usucapião extrajudicial. Serão consultados artigos de revistas especializadas e textos disponíveis na internet, com o intuito de fundamentar a pesquisa na doutrina e legislação pertinentes, além de esclarecer a titularidade original da produção intelectual nos institutos de ensino e pesquisa.

Em suma, a usucapião extrajudicial é um tema de grande relevância e atualidade, oferecendo benefícios significativos para as pessoas que buscam regularizar bens imóveis de maneira menos burocrática e em um prazo mais curto do que os procedimentos judiciais tradicionais.

2 REVISÃO DA LITERATURA

2.1 CONCEITOS DA USUCAPIÃO

Para Almeida (2018), usucapião é um mecanismo jurídico fundamental que possibilita a aquisição de direitos reais, especialmente no que se refere à propriedade de bens imóveis. Este instituto tem raízes profundas no direito romano, com o termo “usucapião” originando-se da combinação de "capió" (que significa tomar, ocupar ou adquirir) e "usu" (relativo ao uso).

Segundo Diniz (2017), a usucapião surgiu como uma solução eficaz para regularizar a ocupação de terrenos e propriedades, oferecendo um meio de legitimar a posse que se prolonga e se torna contínua ao longo do tempo. Hoje, esse instrumento transcende a simples regularização da posse, desempenhando um papel crucial na realização da função social da propriedade. Esse princípio, consagrado na Constituição Federal, reconhece a titularidade do bem àqueles que o utilizam de maneira produtiva, contribuindo assim para o desenvolvimento social e econômico.

As doutrinas jurídicas apresentam diversas interpretações sobre a usucapião, enfatizando, em geral, que se trata de um meio originário de aquisição de propriedade e outros direitos reais, fundamentado na posse contínua e prolongada do bem. Conforme Couto (2021), a usucapião não apenas protege os possuidores que agem de boa-fé, mas também busca evitar a ociosidade dos bens, promovendo sua utilização efetiva em benefício da coletividade.

Assim, segundo Couto (2021), a usucapião extrajudicial, pode ser compreendida como um processo que permite a uma pessoa regularizar a propriedade mediante a apresentação da documentação necessária em cartório, dispensando a necessidade de um processo judicial. Nesse procedimento, o interessado deve demonstrar a posse mansa e pacífica do bem, bem como atender a outros requisitos legais. Com a usucapião extrajudicial, o proprietário anterior perde seu direito devido à inação ou falta de cuidado em relação ao imóvel, possibilitando que o usucapiente adquira a propriedade de forma mais ágil e menos burocrática.

Para Paula (2018), esse formato de usucapião representa uma inovação importante no sistema jurídico brasileiro, pois simplifica a regularização de bens

imóveis e fortalece a segurança jurídica. Em um contexto onde a informalidade na posse de propriedades é frequente, a usucapião extrajudicial emerge como uma alternativa eficiente para legitimar a posse. Ao permitir que indivíduos regularizem suas propriedades de forma mais ágil, essa modalidade contribui para a segurança na posse e, conseqüentemente, facilita o acesso à propriedade.

Ela é o instrumento que visa ao reconhecimento da titularidade dominial e a atribuição pelo título apto a modificar a propriedade formal para quem possua o domínio, incontestavelmente, por certo lapso temporal (Couto, 2021). Usucapião é um modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pelo exercício da posse prolongada no tempo, observados os demais requisitos.

Se uma pessoa ocupa e utiliza um bem de maneira contínua e ininterrupta por um período específico, ela pode adquirir legalmente a propriedade desse bem, mesmo que não seja a proprietária original.

Conforme Couto (2021), é como se, ao longo do tempo, o uso constante transformasse a posse em propriedade, desde que atendidos os requisitos legais. Esse conceito visa reconhecer e premiar a ocupação pacífica e constante de um bem ao longo do tempo.

2.2 REQUISITOS DA USUCAPIÃO

Para que a solicitação de usucapião seja efetiva, é fundamental considerar diversos requisitos que envolvem tanto o interessado quanto os bens que estão sendo reivindicados. Para facilitar a compreensão dessa complexidade, podemos nos apoiar nas categorias propostas por Orlando Gomes, que classifica esses requisitos em três grupos: pessoais, reais e formais (Gomes, 2012).

Os requisitos pessoais referem-se ao indivíduo que busca adquirir a propriedade e ao proprietário que está perdendo o bem. Dado que a usucapião é um meio de aquisição, é imprescindível que o requerente possua capacidade civil, conforme estipulado pela legislação.

Além disso, conforme Gomes (2012), é vital analisar a relação entre possuidor e proprietário, uma vez que a usucapião não se aplica entre ascendentes e descendentes durante o exercício do poder familiar, entre incapazes e seus representantes, ou entre cônjuges. É importante ressaltar que um condômino não pode usucapir um bem comum. Em relação ao proprietário que sofre a usucapião,

não há exigência de capacidade civil, já que, em casos de incapacidade, cabe ao representante legal zelar pelo bem. Contudo, certas entidades, como as pessoas jurídicas de direito público, não podem perder a propriedade sobre seus bens, garantindo assim a proteção do patrimônio público.

Segundo Gonçalves (2020), os requisitos reais, por sua vez, estão diretamente relacionados aos tipos de bens e direitos que podem ser adquiridos por meio da usucapião. De maneira geral, bens que estão fora do comércio, como os bens públicos, são imunes à usucapião. Contudo, existem bens que podem ser negociados, mas que não são passíveis de usucapião devido a restrições legais. Apenas os direitos reais que recaem sobre bens passíveis de prescrição podem ser adquiridos por meio desse instituto, destacando-se a propriedade, as servidões, a enfiteuse, o usufruto, o uso e a habitação.

Os requisitos formais referem-se aos prazos estabelecidos pela legislação para a posse. Conforme Gonçalves (2020), em todas as modalidades de usucapião previstas em lei, dois requisitos formais são essenciais: a posse e a duração dessa posse. Além disso, outros elementos frequentemente exigidos são o justo título e a boa-fé. Esses requisitos asseguram que a usucapião ocorra de maneira justa e adequada, refletindo a intenção do legislador em proteger a segurança jurídica.

Segundo a análise de Gonçalves (2020), os pressupostos da usucapião incluem: a existência de um bem que possa ser usucapido (*res habilis*), a posse (*possessio*), o decurso do tempo (*tempus*), o justo título (*títulus*) e a boa-fé (*fides*). Dos cinco elementos, os três primeiros são indispensáveis e devem estar presentes em todas as modalidades de usucapião. Por outro lado, o justo título e a boa-fé são requisitos específicos da usucapião ordinária, conferindo uma proteção adicional aos possuidores que agem de forma ética e com a legítima intenção de adquirir a propriedade (Gonçalves, 2020).

Para que o direito à usucapião seja reconhecido, é necessário que sejam atendidos alguns requisitos fundamentais, destacando-se a posse mansa, pacífica, ininterrupta e exclusiva, sem qualquer constrangimento, impugnação, contestação ou turbação. Além disso, o possuidor deve ter o *animus domini*, ou seja, a intenção de ser o proprietário do bem. É importante observar que o sistema jurídico brasileiro apresenta uma variedade de modalidades de usucapião, adaptando-se às especificidades de cada caso.

2.3 A POSSE

A posse é um conceito jurídico que, historicamente, se fundamenta na necessidade de proteger bens por meio do controle físico sobre eles. Sua definição, no entanto, é complexa e suscita diferentes interpretações, o que gera debates entre os doutrinadores. As teorias de Friedrich Karl Von Savigny e Rudolf Von Ihering se destacam nesse contexto, representando as abordagens subjetiva e objetiva, respectivamente (Farias; Rosenvald, 2012).

Gonçalves (2020), define a posse como o exercício da vontade de manter um bem e defendê-lo contra interferências externas. Para ele, dois elementos são fundamentais: o *corpus*, que se refere à detenção física do bem, e o *animus*, que é a intenção de exercer propriedade sobre ele. Em contrapartida, a teoria objetiva de Ihering propõe que a posse se caracteriza apenas pelo exercício efetivo do controle sobre a coisa, independentemente da intenção do possuidor (Monteiro; Maluf, 2015).

Segundo Gonçalves (2019), a teoria subjetiva se concretiza quando uma pessoa exerce controle material sobre um bem (*corpus*) e possui a intenção de ser o proprietário (*animus*). Sem a presença do *animus*, resta apenas a detenção, que não goza da proteção possessória. Essa abordagem fundamenta a proteção jurídica da posse, essencial para a manutenção da paz social e das relações formais. Por outro lado, a teoria objetiva de Ihering descarta a necessidade da intenção de ser proprietário; basta a manifestação visível do exercício do poder sobre o bem (*corpus*), visando seu uso econômico.

Monteiro e Maluf (2015) enfatizam que a teoria subjetiva evoluiu ao longo do tempo, especialmente nos conceitos de *corpus* e *animus*. Originalmente, o *corpus* se referia apenas ao contato físico com o bem, mas, posteriormente, passou a incluir situações em que o possuidor não tem contato direto, desde que o bem esteja sob sua disposição. Assim, compreender a origem e a definição de posse é crucial para entender o direito de propriedade e os processos jurídicos relacionados à sua aquisição.

Coelho (2016) distingue entre o possuidor, que exerce um poder de fato sobre o bem, e o proprietário, que detém um poder de direito. Esses papéis podem se sobrepor, mas o proprietário pode também se desvincular do poder de fato. Rodrigues (2014) acrescenta que a posse não se restringe à mera detenção do bem;

ela também reflete a interação do proprietário com o objeto, considerando sua função econômica.

Essas teorias são essenciais para entender o conceito de posse e sua regulamentação no ordenamento jurídico. O Código Civil brasileiro adota a teoria objetiva, conforme estipulado no artigo 1.196, que considera possuidor aquele que exerce, de fato, o poder sobre a coisa, independentemente de sua intenção de ser proprietário. Assim, é possível ser possuidor sem ter a intenção de propriedade, bastando o exercício efetivo de algum dos poderes inerentes à propriedade (Farias; Rosendal, 2012).

Recentemente, uma nova perspectiva sobre a posse tem sido discutida, considerando não apenas o exercício de fato dos poderes sobre a propriedade, mas também sua função social. Essa visão, defendida por juristas como Raymond Saleilles, busca equilibrar a proteção da posse com interesses sociais, garantindo acesso equitativo à propriedade (Rizzardo, 2016). Nesse novo entendimento, a posse é reconhecida não apenas como um direito individual, mas também em função de sua utilidade social. Para que a proteção jurídica da posse se justifique, é necessário que o possuidor utilize o bem para atender a necessidades materiais, como moradia, trabalho e alimentação (Tartuce, 2017).

O Enunciado 492, aprovado na V Jornada de Direito do Conselho Nacional de Justiça, reforça essa ideia ao estabelecer que a posse deve ser vista como um direito autônomo, voltado para a realização de interesses sociais e existenciais (Conselho Nacional de Justiça, 2011). Essa evolução do conceito de posse e sua função social são cruciais para garantir a proteção jurídica desse direito e promover a justiça social.

Além disso, a Constituição de 1988 reconhece a função social da propriedade, o que implica que esse princípio deve ser igualmente considerado em relação à posse. O Enunciado 236 da III Jornada de Direito Civil, do Conselho Nacional de Justiça, amplia o conceito de possuidor, incluindo coletividades sem personalidade jurídica, evidenciando a preocupação com a proteção da posse como um direito autônomo, dissociado da propriedade (Conselho Nacional de Justiça, 2011).

Assim, a posse é vista não apenas como um mero fato jurídico, mas como um direito com função social, exigindo proteção tanto para o indivíduo quanto para a coletividade. Desta forma, a posse apta ao reconhecimento para usucapião é aquela

exercida com o firme propósito de proprietário, onde o possuidor age sobre o bem de forma contínua e com exclusividade, como se fosse o legítimo dono. Tal modalidade de posse é conhecida como posse *ad usucapionem* - é aquela capaz de ensejar a usucapião, preenchendo todos os requisitos (*animus domini*, mansa e pacífica), de forma contínua e pública.

Esse tipo de posse difere daquela exercida por quem possui apenas a detenção do bem ou autorização de uso. Esses ocupantes têm posse direta, porém, agem sob a permissão do verdadeiro proprietário, sem *animus domini*. Segundo Gonçalves (2020), ao se referir à posse passível de usucapião, é fundamental compreender que ela deve ter uma origem justa e estar embasada na boa-fé. Isso quer dizer que o possuidor, ao assumir o imóvel, não pode estar ciente de que está ocupando uma propriedade pertencente a outra pessoa, devendo acreditar legitimamente que tem direito à posse.

O ordenamento civilista pontua que a posse de boa-fé sempre será presumida, salvo se forem apresentados elementos contrários, de acordo com o Código Civil de 2002:

Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção. (Brasil, 2002).

Uma posse mansa e pacífica é aquela em que o possuidor exerce seus direitos sobre o imóvel sem oposição ou conflitos com terceiros. Em relação ao seu caráter ininterrupto, este refere-se à continuidade da posse, ou seja, o possuidor mantém o uso do imóvel de forma constante, sem abandonar o bem ou ter sua posse interrompida por intervenções de terceiros.

Assim, de acordo com Gonçalves (2020), para fins de comprovação desse lapso temporal, o possuidor atual pode somar o tempo de posse de seu antecessor, valendo-se do instituto da *successio possessionis* ou *accessio possessionis*. A *accessio possessionis* ocorre quando a posse é transferida por ato entre vivos, a exemplo instrumentos de cessão de posse (venda de um imóvel). Enquanto a *successio possessionis* resulta de uma sucessão por *causa mortis*.

2.4 ESPÉCIES DA USUCAPIÃO

O ordenamento jurídico brasileiro contempla várias modalidades de usucapião. Entre as principais, destacadas por diversos autores como Carlos Roberto Gonçalves, estão a Usucapião Extraordinária, a Ordinária e a Especial, esta última subdividida em rural e urbana. (Gonçalves, 2020)

2.4.1 Usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária está regulamentada no artigo 1.238 do Código Civil de 2002. Seus requisitos incluem o *animus domini*, além da posse mansa, pacífica, contínua, sem oposição e ininterrupta por um período de quinze anos. Esse prazo pode ser reduzido conforme o parágrafo único do mesmo artigo. Não é necessário comprovar a boa-fé do possuidor nem apresentar um justo título. O artigo do Código Civil de 2002 menciona:

“Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.” (Brasil, 2002).

Segundo Gonçalves (2019), essa modalidade de usucapião é a mais comum e reconhecida. É suficiente ter a intenção de proprietário e manter a posse de forma contínua e tranquila por quinze anos. Diniz (2017) complementa que, embora a boa-fé e o justo título não sejam requisitos essenciais, alguns autores afirmam que não há presunção desses elementos, mas sim uma mera dispensa de sua exigência.

Conforme mencionado no parágrafo único do artigo 1.238 do Código Civil, o prazo pode ser reduzido de quinze para dez anos, caso se comprove a função social da posse, como destaca Tartuce (2017), referindo-se à posse-trabalho ou à moradia habitual.

É relevante notar, como ensina Gomes (2012), que após a solicitação de usucapião e sua devida declaração, o possuidor pode requerer ao juiz a declaração de propriedade. Para imóveis, a sentença serve como título para registro, sendo

essencial para certificar o direito do possuidor, que se torna proprietário. Contudo, a aquisição da propriedade não ocorre apenas pela transcrição, pois a usucapião é um modo de aquisição distinto.

Assim, o possuidor, munido da sentença declaratória e atendendo aos requisitos legais, pode solicitar a anotação no registro do título, conforme disposto no parágrafo único do artigo 1.241 do Código Civil: “A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis” (Brasil, 2002). Além disso, a usucapião fundamenta a pretensão de reconhecimento da posse, invocando o princípio da função social da propriedade para formalizar o domínio pelo possuidor (Rizzardo, 2016).

2.4.2 Usucapião ordinária

A usucapião ordinária está prevista no artigo 1.242 do Código Civil, que estabelece que adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos (Brasil, 2002). Os requisitos incluem a posse pelo período de dez anos, conforme o caput, e cinco anos de acordo com o parágrafo único.

Diferentemente da usucapião extraordinária, a ordinária exige obrigatoriamente a presença de justo título e boa-fé. O justo título é um documento que leva o possuidor a acreditar que é o legítimo proprietário do bem.

Além disso, é necessário que a posse seja exercida de forma contínua, sem oposição e com animus domini, ou seja, com a intenção de se tornar proprietário do bem. Vale ressaltar que a posse do bem precisa ser mansa e sofrido, ou seja, sem violência ou clandestinidade, e deve ser exercida de forma ininterrupta e sem oposição por parte do proprietário anterior ou de terceiros (Gonçalves, 2019).

De acordo com Gonçalves (2019) caso tenha permitido alguma contestação à posse, o prazo para aquisição da propriedade será interrompido, começando a contar novamente a partir do momento em que a posse for restabelecida. A usucapião ordinária pode ser utilizada para a aquisição de qualquer tipo de bem imóvel, como uma casa, um terreno ou um apartamento, desde que preenchidos os requisitos legais. É importante ressaltar que a usucapião não é um direito absoluto e que é necessário que sejam preenchidos todos os requisitos legais para sua concessão.

Segundo Farias e Rosenvald (2020), a usucapião ordinária é uma forma de aquisição de propriedade reconhecida pelo ordenamento jurídico brasileiro, que busca promover a segurança jurídica e a regularização de imóveis que estão em posse de terceiros há um longo período de tempo. Por meio dessa modalidade de usucapião, é possível garantir a regularização da propriedade e evitar conflitos jurídicos decorrentes de disputas sobre a posse do bem.

2.4.3 Usucapião especial urbana e rural

O ordenamento jurídico brasileiro contempla a modalidade de usucapião especial, também conhecida como constitucional, que foi inserida pela Constituição Federal em duas vertentes: a usucapião especial rural (*pro labore*) e a usucapião especial urbana (*pró-moradia*).

A usucapião rural tem suas raízes na Constituição de 1934 e está regulamentada no artigo 191 da Constituição Federal. Essa modalidade é caracterizada pelo limite de 50 hectares e proíbe que o requerente possua outro imóvel, seja ele rural ou urbano. O objetivo principal dessa usucapião é não apenas assegurar a posse, mas também promover a fixação do homem no campo, exigindo que o bem seja utilizado de forma produtiva, através de trabalho e moradia. Dessa forma, a usucapião *pro labore* é restrita a pessoas físicas, já que a figura da pessoa jurídica não pode ser considerada como um núcleo familiar ou lar. (Gonçalves, 2020)

Por outro lado, segundo Farias e Rosenvald (2020), a usucapião urbana é destinada àqueles que possuem imóveis urbanos e que exercem a posse de forma contínua por um período mínimo de cinco anos, em áreas de até 250 metros quadrados, utilizando-as para sua própria moradia ou da sua família, e desde que não sejam proprietários de outro imóvel, seja urbano ou rural. Conforme os autores esse direito não pode ser reivindicado mais de uma vez pela mesma pessoa; assim, quem obtiver a propriedade por meio da usucapião urbana não poderá alegar o mesmo direito em outro imóvel. Além disso, imóveis públicos não podem ser adquiridos através desse instituto, uma vez que não são suscetíveis à usucapião.

O principal intuito dessas modalidades de usucapião é promover a regularização imobiliária, especialmente em centros urbanos que passaram por intensas transformações nos últimos 50 anos. Esse processo visa garantir a função social dos imóveis e proteger o direito à moradia. A Lei nº 10.257, conhecida como

Estatuto da Cidade, estabeleceu a divisão da usucapião especial urbana em modalidades individuais e coletivas.

A usucapião urbana individual, prevista no artigo 9º do Estatuto da Cidade, e a usucapião coletiva, abordada no artigo 10º, têm como foco principal atender à população de baixa renda que reside em ocupações irregulares. Um aspecto distintivo da usucapião coletiva é a divisão equitativa de áreas ocupadas por várias famílias, desde que a extensão total não ultrapasse 250 metros quadrados por possuidor, e que nenhum dos requerentes seja proprietário de outro imóvel, urbano ou rural (Brasil, 2002). Caso algum dos indivíduos envolvidos na usucapião coletiva possua um imóvel, a pretensão dos demais não será prejudicada; a área correspondente a esse possuidor será destacada, enquanto os outros continuarão com a sua pretensão.

2.4.4 Usucapião familiar

Esta modalidade é decorrente de abandono do lar, e foi instituída pela Lei 12.424/11, que alterou o Código Civil Brasileiro, acrescentando o artigo 1.240-A.

Neste caso, o Usucapiente, deve ser co-proprietário do imóvel, juntamente com o usucapido, que é o ex- cônjuge/companheiro; este deve ter abandonado o lar de forma voluntária e injustificada, e após o abandono, o usucapiente deve se manter 2 anos na posse exclusiva do bem, de forma contínua, mansa e pacífica.

Além disso, não há usucapião entre cônjuges durante o casamento, nem entre ascendentes e descendentes enquanto vigorar o poder familiar, conforme o Código Civil de 2002:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. (Brasil, 2002).

Se o bem era exclusivo do cônjuge ou companheiro que abandonou o lar, esta modalidade de usucapião não se aplica, pois será necessário verificar o regime de bens ou a união estável para confirmar se o bem era comum ou particular.

2.4.5 Usucapião indígena

Pouco utilizada na prática, esta modalidade não exige a apresentação de justo título, sequer que a posse seja exercida de boa-fé. A exigência legal refere-se ao lapso temporal de 10 anos, sobre área de até 50ha, exercida por índio, integrado ou não.

Há uma ressalva importante: a posse não pode ser sobre bem público, conforme a Lei nº 6.001/73:

Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal (Brasil, 1973)

Essas restrições reforçam a proteção de territórios públicos e coletivos, preservando os direitos das comunidades indígenas sobre suas terras tradicionais.

2.5 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO ATUAL CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

A usucapião extrajudicial foi incorporada ao ordenamento jurídico brasileiro com o atual Código de Processo Civil de 2015, constituindo uma das principais inovações dessa legislação. Em 2017, essa modalidade passou por um aprimoramento com a promulgação da Lei nº 13.465.

Esse instituto representa uma forma de aquisição de propriedade, seja de bens móveis ou imóveis, fundamentada na posse prolongada e no atendimento a requisitos legais (Paiva, 2016). No contexto da usucapião, a aquisição de um imóvel pode ser realizada por três modalidades: judicial, administrativa e extrajudicial. A usucapião judicial, a mais tradicional, se aplica a todas as formas de usucapião, exceto àquela prevista pela Lei nº 11.977/2009, sendo regulamentada pelos artigos 1.238 e seguintes do Código Civil. Com a atualização trazida pela Lei nº 13.105/2015, essa modalidade passou a seguir o procedimento ordinário, conforme os artigos 246, §3º e 259, I do atual CPC.

A usucapião administrativa foi estabelecida pela Lei nº 11.977/2009, limitando-se à usucapião especial urbana, no contexto de projetos de regularização fundiária de interesse social. Em contrapartida, a usucapião extrajudicial, que é opcional, ocorre diretamente no Registro de Imóveis, refletindo uma das grandes inovações do atual Código de Processo Civil, que, por meio do artigo 1071, introduziu o artigo 216-A na Lei nº 6.015/1973. Essa mudança está alinhada ao princípio da desjudicialização, promovido pela Emenda Constitucional nº 45/2004 (Paiva, 2016).

A escolha do procedimento a ser adotado — judicial, administrativo ou extrajudicial — fica a critério do interessado, que deve atender a requisitos que comprovem seu direito à aquisição (Abreu, 2021). A usucapião extrajudicial, regulamentada desde 2016, com a entrada em vigor do atual CPC, foi aprimorada em 2017 pela Lei 13.465, que alterou a Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73). Essa atualização definiu claramente os procedimentos relacionados à usucapião, estabelecendo diretrizes no artigo 216-A, que abrange aspectos fundamentais como finalidade, competências, requisitos e partes legitimadas para o procedimento (Paula, 2018).

A padronização e a eficiência no processo levaram o Conselho Nacional de Justiça a emitir o Provimento nº 65 em 14 de dezembro de 2017, que instituiu diretrizes específicas para a usucapião extrajudicial em serviços notariais e de registro de imóveis em todo o Brasil (Paula, 2018). É importante ressaltar que a usucapião extrajudicial não representa uma nova categoria, mas sim uma alternativa para o reconhecimento da propriedade, desde que atendidos os requisitos legais de uma das modalidades já existentes.

Essa modalidade possibilita a aquisição de imóveis por meio de posse contínua, sem a necessidade de um processo judicial, que anteriormente muitas vezes se tornava moroso e oneroso. Diferente da usucapião administrativa, que se restringe ao reconhecimento da usucapião especial urbana em contextos de regularização fundiária, a usucapião extrajudicial abrange diversas formas de usucapião previstas na legislação (Paiva, 2016).

Com a usucapião extrajudicial, o procedimento pode ser mais ágil e descomplicado, desde que os requisitos legais sejam observados. Para isso, é necessário que a posse do imóvel seja pacífica, contínua e exercida com *animus*

domini, ou seja, com a intenção de ser proprietário. O prazo de posse deve ser respeitado, variando conforme a modalidade.

Conforme apontado por Boczar (2021), a usucapião extrajudicial emerge como uma ferramenta crucial para a regularização fundiária no Brasil, facilitando a transferência de propriedade de ocupantes em situação de posse. Contudo, é fundamental garantir o cumprimento rigoroso dos requisitos legais, a fim de evitar questionamentos futuros sobre a validade da aquisição.

2.6 PROCEDIMENTOS PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O Código de Processo Civil de 2015 introduziu a possibilidade de usucapião extrajudicial, conforme previsto no artigo 1.071, que modifica a Lei nº 6.015/73, a Lei dos Registros Públicos, e estabelece o artigo 216-A, criando assim o procedimento para essa modalidade de usucapião.

Essa forma de usucapião abrange tanto imóveis quanto direitos reais, permitindo a aplicação de todas as espécies de usucapião, exceto aquelas que requerem procedimentos específicos, como a usucapião indígena e a usucapião coletiva.

Compreender as etapas do procedimento de usucapião extrajudicial é fundamental para a correta aplicação do instituto, uma vez que, apesar de sua rigidez, o cumprimento adequado dessas etapas resulta em um reconhecimento de direito de propriedade com a mesma validade de um título obtido por meio de processo judicial.

2.6.1 Requisitos do procedimento

O artigo 216-A, adicionado à Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) pelo Código de Processo Civil, estabelece de forma detalhada os requisitos e procedimentos para a usucapião extrajudicial. Segundo Farias e Rosenvald (2020, p. 488), essa modalidade proporciona uma abordagem simplificada para o acesso à propriedade, permitindo que o usucapiante seja representado por um procurador.

Este procurador deve apresentar o requerimento acompanhado de uma ata notarial, planta do imóvel, memorial descritivo, certidões negativas e outros documentos que comprovem a origem, continuidade, natureza e duração da posse.

Após a autuação do pedido pelo registrador e a notificação dos interessados, incluindo confrontantes, proprietários, o Estado e terceiros, o oficial do registro de imóveis irá decidir se aceita ou rejeita a solicitação. É importante ressaltar que, mesmo que o pedido seja indeferido, o interessado pode ainda ajuizar uma ação de usucapião pelo procedimento comum estabelecido no CPC/15.

Ademais, vale destacar que o registrador tem a prerrogativa de exigir documentos adicionais além dos que já foram mencionados.

2.6.1.1 Requerimento

Segundo Brandelli (2016, p.65) o reconhecimento da usucapião por meio do procedimento extrajudicial inicia-se com a apresentação de um requerimento ao oficial do registro de imóveis, similar à petição inicial em um processo judicial. Esse requerimento, que deve ser assinado por um advogado, precisa ser claro e preciso, detalhando os fatos que fundamentam o pedido e demonstrando os requisitos materiais da modalidade de usucapião pretendida. É essencial incluir informações sobre o termo de início da posse, qualificar a posse como mansa e pacífica, justa ou injusta, e de boa-fé, além de quaisquer outros elementos que possam ajudar a enquadrar legalmente o pedido.

Adicionalmente, conforme Brandelli (2016, p.65) o requerente deve solicitar a prenotação do processamento, o que consiste na anotação prévia e provisória dos direitos reais envolvidos. Isso inclui a notificação dos interessados identificáveis que não concordaram expressamente com o pedido, a publicação de um edital para notificar os interessados desconhecidos, e a notificação dos órgãos públicos pertinentes. O requerente também deve pleitear o deferimento do pedido de usucapião e o registro da propriedade, que pode ser feito na matrícula existente do imóvel ou, quando necessário, mediante a abertura de uma nova matrícula. Além disso, é válido solicitar quaisquer diligências que o requerente considere necessárias para fortalecer a comprovação de seu direito de propriedade.

2.6.1.2 Ata notarial

O inciso I do artigo 216-A enfatiza a importância da ata notarial, destacando o papel crucial do tabelião, que é responsável pela sua elaboração. Antes de

protocolar o pedido de usucapião extrajudicial por meio de um advogado, o requerente deve solicitar ao tabelião a lavratura da ata, preferencialmente no Tabelionato de Notas localizado onde se encontra o imóvel.

A ata notarial é um requisito fundamental para o procedimento de usucapião extrajudicial. Conforme o artigo 384 do Código de Processo Civil, a ata é reconhecida como um meio de prova, permitindo que a existência e as circunstâncias de um fato sejam atestadas pelo tabelião, inclusive utilizando documentos eletrônicos como fotos e vídeos.

Segundo Couto (2021), esse documento serve para registrar o tempo de posse do requerente, bem como certificar outros fatos relevantes, baseado na fé pública que o tabelião possui. O objetivo principal da ata é comprovar a legitimidade da posse, sendo essencial que a lavratura ocorra com a diligência pessoal do tabelião ou de seu preposto no local, a fim de confirmar que o requerente exerce a posse de forma mansa e pacífica.

Além disso, conforme Serra e Serra (2016) a ata deve incluir informações sobre o período em que a posse foi exercida, comprovando assim o decurso do prazo prescricional. Para fortalecer essa evidência, é recomendável que se obtenha a manifestação dos vizinhos, que desempenham um papel importante na caracterização da posse.

É importante destacar que uma diligência realizada pelo tabelião no local aumenta a segurança jurídica do ato, pois ele poderá atestar sua percepção sobre a situação observada. Segundo Couto (2021), o tabelião também deve solicitar ao requerente documentos que sustentem o reconhecimento da posse, tais como:

- a) Contratos particulares e/ou recibos, se houver;
- b) Comprovantes de pagamento de IPTU;
- c) Declarações de bens onde o imóvel esteja mencionado;
- d) Contas referentes ao imóvel, como água e energia;
- e) Planta do imóvel assinada pelo profissional responsável e pelas partes, com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para engenheiros ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para arquitetos;
- f) Memorial descritivo;
- g) Certidões negativas.

Além dos documentos mencionados, a ata notarial deve incluir a qualificação completa do requerente. Quanto mais documentação o requerente puder fornecer ao

tabelião, mais robusta e abrangente será a ata. Isso também pode incluir fotos e vídeos que demonstrem a evolução e melhorias do imóvel, assim como imagens da família residindo no local ao longo dos anos, já que a posse é um fato que deve ser comprovado por evidências concretas.

Conforme destacado, a diligência do tabelião é extremamente válida, pois permite que ele compartilhe sua percepção sobre o caso e ateste o que observou. Além disso, é fundamental que ele entreviste os confrontantes e vizinhos do imóvel para obter informações adicionais.

2.6.1.3 Planta e memorial descritivo

O inciso II do artigo 216-A estabelece que o requerimento para usucapião extrajudicial deve ser acompanhado de uma planta e de um memorial descritivo, ambos assinados por um profissional habilitado e que possua Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Esses documentos são essenciais para o procedimento, pois permitem determinar as dimensões do imóvel, sua descrição detalhada e informações geométricas, além de delimitar as divisas com os imóveis vizinhos.

Segundo Brandelli (2016) é necessário que esses documentos também incluam as assinaturas dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel. Isso significa que, caso haja penhoras ou hipotecas, a concordância dos respectivos titulares é imprescindível. Assim, a planta e o memorial devem conter o número da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, identificando e qualificando os titulares de direitos sobre a propriedade.

A planta e o memorial descritivo devem identificar claramente o imóvel objeto da usucapião e seus confrontantes, referenciando seus números de matrícula ou transcrição, além de indicar os titulares de direitos com seus nomes e informações que possibilitem sua identificação, como CPF ou número de identidade. Essa descrição facilita ao registrador a verificação dos imóveis e dos direitos envolvidos no processo.

Adicionalmente, a descrição do imóvel usucapiendo deve atender aos requisitos de especialidade objetiva estabelecidos nos artigos 176 e 225 da Lei de Registros Públicos (Brandelli, 2016). Importante mencionar que imóveis sem

matrícula também podem passar pelo procedimento, funcionando como uma forma de regularização de propriedades que apresentam vícios em seus registros.

Paiva (2016) ressalta que, caso o imóvel não tenha registro, o requerente deve solicitar ao Cartório de Registro de Imóveis uma certidão específica para fins de usucapião, um procedimento que já é adotado nos processos judiciais. Essa certidão informará se o imóvel objeto da usucapião pertence a uma área maior ou se não está identificado.

O §2º do artigo 216-A estabelece que, na ausência da assinatura de algum dos titulares, confrontantes ou terceiros interessados, o registrador deve notificar a pessoa, pessoalmente ou por meio de correspondência com aviso de recebimento, concedendo um prazo de 15 dias para manifestação.

Inicialmente, no texto original do CPC, o silêncio seria interpretado como discordância. No entanto, essa interpretação mudou com a Lei nº 13.465/2017, que passou a considerar o silêncio como concordância. Assim, se o proprietário do imóvel usucapiendo não concordar inicialmente com a planta, ele será notificado para expressar seu consentimento em 15 dias, com a ausência de resposta sendo interpretada como concordância.

Farias e Rosenvald (2020) destacam que é improvável que um proprietário que não assinou a planta do imóvel venha a manifestar sua aquiescência ao requerimento de usucapião.

2.6.1.4 Certidões negativas do imóvel e do domicílio do requerente

O inciso III do artigo 216-A estabelece a obrigatoriedade de apresentação de certidões negativas emitidas pela Justiça Estadual e Federal, tanto do local do imóvel quanto do domicílio do requerente. O propósito dessas certidões é verificar a existência de ações judiciais que possam afetar o imóvel, como ações possessórias e reivindicatórias, as quais podem interromper o prazo prescricional ou o reconhecimento da usucapião extrajudicial.

Embora a legislação afirme que essas certidões devem ser negativas, isso se aplica apenas nos casos em que uma certidão positiva possa inviabilizar o reconhecimento da usucapião, comprometendo requisitos fundamentais como a posse mansa, pacífica e duradoura. Se a certidão for positiva, mas as ações nela

mencionadas não tiverem relação com a usucapião, isso não impedirá o reconhecimento extrajudicial do pedido, mesmo que a redação do inciso possa sugerir o contrário (Brandelli, 2016).

Assim, entende-se que a positividade da certidão só impactará o procedimento da usucapião extrajudicial se estiver diretamente relacionada ao imóvel em questão. Se a ação se referir a um objeto distinto, isso não impedirá a aquisição do imóvel por usucapião.

Leonardo Brandelli aponta que, se uma certidão indicar a existência de uma ação judicial de usucapião sobre o mesmo imóvel, proposta pelo mesmo autor e contra os mesmos réus, poderá haver litispendência. Caso essa ação já tenha sido decidida, seja ela procedente ou improcedente, e tenha transitado em julgado, a questão não poderá ser reexaminada no registro, resultando na negativa do pedido pelo Oficial de Registro. (Brandelli, 2016)

Por outro lado, se houver uma ação em andamento sem decisão transitada em julgado, não se configurará litispendência entre as jurisdições judicial e registral, permitindo que o Oficial de Registro receba e analise o pedido (Brandelli, 2016).

O Provimento 65 do CNJ estabelece que essas certidões devem ser emitidas nos últimos 30 dias, atestando a inexistência de ações que possam contestar a posse do imóvel. Esse ponto será explorado em seções subsequentes.

Fentzlafl (2018) ressalta que o principal objetivo da apresentação dessas certidões é comprovar a mansidão, pacificidade e o prazo prescricional da posse, além de identificar eventuais demandas que possam desqualificar os requerentes em relação ao tipo de usucapião solicitado. Por exemplo, se houver um inventário que envolva o requerente como herdeiro, isso pode impedi-lo de adquirir o imóvel pela usucapião especial constitucional urbana. Assim, se existirem ações pendentes e houver litígio, a competência para processar a usucapião deve ser deslocada para o foro apropriado.

Em conclusão, as certidões têm como finalidade principal comprovar a posse mansa e pacífica sobre o imóvel, sendo imprescindível que sejam expedidas em nome do proprietário (quando essa informação estiver disponível) e dos requerentes. Nos casos de *accessio possessionis* ou *successio possessionis*, também é necessário incluir aqueles que contribuíram para a contagem do prazo da posse.

O inciso IV do artigo 216-A menciona que o requerimento de usucapião pode ser acompanhado de um justo título ou de outros documentos que comprovem a origem, a continuidade, a natureza, o tempo de posse e a cadeia possessória, se houver. Exemplos desses documentos incluem comprovantes de pagamento de impostos e taxas relacionadas ao imóvel.

Segundo Paiva (2016), é importante ressaltar que o justo título é exigido apenas nas modalidades de usucapião que o requerem, como a usucapião ordinária. Este documento serve como um comprovante de uma relação negocial entre as partes, podendo incluir instrumentos como contratos particulares de compromisso de compra e venda ou contratos de transmissão de propriedade não registrados.

Na ausência de um justo título, o requerente pode apresentar outros documentos que evidenciem o tempo de posse, como comprovantes de pagamento de IPTU, contas de água e energia, além de fotografias antigas que possam ilustrar a ocupação do imóvel ao longo do tempo.

O mesmo inciso também menciona a possibilidade de incluir documentos que, embora não estabeleçam uma relação negocial, contribuam para demonstrar o tempo de posse. Isso inclui pagamentos de impostos, taxas de lixo, contas de energia elétrica, água, telefonia fixa e condomínio, entre outros. Esses documentos são fundamentais e devem ser cuidadosamente analisados para verificar sua conformidade com as informações contidas na ata notarial (Paiva, 2016).

É importante destacar que, geralmente, esses documentos devem ser apresentados em sua forma original. Contudo, se isso não for viável, cópias poderão ser aceitas, com a responsabilidade pela autenticidade recaindo sobre o advogado.

2.6.2 Procedimentos finais

Após a apresentação do requerimento e dos documentos discutidos anteriormente, o registrador de imóveis iniciará o procedimento de prenotação. Essa etapa consiste em registrar o pedido no livro de protocolo do Cartório de Registro de Imóveis da localidade do bem, garantindo, assim, a ordem de prioridade na análise. Com isso, caso uma nova solicitação seja feita por outra parte, a que foi prenotada primeiro prevalecerá.

A existência de um pedido de usucapião extrajudicial sobre o mesmo imóvel não impede a prenotação de um novo requerimento, embora este último fique suspenso até que a primeira demanda seja resolvida. Caso o novo pedido envolva apenas uma fração do imóvel, ele pode avançar em relação à parte que não está em disputa. Além disso, é possível incluir vários imóveis com diferentes proprietários em uma única ata notarial, especialmente em áreas adjacentes (Farias; Rosenvald, 2020).

A prenotação é um processo temporário, com validade padrão de 30 dias. Entretanto, para usucapião, esse prazo se estende até que uma decisão sobre o pedido seja tomada. De acordo com o artigo 188 da LRP, se o prazo de 30 dias terminar sem uma deliberação, a prenotação será automaticamente cancelada, exigindo que o título seja novamente prenotado.

O processo de usucapião pode ser demorado, devido à complexidade da análise das provas e das notificações necessárias. O § 1º do artigo 216-A da LRP prorroga o prazo de prenotação até que o Oficial realize a análise e decida sobre o pedido, momento em que ainda não se faz uma avaliação jurídica completa, que ocorrerá em uma etapa posterior.

Após a protocolização, o registrador formará um documento único que reunirá todas as ocorrências relacionadas ao pedido. Esse processo inclui a criação do termo de abertura e a numeração das folhas, registrando também quaisquer intercorrências relevantes.

Couto (2018) menciona que o cartório deve atribuir um número de referência ao processo, facilitando sua identificação em futuras petições e requerimentos, podendo incluir o número do protocolo original.

Com o pedido protocolado e autuado, o registrador realizará uma avaliação inicial dos documentos apresentados. Nessa fase, ele adota uma postura semelhante à de um juiz, formando sua opinião com base nas informações disponíveis. O registrador verificará se todos os documentos exigidos foram apresentados e se estão de acordo com a legislação vigente, analisando os requisitos para a admissibilidade do pedido de usucapião extrajudicial e da posse *ad usucapionem*.

Na análise da qualificação do pedido, o registrador deve atentar para a presença de requisitos formais, como a adequação do requerimento, a fundamentação apresentada, a representação por advogado e a documentação

mínima exigida, que inclui a ata notarial, planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado, além de certidões dos distribuidores da comarca e outros documentos pertinentes à modalidade de usucapião solicitada (Brandelli, 2016).

Se houver falta de documentação ou se o registrador não estiver convencido pelas provas apresentadas, ele pode solicitar diligências para esclarecer dúvidas, conforme o § 5º do artigo 216-A, sob pena de indeferir o pedido se as inconsistências não forem corrigidas.

Embora o pedido inicial se baseie em provas documentais, o registrador tem a liberdade de requisitar outros meios de prova, mesmo não documentais, dada a amplitude da cognição no processo de usucapião extrajudicial. Ele deve formar sua convicção sobre a conformidade do pedido com os requisitos legais (Brandelli, 2016). É importante ressaltar que o registrador não possui autoridade para produzir provas de forma compulsória, ao contrário de um juiz.

Uma vez que a documentação esteja em conformidade, o próximo passo será notificar os interessados, como os titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel, caso não tenham concordado previamente com a planta e o memorial descritivo.

De acordo com o § 2º do artigo 216-A, se a planta ou o memorial descritivo não contiverem a assinatura dos interessados, o registrador deve notificá-los, seja pessoalmente ou por correio, concedendo um prazo de 15 dias para que se manifestem após o recebimento da notificação. Inicialmente, conforme o CPC, o silêncio do notificado era interpretado como oposição ao pedido de usucapião, uma questão que gerou controvérsias, mas que foi ajustada pela Lei 13.465/2017, a ser discutida em seções futuras.

Além da notificação dos interessados, o § 3º do artigo 216-A estabelece que o registrador deve também notificar a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, concedendo-lhes um prazo de 15 dias para manifestação. Essa notificação é importante para que os entes públicos verifiquem se o imóvel em questão é de interesse público ou se pertence ao domínio público, com o silêncio sendo considerado como falta de objeção.

É relevante notar que, enquanto a notificação dos legitimados passivos requer um pedido expresso e a indicação de endereço, a notificação dos entes federados deve ser realizada em todos os casos, assegurando que o registrador

tenha acesso aos endereços necessários. O silêncio, neste caso, será interpretado como anuência ao pedido (Brandelli, 2016).

Essa notificação é crucial, pois bens públicos não podem ser adquiridos por usucapião. Portanto, é essencial que os entes públicos estejam informados sobre o requerimento, permitindo que manifestem seu interesse no processo, se assim desejarem.

No que diz respeito à usucapião de bens públicos, é imprescindível realizar uma análise minuciosa, considerando se as terras são discriminadas ou não. Farias e Rosenvald (2020) enfatizam que o provimento exclui a possibilidade de reconhecimento de usucapião extrajudicial para imóveis públicos, destacando que essa discussão não é adequada para o procedimento em questão.

O artigo 216-A, § 4º, menciona a necessidade de publicação de um edital em um jornal de grande circulação, garantindo que terceiros interessados possam tomar conhecimento do pedido e se manifestar dentro do prazo de 15 dias após a publicação. Caso não exista um jornal de grande circulação na comarca, a publicação deve ocorrer em um jornal da comarca vizinha que atinja o público da região do imóvel.

O Provimento 65 do CNJ também determina que a publicação do edital deve seguir o artigo 257 do Código de Processo Civil.

Após o término do prazo estipulado no § 4º, se não houver pendências de nenhum interessado, o registrador prosseguirá com a qualificação do pedido. Se toda a documentação estiver conforme e atender às exigências legais, o oficial deferirá o pedido e registrará a aquisição do imóvel.

Segundo Couto (2018), uma vez que o pedido se apresenta formal e materialmente adequado, ou seja, atende aos requisitos para a aquisição do direito real por usucapião e que a documentação foi apresentada corretamente, o oficial registrará o pedido, exceto em casos de impugnação por qualquer legitimado ou ente público.

Caso o pedido não atenda aos requisitos, seja por questões formais ou materiais, o oficial deverá rejeitá-lo, apresentando uma justificativa e elaborando uma nota devolutiva. O requerente poderá contestar essa rejeição conforme os artigos 216-A, § 7º, e 198 da LRP (Brandelli, 2016).

Se o registrador identificar impedimentos, ele rejeitará o pedido e emitirá a nota devolutiva. O § 7º permite que o requerente conteste essa decisão em até 15

dias, quando o registrador reanalisa o processo e pode reconsiderar sua posição ou levantar dúvidas. Na ausência de um pedido de reconsideração, o requerente poderá, após 15 dias, protocolar um novo pedido de usucapião na esfera judicial.

Por fim, caso haja impugnação por qualquer titular de direitos ou ente público, o registrador encaminhará o processo ao juízo competente da comarca onde o imóvel está localizado, cabendo ao requerente adequar a petição inicial ao procedimento comum.

Em situações de impugnação ao pedido de usucapião extrajudicial, o oficial tentará promover a conciliação entre as partes. Se isso não for possível, um relatório será elaborado pelo registrador, e o requerente, com toda a documentação em mãos, poderá apresentar um pedido judicial de usucapião (Farias; Rosenvald, 2020).

É importante destacar que o Provimento 65 do CNJ possibilita que o oficial realize a conciliação antes de remeter os autos à esfera judicial, uma medida significativa para prevenir fraudes no procedimento e proteger a integridade do processo.

2.6.3 Notificação aos interessados

O parágrafo 2º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73, enfrentou considerável crítica no contexto do procedimento de usucapião extrajudicial (Brasil, 1973). Este dispositivo determinava que, na ausência da assinatura de qualquer titular de direitos, o registrador deveria notificá-los para se manifestarem em um prazo de 15 dias, sendo que o silêncio seria interpretado como oposição ao pedido. Segundo Farias e Rosenvald (2020), se o proprietário não assinasse a planta, o pedido seria negado devido à falta de manifestação, o que tornava a usucapião extrajudicial praticamente inviável, visto que era pouco provável que os proprietários concordassem com a regularização.

É importante ressaltar que, normalmente, a assinatura da planta e do memorial descritivo não é uma exigência para todos os titulares de direitos. Tal situação costuma ocorrer apenas quando o requerente adquiriu o imóvel de maneira onerosa e busca a regularização com a anuência do proprietário ou dos herdeiros, fundamentando-se em um justo título.

No entanto, a Lei 13.465, que trata da regularização fundiária, promoveu mudanças significativas no artigo 216-A, alterando o § 2º e acrescentando o § 13º. A

nova redação do § 2º estabelece que, caso a planta não contenha a assinatura dos titulares de direitos, estes devem ser notificados pelo registrador, seja pessoalmente ou por correio, para manifestar seu consentimento em 15 dias. O silêncio, nesse caso, é considerado como concordância. O § 13º, por sua vez, permite que, na impossibilidade de localizar o notificando, a notificação seja realizada por edital, com publicações em um jornal local, mantendo a mesma interpretação sobre o silêncio.

Essas modificações têm o objetivo de tornar o procedimento mais acessível, visto que o silêncio dos titulares de direitos agora é interpretado como concordância no processo de usucapião extrajudicial. Como observado por Gomes (2017), a exigência de anuência dos titulares é contrária à essência da usucapião, que se fundamenta na aquisição da propriedade pelo possuidor diante da inércia do proprietário.

2.7 O PAPEL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Inicialmente, é importante ressaltar que o Tabelião e o Registrador de Imóveis desempenham um papel crucial no processo de usucapião extrajudicial. Segundo Farias e Rosenvald (2020)

[...] Teremos então um procedimento expedito, comandado pelo Oficial do Registro Imobiliário do local em que se situa o bem, dispensando homologação judicial e intervenção do órgão ministerial. Aos chamados “particulares em colaboração” - aqui os notários e registradores -, serão delegadas atividades que a tradição havia colado ao poder judiciário. (Farias; Rosenvald, 2020)

Desta forma, fica evidente que o Tabelião e o Registrador de Imóveis assumem um papel essencial na facilitação do procedimento extrajudicial.

2.7.1 O papel do tabelião

O artigo 6º da Lei 8.935/94 define as atribuições dos notários, estabelecendo que compete a eles formalizar a vontade das partes de forma jurídica; Intervir nos atos e negócios jurídicos que as partes desejam dar forma legal ou autenticidade,

elaborando ou autorizando a redação dos documentos adequados, mantendo os originais e emitindo cópias fiéis de seu conteúdo e autenticar fatos. (Brasil, 1994).

O artigo 7º complementa essa informação ao detalhar as atividades exclusivas dos tabeliães de notas, que conferem ao tabelião a competência para elaborar atas notariais.

Essas atas notariais, que serão discutidas mais adiante, desempenham um papel fundamental no processo de usucapião extrajudicial, auxiliando o Registrador de Imóveis, uma vez que os atos formalizados pelo tabelião possuem fé pública. Dessa maneira, a ata notarial proporciona segurança jurídica e se torna uma importante garantia para o procedimento.

Conforme mencionado por Gonçalves (2020), "A ata notarial, prevista no art. 384 do Código de Processo Civil, é o instrumento público pelo qual o tabelião certifica a existência e a forma de existência de determinado fato". Em outras palavras, trata-se de um documento público que tem como objetivo comprovar um fato do conhecimento do tabelião.

Portanto, pode-se concluir que a função da ata notarial é preparatória, visando gerar provas técnicas e de qualidade para o processo, permitindo ao tabelião relatar de forma precisa tudo o que observou.

2.7.2 O papel do registrador de imóveis

O Registrador de Imóveis encarregado do procedimento de usucapião extrajudicial é aquele que opera na circunscrição onde o imóvel está localizado, respeitando o princípio da territorialidade. Esse registrador tem a responsabilidade de conduzir e gerenciar todo o processo, avaliando as provas apresentadas e aplicando a legislação pertinente ao caso em questão. Ao final, cabe a ele decidir se o pedido será aceito ou rejeitado.

Conforme destacam Serra e Serra (2016), o registrador atuará, na prática, como um juiz anão, julgando o pedido que, se deferido, resultará na aquisição originária da propriedade. Sua função não se limita apenas à análise das provas já apresentadas, pois o § 5º do artigo menciona que "Para esclarecer qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. Dessa forma, é correto afirmar que o papel do registrador é análogo ao de um juiz, uma vez que ele deve realizar avaliações e análises necessárias para

assegurar que todos os requisitos essenciais sejam atendidos. É de sua competência decidir se a aquisição da propriedade será efetivada ou não.

Por fim, é crucial ressaltar que tanto o tabelião quanto o registrador exercem suas funções de maneira imparcial, considerando exclusivamente o que foi devidamente comprovado.

3 CONCLUSÃO

Após a análise realizada neste trabalho, fica evidente o funcionamento da usucapião extrajudicial. O objetivo foi explorar o conceito de usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, com ênfase na modalidade extrajudicial, que ocorre em cartório.

É relevante destacar que, no Brasil, mais da metade dos imóveis apresentam irregularidades, e a usucapião se configura como um instrumento essencial para a regularização dessas propriedades, contribuindo significativamente para a diminuição do número de imóveis não registrados no país.

A usucapião extrajudicial foi introduzida pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil e passou por modificações com a Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, sendo posteriormente regulamentada pelo Provimento 65, de 14 de dezembro de 2017. A desjudicialização tem ganhado espaço, facilitando a realização de inventários e divórcios em cartórios, e agora a usucapião também pode ser processada dessa forma.

No contexto da usucapião extrajudicial, o Cartório de Imóveis responsável é aquele situado na área do imóvel ou na maior parte dela. O registrador desempenha um papel similar ao de um juiz, sendo responsável pela análise e condução do processo, além de decidir sobre a aceitação ou rejeição do pedido.

O Tabelião desempenha uma função crucial, pois é ele quem elabora a Ata Notarial, documento essencial que comprova a posse e reúne as provas necessárias para o sucesso do procedimento. Assim, o trabalho do Tabelião complementa o do registrador, conferindo maior segurança ao processo.

A presença de um advogado ou defensor público é igualmente indispensável, uma vez que o possuidor não pode solicitar a aquisição da propriedade sem essa assistência.

Entretanto, a usucapião extrajudicial enfrentou desafios em sua implementação inicial. O processo se mostrou excessivamente burocrático e com eficácia limitada, gerando controvérsias em diversos aspectos da legislação. Um dos principais obstáculos era a exigência de concordância expressa dos titulares de direitos e vizinhos, cuja ausência era interpretada como oposição ao pedido, tornando a obtenção do consentimento quase inviável.

Em resposta a essas dificuldades, a Lei 13.465/2017, voltada para a regularização da propriedade fundiária, trouxe alterações ao artigo 216-A, estabelecendo que o silêncio dos titulares seria considerado como concordância. A lei também introduziu a possibilidade de notificação por edital quando os titulares estivessem em local incerto, e, em casos de condomínios edilícios, bastaria notificar o síndico.

Ainda em 2017, o Conselho Nacional de Justiça publicou o Provimento 65, que introduziu diretrizes em 27 artigos para padronizar o procedimento nos cartórios. O provimento clarificou os requisitos para solicitar a usucapião extrajudicial e permitiu que o registrador mediasse ou conciliasse antes de encaminhar os autos ao Judiciário em caso de impugnação.

A análise realizada nesta monografia conclui que a usucapião extrajudicial tem o potencial de desburocratizar significativamente o processo, evitando litígios e facilitando os trâmites, mantendo, no entanto, a segurança necessária.

Por fim, é importante observar que, mesmo após o Provimento 65, alguns aspectos controversos ainda persistem, e a resistência da população permanece. A opção pela via extrajudicial deve ser considerada pelo possuidor e seu advogado quando houver um conjunto robusto de documentos que comprovem a legitimidade da posse, já que, em caso de dúvidas, o registrador poderá remeter o caso ao Judiciário, resultando em novos custos para o requerente, o que deve ser evitado.

REFERÊNCIAS

ABREU, M.C. **Usucapião: Análise Comparativa entre procedimento judicial e extrajudicial**. Revista Discente UNIFLU, v. 2, n. 2, jul./dez. 2021. Disponível em: <http://www.revistas.uniflu.edu.br:8088/seer/ojs-3.0.2/index.php/discente/article/view/322/268>. Acesso em: 4 out 2024.

ALMEIDA, S.S. **O papel do usucapião especial urbana garantia o direito à moradia e à cidade**. Revista de Direito Urbanístico e Ambiental, São Paulo, v. 1, n. 20, pág. 179-192, jul./dez. 2018.

BÍBLIA. Josué. In: **Bíblia Sagrada**. Tradução de Fernando. 3ª Edição. Rio de Janeiro - RJ: Editora NVI, 2023.

BOCZAR, A.C.A.A. **Usucapião Extrajudicial - Questões Notariais, Registrais e Tributárias**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa: De acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **III Jornada de Direito Civil, 2004**. Disponível em: <https://goo.gl/5ic3ZV>. Acesso em: 3 out. 2024.

_____. Conselho Nacional de Justiça. **V Jornada de Direito Civil, 2011**. Disponível em: <https://goo.gl/5ic3ZV>. Acesso em: 3 out. 2024.

_____. **Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre o estatuto do Índio. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm. Acesso em 04 out. 2024.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l2002/l10406.htm. Acesso em 04 out. 2024.

_____. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 de mar. 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em 04 out. 2024.

COELHO, F.U. **Curso de Direito Civil: Contratos.** 8. Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.

COUTO, M.R.C.M. **Usucapião Extrajudicial: doutrina e jurisprudência.** Salvador: Editora JusPodivm, 2018.

COUTO, M.R.C.M. **Usucapião extrajudicial.** 4o ed. Editora Juspodivum, 2021.

DINIZ, M.H. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas.** 31. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Parte Geral e LINDB.** Rio de Janeiro: Forense, 2012.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Reais.** 16 ed. Salvador: JusPodivm, 2020.

FENTZLAFF, Francine Rodrigues. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: Uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro.** Disponível em <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/193013/TCC%20Francine%20Rodrigues%20Fentzlaff%20pronto.pdf?sequence=1&isAllowed=y> Acesso em: 4 out 2024.

GOMES, F. M. **Omissões e incoerência na regulamentação da usucapião extrajudicial**. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/55637/omissoes-e-incoerencias-na-regulamentacao-da-usucapiao-extrajudicial>> Acesso em 09 out 2024.

GOMES, O. **Direitos Reais**. 21a edição. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012.

GONÇALVES, C.R. **Direito civil brasileiro: volume 5: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

GONÇALVES, C.R. **Direito civil brasileiro 5: direito das Coisas**. 15a edição. São Paulo. Editora Saraiva, 2020.

MONTEIRO, W.B.; MALUF, C.A.D. **Curso de Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações**. São Paulo: Saraiva, 2015.

OLIVEIRA, J.T.C.G. **A usucapião extrajudicial no novo código de processo civil e seus reflexos nas serventias extrajudiciais**. Monografia - Universidade Federal de Santa Maria. Santa Maria-RS, 2015. Disponível em: <<http://repositorio.ufsm.br/bitstream/handle/1/11439/MONOGRAFIA.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 04 out 2024.

OLIVEIRA, Y.S. **Usucapião Extrajudicial: Uma Análise da sua Efetividade a Partir da Lei N. 13.465/2017**. 2018. 72 f. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Direito) – Universidade Federal da Bahia. Salvador, BA, 2018.

PAIVA, J.P.L. **O procedimento da usucapião extrajudicial**. Porto Alegre, 2016. Disponível em: https://scholar.google.com/scholar?hl=pt-BR&as_sdt=0%2C5&q=usucapi%C3%A3o+extrajudicial&btnG=&oq=usucapi%C3%A3o+extra#d=gs_cit&t=1713894372423&u=%2Fscholar%3Fq%3Dinfo%3A5szs4VemAK4J%3Ascholar.google.com%2F%26output%3Dcite%26scirp%3D1%26hl%3Dpt-BR. Acesso em: 09 out 2024.

PAULA, S.L.O. **Usucapião extrajudicial: alternativa para a desjudicialização da aquisição da propriedade imóvel.** 2018. Disponível em: <https://scholar.google.com/scholar?start=30&q=usucapi%C3%A3o+extrajudicial&hl=pt-BR&as_sdt=0,5#d=gs_cit&t=1713929009526&u=%2Fscholar%3Fq%3Dinfo%3AyihdYLSpo2QJ%3Ascholar.google.com%2F%26output%3Dcite%26scirp%3D31%26hl%3Dpt-BR>. Acesso em: 04 out 2024.

RIZZARDO, A. **Direito das coisas.** 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

RODRIGUES, R.J. **Da Usucapião: origens, evolução histórica e a sua função social no ordenamento jurídico brasileiro no Século XXI.** 2014. 90 f. Programa de Pós- Graduação em Sociedade, Tecnologia e Meio Ambiente Dissertação (Mestrado em Ciências Ambientais). Pós-Graduação - Centro Universitário de Anápolis. Anápolis- GO, 2014.

SERRA, Márcio Guerra, SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis III - Procedimentos Especiais.** 2o ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

TARTUCE, F. **Direito Civil: Direito das Coisas.** 9. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.