

**NÍCOLAS WOLFFENBÜTTEL KIEL**

**A (IM)POSSIBILIDADE DA DESJUDICIALIZAÇÃO DO DIREITO COM A  
USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

Trabalho de conclusão de curso apresentado como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Direito, Departamento de Ciências Sociais Aplicadas da Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – Campus de Erechim.

**Orientadora: Prof.<sup>a</sup> M.e Vera Maria Calegari Detoni.**

**ERECHIM  
2020**

NÍCOLAS WOLFFENBÜTTEL KIEL

**A (IM)POSSIBILIDADE DA DESJUDICIALIZAÇÃO DO DIREITO COM A  
USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

Trabalho de conclusão de curso  
apresentado como requisito parcial à  
obtenção do grau de Bacharel em Direito,  
Departamento de Ciências Sociais  
Aplicadas da Universidade Regional  
Integrada do Alto Uruguai e das Missões  
– Campus de Erechim.

Erechim, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof.<sup>a</sup> M.e Vera Maria Calegari Detoni

Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões

---

Prof. Giana Lisa Zanardo Sartori

Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões

---

Prof. Caroline Isabela Capelesso Ceni

Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço aos meus pais Denilson e Desirê pelo apoio durante toda a jornada acadêmica, me incentivando e não poupando esforços para chegar até o final.

Aos meus irmãos Thalles e Pietro, por toda a parceria, incentivo e compreensão.

Aos meus avós, que além de todo apoio, servem de exemplo para que chegasse até aqui.

A minha noiva Maitê e sua família, por todo apoio, carinho e ajuda durante toda esta caminhada, me dando força para ultrapassar todos os obstáculos.

A minha Orientadora Profa. Mestre Vera Maria Calegari Detoni, por todos os ensinamentos passados durante todo o curso e principalmente por toda assessoria e ajuda para a confecção deste trabalho.

Aos meus amigos e colegas, por todo incentivo, por toda ajuda e o companheirismo que nos fez chegar até este momento tão importante.

E as demais pessoas que de alguma forma estiveram presentes na minha formação e me ajudam a alcançar o que almejo.

## RESUMO

Esta pesquisa desenvolvida é de natureza técnica bibliográfica e documental. Utilizou-se o método analítico-descritivo especificando cada assunto da maneira mais clara e de fácil entendimento. Buscou-se trabalhar a (des)judicialização da Usucapião, analisando desde a conceito histórico, passando pelo direito de propriedade e sua função social, a usucapião, seus requisitos e espécies, os cartórios extrajudiciais e por fim sua aplicabilidade. Situação esta que se demonstrou claramente possível e eficaz, ajudando no desafogamento do judiciário e na celeridade do registro de uma aquisição originária.

**Palavras-chave:** Desjudicialização. Usucapião. Espécies. Extrajudiciais. Judiciário.

## **ABSTRACT**

This developed research is of a technical bibliographic and documentary nature. The analytical-descriptive method is presented, specifying each subject in the most clear and easy to understand manner. It sought to work on the (de) judicialization of Usucapião, analyzing from the historical concept, going through the right of property and its social function, the usucapião, its requirements and species, the extrajudicial registries and finally its applicability. This situation has proven to be clearly possible and effective, helping to relieve the judiciary and speed up the registration of an original acquisitio.

**Keywords:** Judicialization. Usucapião. Species. Extrajudicial. Judiciary.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>8</b>
<b>2 DO DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL E A USUCAPIÃO...</b>	<b>9</b>
<b>2.1 O DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL.....</b>	<b>9</b>
2.1.1 HISTÓRICO.....	9
2.1.2 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS.....	11
2.1.3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	13
<b>2.2 INSTITUTO DA USUCAPIÃO.....</b>	<b>15</b>
2.2.1 ASPECTOS GERAIS DA USUCAPIÃO.....	15
2.2.2 REQUISITOS DA USUCAPIÃO.....	17
<b>3 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO.....</b>	<b>19</b>
<b>3.1 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....</b>	<b>19</b>
<b>3.2 USUCAPIÃO ORDINÁRIA.....</b>	<b>20</b>
<b>3.3 USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL.....</b>	<b>21</b>
<b>3.4 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA.....</b>	<b>22</b>
<b>3.5 USUCAPIÃO COLETIVA.....</b>	<b>23</b>
<b>3.6 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....</b>	<b>24</b>
3.6.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA NO DIREITO BRASILEIRO.....	24
3.6.2 DO PROCEDIMENTO E AS COMPETÊNCIAS DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.....	25
3.6.3 ATA NOTARIAL.....	26
3.6.4 PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO.....	27
3.6.5 DAS CERTIDÕES NEGATIVAS.....	28
3.6.6 DO JUSTO TÍTULO.....	29
<b>4 A CONTRIBUIÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA (DES)JUDICIALIZAÇÃO NO DIREITO CONTEMPORÂNEO.....</b>	<b>30</b>
<b>4.1 A JUDICIALIZAÇÃO DOS DIREITOS NA CONTEMPORANEIDADE.....</b>	<b>30</b>
<b>4.2 OS CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS E A DESJUDICIALIZAÇÃO.....</b>	<b>32</b>
<b>4.3 DOS BENEFÍCIOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....</b>	<b>35</b>
<b>5 CONCLUSÃO.....</b>	<b>37</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>39</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A pesquisa desenvolvida é de natureza técnica bibliográfica e documental. Utilizou-se o método analítico-descritivo especificando cada assunto da maneira mais clara e de fácil entendimento. Tem como objetivo analisar quanto a (im)possibilidade da desjudicialização com a Usucapião Extrajudicial.

Tem-se impregnado na sociedade brasileira uma cultura de judicialização para a resolução de conflitos e devido a grande crescente da busca por esta solução, cada vez mais fala-se em desjudicialização. Esta solução vem com o intuito de desafogar o poder judiciário, que sofre com um elevado número de processos levando aos cartórios extrajudiciais atos em que não se tenha conflito de interesses.

Vários são os atos que já podem ser feitos na forma extrajudicial, como divórcio, partilhas amigáveis, inventários e um dos mais recentes e tema deste trabalho é a Usucapião. Trata-se de uma forma de aquisição originária, observando principalmente a posse prolongada da coisa, seja ela móvel ou imóvel. Esta forma de aquisição dispõe de um adquirente e um transmitente, porém o ex-proprietário não participa diretamente deste trâmite.

Tem como objetivo transferir ao posseiro a plenitude da propriedade, ou seja, a busca pelo direito de propriedade, podendo este usar, gozar e reaver seu bem a qualquer momento de quem ilegalmente o utilize ou invada. Porém, para chegar até o deferimento do pedido são analisadas as espécies de usucapião, uma vez que são diversas e cada uma possui uma particularidade, requisitos e demais documentação obrigatória, como requerimento, ata notarial, planta e memorial descritivo, certidões negativas, justo título, sem deixar de mencionar o cumprimento da função social da propriedade.

Tudo isto tem como finalidade trazer um processo mais rápido, transparente e eficaz que no judiciário e muitas vezes por um profissional mais qualificado, tendo em vista que não trata-se de julgamento de conflito, somente uma análise de mérito. E o Registro de Imóveis que é o local onde tramita a Usucapião Extrajudicial está diretamente envolvido nas análises, por meio de seu Oficial, de Direito Reais, consequentemente tendo pleno poder para decidir quanto ao assunto em pauta.

Neste contexto, tem-se neste estudo uma análise mais detalhada referente ao direito de propriedade e sua função social, a usucapião e suas espécies, a desjudicialização usucapião e sua (im)possibilidade.

## **2 DO DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL E A USUCAPIÃO**

No entendimento de diversos doutrinadores, o Direito de Propriedade é um dos mais complexos e de difícil definição, pois seu conceito varia muito conforme a época em que se vive. Contudo, sempre esteve inserido no cotidiano da humanidade, sofrendo ao longo do tempo diversas modificações em suas características, passando pelo Direito Romano, Direito Medieval e Direito Moderno, tendo sua importância sacramentada pela Revolução Francesa, a qual em seu artigo 17 trouxe a propriedade como um direito sagrado e inviolável.

Já a função social é um tema mais recente, onde deixa-se de lado a propriedade absoluta e passa-se a considerar quais os atos do proprietário em relação a funcionalidade do imóvel. Tal princípio leva em consideração desde o aproveitamento racional da terra, passando pela utilização adequada dos recursos naturais. Chegando a um meio de exploração que deve favorecer proprietários e trabalhadores.

Estes dois temas, propriedade e a sua função social são de grande relevância para chegar a outro ponto importante deste estudo, a usucapião. Trata-se de uma forma de aquisição originária, onde o direito a propriedade é aplicado, levando em consideração a posse, o tempo de posse, o cumprimento da função social da propriedade e demais requisitos que serão vistos ao longo do trabalho.

### **2.1 O DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL**

#### **2.1.1 HISTÓRICO**

Analisando o contexto histórico é de fácil percepção todo o desenvolvimento histórico da propriedade, surgindo como forma de proteção jurídica da posse, teve seu início junto ao Direito Romano em relação a bens imóveis, pois as sociedades primitivas já trabalhavam a propriedade sobre coisas móveis em relação ao uso de objetos pessoais. E é também das sociedades primitivas que têm-se as primeira demonstrações de função social da propriedade, pois os bens imóveis pertenciam a todos, não fazendo sentido a senhoria do poder determiná-la.

No Direito Romano é difícil determinar o exato momento em que o direito de

propriedade passa a ser trabalhado. A alguns doutrinadores defendem que foi a partir da Lei das XII Tábuas, onde o indivíduo recebia uma porção de terras para cultivá-la e ao término do cultivo este imóvel retornava a pertencer a coletividade. Havendo o costume de se repetir esta concessão à mesma pessoa todos os anos, acabavam as famílias construindo suas moradas e por consequência individualizando a propriedade. Nesta linha de raciocínio, temos as palavras de Venosa (2020):

Paulatinamente, fixa-se o costume de conceder sempre a mesma porção de terra às mesmas pessoas ano após ano. Ali, o pater familias instala-se, constrói sua moradia e vive com sua família e escravos. Nesse sentido, arraiga-se no espírito romano a propriedade individual e perpétua. (VENOSA, 2020, p.172)

Após o Direito Romano, a grande mudança no direito de propriedade deu-se com a Revolução Francesa, a qual democratizou a propriedade individualizando o Direito. Em consequência das inovações trazidas, as quais concentravam sua atenção a propriedade imobiliária, o Código de Napoleão serviu como grande inspiração aos legisladores do século XIX. Neste contexto versa Pereira (2018):

A Revolução Francesa pretendeu democratizar a propriedade, aboliu privilégios, cancelou direitos perpétuos. Desprezando a coisa móvel (*vilis mobilium possessio*), concentrou sua atenção na propriedade imobiliária, e o Código por ela gerado – Code Napoléon – que serviria de modelo a todo um movimento codificador no século XIX, tamanho prestígio deu ao instituto, que com razão recebeu o apelido de “código da propriedade”, fazendo ressaltar acima de tudo o prestígio do imóvel, fonte de riqueza e símbolo de estabilidade. (PEREIRA, 2018, p.65)

Entretanto o conceito francês veio a perder forças com a chegada do desenvolvimento industrial e com as doutrinas majoritariamente socializantes, as quais já tinham como objetivo buscar uma função social da propriedade.

No ordenamento jurídico brasileiro, o Direito de Propriedade deu entrada em 1824, sofrendo grande influência das Constituições liberais americanas e francesas, sendo tratada a propriedade em toda sua plenitude, definição esta que seguiu na Constituição de 1891. Porém no decurso do tempo entre as duas, surgiu a Lei de Terras, em 1850, a qual trouxe inovações referentes a produtividade da terra para o reconhecimento de posse e propriedade.

Já a Constituição de 1916, seguiu o posicionamento indistinto do direito de uso e fruição da propriedade, contudo trouxe algumas invenções de menor

relevância ao tratamento das relações jurídicas. Inovação maior veio com a promulgação da Constituição de 1934, a qual embasada nas grandes revoluções sociais que aconteciam na época inseriu a idéia do não exercício do Direito de Propriedade contra o interesse social e coletivo.

Entretanto, a Constituição outorgada em 1937 trouxe o que pode ser visto como um retrocesso, desconstitucionalizando o Direito de Propriedade, delimitando-o a legislação, deste modo, canalizando todo o conceito e disciplina as mãos de uma única pessoa, o presidente da República. Porém esta fase não demora a passar, tendo em 1946 uma nova Constituição, alienando a propriedade ao bem estar social, sendo possível uma justa divisão de propriedade, com igual oportunidade para todos.

Na Constituição de 1967, temos pela primeira vez o termo 'função social da propriedade', o qual deixou explícito a existência de relação entre os interesses da sociedade e do proprietário. Importante ressaltar que com sua vigência, a propriedade passa a constar como direito e garantia individual e também no título de ordem econômica social.

Por fim, a Constituição de 1988, que segue em vigência até hoje em nosso ordenamento jurídico, que além de trazer a função social como princípio geral da atividade econômica, inseriu-a também nos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos, logo na sequência do inciso XXII do art. 5º, que garante o direito a propriedade. Merece ressaltar que os princípios andam em paralelo, tanto que é indispensável o cumprimento da função social para que a propriedade receba a proteção constitucional.

### 2.1.2 CONCEITOS E CARACTERÍSTICAS

Como já mencionado anteriormente, o Direito de Propriedade é de grande complexidade e difícil conceituação, uma vez que está ligado diretamente ao momento histórico que se é estudado, sempre que se passa por um novo período ou por grandes mudanças na sociedade este Direito acaba se adaptando a realidade da época, portanto, não se trata de um instituto isolado e estático.

Nesse sentido, versa Venosa (2020):

Presente o fenômeno da propriedade na própria natureza do homem e

orientada hoje a um sentido predominantemente social, torna-se secundária a análise de teorias que procuram fixar sua natureza jurídica". E complementa: "Na realidade, o curso da história encarrega-se de modificar, sem alterar na substância, essa natureza". (VENOSA, 2020, p.181).

Contudo, o conceito mais utilizado e reconhecido pela doutrina se dá de acordo com os elementos constitutivos, com base no artigo 1.228 do novo Código Civil que diz: "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". Nesta linha, temos a definição de Orlando Gomes: "A propriedade é um direito complexo, se bem que unitário, consistindo num feixe de direitos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto". (GOMES, 2012, p.104).

Seguindo nesta linha, é de grande valia apresentar algumas definições para maior compreensão do artigo em questão, onde usar (*ius utendi*), na definição Venosa (2020) é "A faculdade de usar é colocar a coisa a serviço do titular sem lhe alterar a substância" (VENOSA, 2020, p.182), em outras palavras, consiste no proprietário poder empregar a coisa como quiser a seu favor ou em favor de terceiro, sempre respeitando o limite do seu direito. Importante observar que o fato de usar a coisa como desejar, inclui também a deixá-la inerte, para servir-lhe quando o achar que deve ou necessite, não sendo obrigatória a obtenção de vantagem.

*Gozar (ius fruendi)* nada mais é do que extrair dele benefícios e vantagens, referindo-se tanto aos frutos percebidos de forma natural quanto civis, ou seja, é o seu aproveitamento econômico.

O direito de Dispor (*ius abutendi*) é o que mais caracteriza o direito de propriedade, tendo em vista que usar e gozar podem ser atribuídos a quem não é o proprietário do bem, porém dispor, unicamente pode ser aplicado ao proprietário. Podendo alienar, gravar, consumir ou alterar sua substância, sempre levando em consideração o bem estar social.

Já Reaver a Coisa (*rei vindicatio*), é a forma do proprietário defender o seu bem de quem o possua ou detenha de forma injusta, empregando o direito de sequela, o qual fundamenta o ingresso com uma ação reivindicatória. Na definição de Caio Mário da Silva Pereira:

Reaver a coisa – rei vindicatio. No Direito Romano nascia o direito da ação, e por isso não tinha o direito aquele que não podia perseguir em Juízo o seu objeto. Modernamente, a correlação ainda existe, mas a proposição se

inverte, atribuindo-se a todo direito uma ação que o assegura (Constituição de 1988, art. 5º, XXXV). De nada valeria ao dominus, em verdade, ser sujeito da relação jurídica dominial e reunir na sua titularidade o *ius utendi*, *fructuendi*, *abutendi*, se não lhe fosse dado reavê-la de alguém que a possuísse injustamente, ou a detivesse sem título. Pela *vindicatio* o proprietário vai buscar a coisa nas mãos alheias, vai retomá-la do possuidor, vai recuperá-la do detentor. Não de qualquer possuidor ou detentor, porém, daquele que a conserva sem causa jurídica, ou a possui injustamente. (PEREIRA, 2018, p.75)

Tem a propriedade como principais características a exclusividade, a perpetuidade e a plenitude, onde a exclusividade diz respeito ao proprietário do bem, o titular pode afastar da coisa quem quiser utiliza-lá. A perpetuidade tem em sua definição que os bens são mais duráveis que as pessoas, sendo possível a transmissão de todo o direito de propriedade, ou seja, ela não se extingue, apenas sofre alteração de proprietário. E por fim a plenitude, que nos trás um direito tido como pleno por seu caráter *erga omnes* tendo em vista toda sua abrangência entre os direitos reais.

### 2.1.3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

No momento em que foi reconhecido pelo nosso ordenamento jurídico no inciso XXIII do artigo 5º da CF, que as propriedades precisam atender sua função social, os poderes exercidos sobre um bem não serviriam mais para proteger a propriedade, deixando-se de lado o interesse particular, passando a considerar os interesses da coletividade, analisando-se assim a função social da propriedade.

Porém a essência da propriedade segue sem alteração, não perdendo seu conceito de propriedade privada, seguindo assim exclusiva e transmissível. Nesta linha temos as palavras de Gomes (2012):

Seu conteúdo essencial permanece intangível, assim como seus componentes estruturais. A propriedade continua privada, isto é, exclusiva e transmissível livremente. Do fato de poder ser desapropriada com maior facilidade e de poder ser nacionalizada com maior desenvoltura não resulta que a sua substância se estaria deteriorando. (GOMES, 2012, p.122)

Tem-se na função social um conceito indeterminado e aberto, o que dificulta uma delimitação apriorística, sendo possível sua compreensão a partir da relação do meio que está inserida com a sociedade. Para a melhor compreensão pode-se visualizar este exemplo de Stolze e de Filho (2019):

Quando alguém se torna proprietário ou possuidor de uma joia ou de um terreno, este fato, por si só, não permite visualizar a função social. Todavia, quando se discute o respaldo da tributação correspondente ou a possibilidade de desapropriação de tal bem, a função social salta aos olhos como a fundamentação mais adequada para a atuação no caso concreto. (STOLZE; FILHO, 2019, p.40)

Já no artigo 1.228 do Código Civil, que versa sobre o direito de propriedade é possível notar mais uma vez a ligação deste direito com a função social da propriedade e com base nele temos algumas palavras de Venosa (2020):

Utilizar a propriedade adequadamente possui no mundo contemporâneo amplo espectro que desborda para aspectos como a proteção da fauna e da flora e para sublimação do patrimônio artístico e histórico. Há que se preservar a natureza e todo o seu equilíbrio com desenvolvimento sustentável, para que não coloquemos em risco as futuras gerações deste planeta. (VENOSA, 2020, p.176).

Pelo meio da função social é que se atinge o equilíbrio entre o interesse individual do proprietário e o coletivo. Sendo assim a má utilização ou a inutilização de um imóvel, quer rural ou urbano, pode gerar muitas discussões e conflitos e é nestas situações é que o Estado deve intervir, trazendo uma solução ao litígio.

Comprovando-se o não cumprimento da função social de uma propriedade, que em caso de imóveis rurais, por exemplo, está definido no artigo 186 da Constituição Federal e demonstrado que é possível atingir este objetivo em prol da coletividade, é cabível o ingresso com uma ação de desapropriação como forma de sanção, conforme o previsto no inciso XXIV do artigo 5º da CF, complementado pelo artigo 184 da mesma Constituição, os quais versam sobre desapropriação de imóveis rurais. (BRASIL, 1988)

Importante ressaltar que é cabível também esta forma de ação em imóveis urbanos, utilizando como base o artigo 182 da CF. E que em casos de imóveis rurais para fins de reforma agrária, se faz necessário observar algumas garantias expostas pela lei, que são a impossibilidade de desapropriação da pequena e média propriedade e também da propriedade que é produtiva. (DETONI, 2018)

No Direito brasileiro, uma das formas de aquisição da propriedade do imóvel é através da usucapião, situação em que o indivíduo converte uma situação fática de posse em uma situação de Direito, mediante observância de requisitos de lei.

## 2.2 INSTITUTO DA USUCAPIÃO

Usucapião é a tradução da palavra de origem latina *usucapio*, que deriva de *usus* (uso) e *capere* (tomar), ou seja, tomar pela posse. Trata-se de uma forma de aquisição originária, observando principalmente a posse prolongada da coisa, seja ela móvel ou imóvel. Esta forma de aquisição dispõe de um adquirente e um transmitente, porém o ex-proprietário não participa diretamente deste trâmite, podendo ele estar em local incerto e não sabido ou até mesmo ser desconhecido dos adquirentes.

### 2.2.1 ASPECTOS GERAIS DA USUCAPIÃO

O meio de aquisição de propriedade através do instituto da usucapião vem da Roma antiga, prevista originalmente pela Lei das XII Tábuas, onde era estabelecido que o cidadão romano que possuísse por dois anos um imóvel, tornava-se proprietário. Vindo a ser aplicado aos demais cidadãos com o passar do tempo devido a crescente da população não romana.

Segundo Farias e Rosenvald (2015), a origem da palavra usucapião vem do latim *usu cofere*, que significa:

O poder de fato sobre a coisa – posse - unida ao tempo, juntamente com os demais requisitos legais, termina por conferir juridicidade a uma situação de fato, tornando-a propriedade. Nesse sentido, “A usucapião é a ponte que realiza essa travessia, como uma forma jurídica de solução de tensões derivadas do confronto entre posse e propriedade, provocando uma mutação objetiva na relação de ingerência entre o titular e o objeto. (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 337).

Atualmente a doutrina, nas palavras de Arnaldo Rizzardo, a conceitua como:

[...] um modo originário de aquisição, pelo qual a pessoa que exerce a posse em um imóvel, por certo prazo previsto em lei, adquire-lhe o domínio, desde que sua posse 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*.(RIZZARDO, 2013, p, 264).

Inicialmente no direito brasileiro a palavra usucapião não era empregada, tendo sido tratada como prescrição *longissimi temporis*. De onde é possível destacar quatro prescrições que hoje são entendidas como as “usucapiões” da época. São

as prescrições: ordinária, extraordinária, imemorial, quarentenária.

Na definição de Julian Gonçalves da Silva (2015), a prescrição ordinária quando aplicada a semoventes tinha como requisito indispensável o justo título e a boa fé, e a necessidade de comprovados três anos de posse. Em relação aos imóveis, dependia das Comarcas de residência dos proprietários, sendo que se residissem na mesma, o prazo era de dez anos e em Comarcas diferentes o prazo era de vinte anos.

Quanto a extraordinária havia necessidade da prova de boa fé, porém sendo dispensável o justo título, podendo este ser presumido. Seu prazo era de trinta anos para móveis e quarenta anos para imóveis, podendo ser aplicada a bens públicos e até mesmo os originários de furtos.

Utilizando novamente o entendimento de Julian, a imemorial era a prescrição aplicada quando impossibilitada a utilização da prescrição ordinária ou a extraordinária, sendo dispensado o justo título e a boa fé. Enquanto a quarentenária era utilizada para imóveis da igreja, lugares vulneráveis, bens do estado, tendo como requisito a prescrição de quarenta anos. (SILVA, 2015, p.20).

A usucapião veio a ser separada da prescrição, somente com a chegada do Código Civil de 1916, seguindo assim no Código de 2002, onde a prescrição extintiva ficou prevista pela Parte Geral e a usucapião no Direito das Coisas.

Quanto a isso, disserta Silvio de Salvo Venosa:

O vigente Código Civil assume uma nova perspectiva com relação à propriedade, ou seja, seu sentido social. Como a usucapião é o instrumento originário mais eficaz para atribuir moradia ou dinamizar a utilização da terra, há um novo enfoque no instituto. Alie-se a isso a orientação da Constituição de 1988, que realça o instituto e alberga modalidades mais singelas do instituto. Desse modo, a ideia básica no presente diploma é no sentido de que as modalidades de usucapião situam-se no tempo do período aquisitivo, mais ou menos longo. (VENOSA, 2018, p.231).

No decorrer deste trabalho serão analisadas diversas espécies de usucapião e em comum entre todas elas têm-se os dois principais pilares desta forma de aquisição, a posse e o tempo. Eles são indispensáveis, andam em sincronia, paralelamente e é na junção que se faz possível a conversão da posse em propriedade, sem deixar claro de serem analisados os demais requisitos específicos de cada uma das espécies.

## 2.2.2 REQUISITOS DA USUCAPIÃO

Para a eficácia da usucapião são necessários serem observados alguns requisitos. Estes dizem respeito a pessoa interessada, à forma que se constitui e a coisa a qual recai. Podendo então, desta forma, serem classificados em pessoais, formais e reais.

Os requisitos pessoais dizem respeito ao requerente do usucapião, ou seja, a pessoa que está na posse do imóvel, pretendendo adquiri-lo, podendo ser esta física ou jurídica e em consequência desta aquisição, também se reflete ao proprietário de registro, que irá “perder” o imóvel.

Os requisitos formais, dizem respeito justamente aos elementos que caracterizam este instituto, a usucapião. Podendo serem separados em dois grupos, os comuns, que são a posse e o lapso de tempo, e os especiais, que são o justo título e a boa-fé.

Já os requisitos reais dizem respeito aos direitos e coisas suscetíveis de serem usucapidos. Quanto a eles versa Orlando Gomes:

Não são todas as coisas nem todos os direitos que se adquirem por usucapião. Certos bens consideram-se imprescritíveis. São, em princípio, os que estão fora do comércio, tais como os bens públicos. Mas, entre as coisas que estão no comércio, há algumas que não podem ser alienadas, porque pertencem a pessoas contra as quais não corre a prescrição. Quanto aos bens dominiais, não se admite sejam adquiridos por usucapião, embora suscetíveis de aquisição por outros modos. O princípio, no entanto, é rejeitado em algumas legislações. (GOMES, 2012, p.182).

A Usucapião Extraordinária está tutelada no artigo 1.238 do Código Civil vigente, este dispositivo legal traz dois prazos distintos para usucapir. O disposto no caput do artigo em tela dispõe que:

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.(BRASIL, 2020).

O Código de Processo Civil (CPC), lei nº 13.015 de 16 de março de 2015, preocupado com a pluralidade e complexidade dos conflitos na sociedade atual, optou por ampliar o princípio do acesso a justiça, permitindo uma maior contribuição das serventias extrajudiciais.

O Novo CPC alicerçado na atual tendência de desjudicialização dos procedimentos introduziu a Usucapião Extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro. Isso ocorreu através do artigo 1.071 do CPC, o qual acrescenta o artigo 216-A a Lei 6.015/73, a Lei de Registros Públicos.

### 3 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

Com a entrada em vigor do Código Civil de 2002, juntamente com as Leis esparsas e a Constituição Federal, tiveram estabelecidas as espécies de usucapião, sendo elas: extraordinária, ordinária, especial rural, urbana e coletiva, tendo ainda a indígena, a qual está regularizada pelo estatuto do índio.

Todavia devido a maior relevância jurídica e tendo o presente trabalho como objetivo dissertar sobre a Usucapião Extrajudicial, serão tratadas apenas as espécies ligadas a bens imóveis.

#### 3.1 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

Originalmente previsto pelo Código Civil de 1916, por seu artigo 550, que trazia:

Artigo 550 - Aquele que, por 30 anos sem interrupção nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa-fé, que, em tal caso, se presumem, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no registro de imóveis. (BRASIL, 1916, p.1).

Posteriormente teve seu prazo reduzido para vinte anos, pela Lei 2.437/55. Hoje, segue com uma redação semelhante ao Código de 1916, porém o Código Civil de 2002 estabelece um prazo ainda menor, quinze anos.

Artigo 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. (BRASIL, 2002, p.1).

Essa redução no prazo, dá-se pelo aumento das tecnologias dos meios de informação, comunicação e transportes, não havendo mais necessidade de esperar tanto tempo para que se possa presumir o direito aquisitivo de um posseiro. Leva em consideração também a função social da propriedade, privilegiando a utilidade real do imóvel em desfavor do ex-proprietário.

Os requisitos necessários para a usucapião extraordinária são a posse contínua e por quinze anos. Não sendo necessário presumir-se boa-fé, uma vez que

esta espécie se caracteriza pela posse, mesmo que de má-fé, não sendo discutido se o possuidor sabia ou não da existência de título de propriedade ou mesmo outro posseiro. Os únicos pontos a serem observados são a existência de posse contínua e pelo tempo determinado e a inexistência da posse violenta, clandestina e precária.

Ainda o artigo 1.238 do CC traz em seu parágrafo primeiro a possibilidade da redução do prazo para dez anos, levando em consideração se o possuidor fez do imóvel sua moradia habitual ou nele fez obras que deem utilidade real ao imóvel. Nesse contexto disserta Paulo Lôbo (2018):

O tempo da usucapião extraordinária é reduzido para dez anos, quando o possuidor tiver estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou tiver nele realizado obras ou serviços de relevância. O Código Civil (parágrafo único do art. 1.238) refere a “caráter produtivo” das obras e serviços, mas estes não são exclusivamente de natureza econômica e sim os que deem utilidade real ao imóvel urbano ou rural. Para essa redução, a lei não limita a área máxima do imóvel e não exige requisito de boa-fé. (LÔBO, 2018, p.140).

Outro ponto importante a ser observado na usucapião extraordinária é quanto a prescrição dos direitos do proprietário que possui título do imóvel, pois é de dez anos o prazo da prescrição geral, nos termos do artigo 205 do Código Civil. Ou seja, após dez anos, o proprietário não pode mais reivindicar a posse do imóvel, mesmo que ainda falte cinco anos para que o possuidor atual tenha de fato a propriedade do imóvel, por meio da usucapião.

### **3.2 USUCAPIÃO ORDINÁRIA**

Diferentemente da usucapião extraordinária, a ordinária requer posse contínua, justo título e boa-fé. Porém devido a exigência de mais requisitos, seu prazo é menor, sendo necessário dez anos de posse mansa e pacífica, conforme artigo 1.242 do Código Civil Brasileiro. É importante ressaltar que a boa-fé e o justo título precisam estar presentes simultaneamente, pois é possível que exista o justo título mas o mesmo pode ter sido obtido através da má-fé da parte.

“Para haver usucapião ordinária, é preciso, em primeiro lugar, que a posse seja fundada em justo título.” (GOMES, 2012, p.186). Justo título, neste caso, se refere a ato jurídico de transmissão da posse, contratos particulares de promessa de compra e venda, por exemplo, sendo indiferente de registro. Ou seja, ato cuja

função econômica consista em justificar a transferência de um título, podendo ter sido registrado ou não.

Para a finalidade da usucapião ordinária, o justo título é a justa causa da posse, estando esta diretamente relacionada a forma de aquisição do imóvel. A posse justa é considerada a obtida sem o emprego de violência, pela clandestinidade ou pela precariedade. Podendo ser comprovada por título emitido após o início da posse, porém fazendo referência a data inicial do negócio.

A boa-fé nesta espécie é presumida e está relacionada a conduta do possuidor atual do imóvel, tendo ele convicção da sua propriedade e desconhecendo a existência de outro proprietário de direito. É cabível ressaltar que a boa-fé se presume com a apresentação do justo título, sendo avaliada a ausência de má-fé, até que se prove o contrário.

Outro ponto a ser observado é o parágrafo primeiro do respectivo artigo, pois assim como na usucapião extraordinária, na ordinária é possível que o tempo seja reduzido, só que para cinco anos, com alguns requisitos específicos, neste tema versa Caio Maria da Silva Pereira (2018):

Introduziu o parágrafo único um elemento novo, e de certo modo complicador. Prevalece a aquisição por usucapião ordinária, ainda no caso de ter sido o imóvel adquirido por ato oneroso e conste o instrumento de registro público, posto que cancelado por sentença. Neste caso, o tempo fica reduzido a cinco anos, *sub conditione* de o possuidor ter estabelecido no imóvel a sua morada, ou nele ter realizado investimentos de interesse social e econômico, isto é, nele houver feito despesas que não sejam de interesse apenas do possuidor, mas que se projetem socialmente. O inconveniente maior desta última ressalva é a margem aberta ao subjetivismo do juiz, devido à falta de um parâmetro em que se possa apoiar. (PEREIRA, 2018, p.123).

Fica explícito na fala de Pereira, a necessidade de haver ato oneroso de aquisição do bem registrado junto ao Registro de Imóveis, este ato estar cancelado por sentença judicial, utilizar o usucapiente o imóvel para sua moradia, e ainda fazer investimentos de cunho social e econômico.

### **3.3 USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL**

Também conhecido como usucapião especial *pro labore*, constitucional ou agrária, teve origem no direito brasileiro com a Constituição de 1934, com o passar dos anos sofreu algumas alterações, principalmente na quantidade de área máxima

a ser usucapida. Hoje regulamentada pelo artigo 191 da Constituição Federal, que teve seu texto copiado para o artigo 1.239 do Código Civil, é limitada a área com até cinquenta hectares.

Tem entre seus requisitos a posse do imóvel por mais de cinco anos e o usucapiente não ser proprietário de outro imóvel, quer rural ou urbano. Porém somente a posse não é suficiente, o requerente necessita utilizar o imóvel como moradia, dando a ele uma ocupação produtiva. Essas contrapartidas são justificadas por um dos principais objetivos dessa espécie, que é fixar a morada do homem no campo.

Justamente pelo fato de ter objetivo de fixar o imóvel como moradia de seu possessor, na usucapião especial rural não pode ser levado em consideração quando da aquisição de imóvel por pessoas jurídicas, pois estas não possuem família para ocupar o imóvel e nem pode o utilizar como morada.

### **3.4 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA**

A usucapião especial urbana, é outra espécie que tem por finalidade a utilização do imóvel como moradia. Regido pelo estatuto da cidade, Lei 10.257/01, passando por algumas alterações com a chegada do Código Civil de 2002. “O Estatuto da Cidade concretiza o direito constitucional de acesso à moradia, que excepciona o direito individual de propriedade. No conflito entre direito de propriedade e direito à propriedade-moradia, este prevalece sobre aquele.” (LÔBO, 2018, p.143).

É uma modalidade que foi criada para beneficiar os moradores de baixa renda, pois limita-se a imóveis com até duzentos e cinquenta metros quadrados que tenham sido habitados por cinco anos ou mais pelo usucapiente ou sua família, sendo obrigatoriamente observado se estes possuem ou não outro imóvel de sua propriedade, seja ela urbano ou rural.

Outro ponto importante a ser verificado é a existência de construção sobre o terreno, tendo em vista que trata-se de usucapião com a finalidade de moradia, fica implícita a necessidade da benfeitoria. Cabe ressaltar que por este mesmo motivo, a moradia, é descartado esta espécie de usucapião a imóveis com fins comerciais, mesmo que se encaixem nos demais requisitos.

### 3.5 USUCAPIÃO COLETIVA

A usucapião coletiva é outra espécie regulamentada pelo Estatuto da Cidade, trazendo no artigo 10 a seguinte redação:

Artigo 10 - Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017). (BRASIL, 2001, p.1).

Com a usucapião coletiva criou-se uma modalidade mais rápida e barata para a regularização da ocupação urbana, tendo como maior finalidade proporcionar habitação para pessoas de baixa renda. Ressaltada a necessidade de ser o único imóvel do usucapiente e nele ter havido investimentos de cunho social e econômico.

Nesta espécie é importante observar, além da boa fé e da posse ininterrupta, a área total do imóvel, que deve ser superior a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), independentemente de quanto de área toca a cada usucapiente. Nesse sentido versa Sílvia de Salvo Venosa (2018):

Na usucapião coletiva instituído pelo Estatuto da Cidade, a lei determina que o juiz atribuirá igual fração ideal do terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas. (VENOSA, 2018, p.241).

Também temos disposto nos parágrafos que acompanham o artigo supracitado, quanto a disponibilidade de soma das posses para atingir o tempo previsto, bem como uma característica específica desta espécie que torna o condomínio indivisível, a menos que por deliberação de no mínimo dois terços dos proprietários.

Outra peculiaridade estabelecida pelo Estatuto da Cidade, por seu artigo 12, refere-se quando a possibilidade de requerimento por associação de moradores, porém este não descarta a necessidade da identificação de cada um dos posseiros da fração, tendo em vista que a estes sim será provido o pedido e não em nome da associação.

### 3.6 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial, diferente do que algumas pessoas pensam, não foi uma inovação criada pelo ordenamento jurídico brasileiro, já era passível de reconhecimento no direito português e no peruano, por exemplo. Tendo como curiosidade que em Portugal pode ser requerido tanto junto aos registros notariais, quanto nas conservatórias prediais, que são como o registro de imóveis para nós.

Imperioso ressaltar que alguns juristas não vêem esta escolha como uma forma adequada. Em razão de que apreciam a escolha feita pelo direito brasileiro, em que o reconhecimento de aquisição de modo originário na forma extrajudicial seja tratado diretamente junto ao registro imobiliário.

#### 3.6.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA NO DIREITO BRASILEIRO

Foi inserida no direito brasileiro pela Medida Provisória 2.220/2001 que acolhia a aquisição de direito sobre imóveis públicos, de maneira extra registral, com base no instituto da prescrição aquisitiva. Já usucapião administrativa, nominalmente falando, foi inserida em nosso ordenamento jurídico com a Lei 11.977/2009, que serviu como preliminar ao desenvolvimento da matéria, para alcançarmos a usucapião extrajudicial que temos hoje. Segundo Leonardo Brandelli (2016):

A Lei n. 11.977/2009 tratou do tema da regularização fundiária, pretendendo dar vazão a certos princípios constitucionais e criar um regulamento que permitisse a formalização de uma importante parcela do solo brasileiro que se encontra parcelada irregularmente, mas de forma consolidada. Dividiu as regularizações em: de interesse social, quando o interesse prevalente for o de população de baixa renda, e de interesse específico, para os demais casos, estabelecendo institutos privilegiados e facilitadores para as regularizações de interesse social. (BRANDELLI, 2016, p.32).

Dentre os institutos citados pelo autor, é possível visualizar o título de legitimação de posse, que pode ser concedido pelo poder público ao possessor de um lote regularizado. Título este que pode ser registrado na matrícula, levando a ser conduzido administrativamente a aquisição da propriedade.

Entretanto, foi apenas em 2015 que o instituto da usucapião extrajudicial foi anexado ao ordenamento jurídico brasileiro, através do artigo 1.071 do Código de Processo Civil que anexou o artigo 216-A à redação da Lei 6.015/73, que é a Lei dos Registros Públicos, passando a ter a seguinte redação:

**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:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

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 reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

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. (BRASIL, 2015)

Atualmente estas diretrizes já sofreram algumas alterações e complementações com a entrada em vigor da Lei 13.465/17 e do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

Através da Lei supra, foi alterada a forma de regularização de propriedades por meio da usucapião. Uma das principais mudanças está na questão do silêncio do antigo proprietário, que será entendido como acordo ao pedido de usucapião. É fato que antes da nova regra entrar em vigor, a omissão do proprietário do imóvel, que tinha como prazo quinze dias, era considerada como objeção a solicitação, retardando assim o andamento do pedido.

Já o provimento 65/2017 do CNJ apresenta diretrizes para o procedimento de usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços Notariais e Registrais. Todavia, reforça o teor do artigo 216-A da Lei 6.015/73 em grande parte do seu texto, como da impossibilidade do requerimento da usucapião de bens públicos, por exemplo. Essas diretrizes e demais alterações trazidas serão aprofundadas no decorrer da elaboração deste trabalho.

### 3.6.2 DO PROCEDIMENTO E AS COMPETÊNCIAS DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Para o procedimento de um usucapião extrajudicial é necessário obter uma ata notarial, que deve ser lavrada pelo Tabelionato de Notas da cidade do imóvel requerido. O restante do processo se dará junto ao Registro de Imóveis da Comarca do imóvel, por este motivo, é completamente dispensado o acompanhamento do

Ministério Público junto ao procedimento. Todavia é importante observar que mesmo o procedimento sendo extrajudicial é obrigatória a participação de um advogado.

Alguns doutrinadores entendem que qualquer pessoa pode ser o requerente de uma usucapião, seja ela pessoa física ou jurídica. Podendo este ser requerido até mesmo pelos filhos de um possessor já falecido, se estes comprovarem além da posse o direito de sucessão a posse.

Mediante a Lei 6.015/73 que dispõe sobre os registros públicos e dá novas diretrizes ao procedimento, no seu artigo 216-A faz referência a ata notarial como sendo obrigação exclusiva do tabelião de notas, em virtude da sua importância para a realização da usucapião extrajudicial. Para melhor compreensão do assunto, é importante mencionar o entendimento de Loureiro.

Os oficiais e registradores trabalham em ofícios públicos, neste sentido são agentes públicos, todavia não são trabalhadores públicos na literalidade da expressão, uma vez que não pertencem ao instrumento estatal. São particulares que contribuem com a administração pública integrando a terceira classe dos agentes públicos, adjunto aos agentes públicos e funcionários públicos. (LOUREIRO, 2013)

Atividades notariais e de registro constituem funções públicas que, por força do disposto no art. 236 da Constituição, não são executados diretamente pelo Estado, mas por meio de delegação a particulares. Os notários e registradores, portanto, são profissionais de direito que exercem uma função pública delegada pelo Estado. Tais atividades são desempenhadas em caráter privado, sem que os profissionais que as exerçam integrem o corpo orgânico do Estado. (LOUREIRO, 2013, p.1).

É fato que a seriedade e celeridade dos registros continuarão ajudando a desburocratizar e desjudicializar a usucapião, registradores e notários realizam trabalhos que expandem a percepção de fundo social dos cartórios, em vista que os mesmos prestam serviços constantes a sociedade, suprimindo assim muitas necessidades do dia a dia da população.

### 3.6.3 ATA NOTARIAL

Como mencionado anteriormente para se efetuar uma usucapião extrajudicial é necessário ingressar com o requerimento junto ao registro de imóveis tendo anexado uma ata notarial. Desta maneira, torna-se importante desmistificar o que vem a ser uma ata notarial, e quais são as suas finalidades.

A ata notarial, é um recurso disponível a muito tempo em nosso ordenamento, porém muito pouco utilizada pela população, tem como finalidade historiar as informações assistidas pelo notário, sem “julgamento”, ou seja, sem que opine ou exprima juízo de valor. Tem como objetivo narrar fidedignamente os acontecimentos, criando uma prova a ser usada quando necessário for, estando prevista no artigo 6º da Lei 8.935/94.

A principal diferença entre a ata notarial e as escrituras públicas se dá devido a existência ou não de vontade, estando está presente na escritura porém ausente na lavratura da ata. Por exemplo, em uma escritura declaratória, o declarante responde pelo que está declarando, já na ata notarial, o requerente não responde pela ata em sí, podendo a vir responder aos atos narrados pela ata.

Entretanto, existe um erro de interpretação no inciso I do artigo 216-A, uma vez que versa quanto a necessidade do pedido ser feito juntamente com uma ata notarial que ateste o tempo de posse do requerente. Todavia, isto fica impossibilitado, uma vez que o notário pode apenas registrar o que vê e as declarações das partes e testemunhas, não sendo possível analisar quanto ao tempo real da posse dos requerentes e seus antecessores.

Portanto este raciocínio não demonstra-se o correto, devendo a ata atestar fatos aptos a comprovarem a posse e todos os requisitos pertinentes ao pedido. Cabendo ao requerente apresentar documentos necessários para comprovar o lapso temporal ao tabelião, podendo ser usado contratos particulares de compra e venda, IPTU, declaração de imposto de renda, entre outros.

#### 3.6.4 PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO

Assim como a ata notarial, existe a necessidade de que o requerente apresente planta e memorial descritivo assinados por profissional competente, pelos requerentes e pelos lindeiros do imóvel, além da emissão da ART (apontamento de responsabilidade técnica) no conselho de fiscalização profissional respectivo.

Nessa linha versa Toledo (2016):

O inciso II, do art. 216-A, exige que assinem a planta e o memorial descritivo que serão apresentados ao oficial do registro de imóveis os titulares de direito (notoriamente reais) inscritos na matrícula usucapiendo e na dos confinantes [...]. (TOLEDO, 2016, p.1).

Existe uma exceção quanto a emissão destes documentos presente no parágrafo 5º do artigo 4º do provimento 65/2017, que se refere a dispensa de croqui e memorial descritivo quando o imóvel requerido for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando apenas a menção a referida matrícula.

Estando o imóvel já registrado junto ao registro de imóveis é necessário que seu número ou o número da transcrição seja indicado juntamente a sua qualificação. Entretanto é possível a usucapião extrajudicial de imóveis sem registro, não dispensando sua qualificação e identificação para posterior registro.

### 3.6.5 DAS CERTIDÕES NEGATIVAS

Mesmo não especificado no artigo, interpreta-se que as certidões negativas ao serem juntadas no requerimento são da Justiça Estadual comum, civil e criminal e da Justiça Federal comum, civil, criminal e também da Justiça do Trabalho, que são as mesmas certidões a serem anexadas quando a usucapião é judicial.

Elas têm como principal finalidade demonstrar a inexistência de ação judicial, seja ela de usucapião, de restituição de posse do imóvel que está sendo objeto da usucapião extrajudicial ou algum impeditivo ao ato que está sendo requerido. Nessa linha temos as palavras de Leonardo Brandelli:

Certamente, as certidões estaduais e as federais da Justiça Federal comum poderão ser úteis para detectar alguma situação que impeça o deferimento, como, por exemplo, a informação de que há uma ação possessória do proprietário tabular contra o possuidor requerente, cuja citação teve o escopo de interromper o prazo prescricional aquisitivo (art. 202, I, do Código Civil), ou uma ação reivindicatória da União contra o requerente da usucapião, por ser o imóvel público. (BRANDELLI, 2016, p.81).

Todavia, existe a possibilidade da não apresentação das certidões negativas, devendo o proprietário que quer defender a sua propriedade apresentá-las para impugnar o ato que está em andamento. Usando como argumento os artigos 54, 55 e 56 da Lei 13.097/15 os quais determinam que todas as ações que possam afetar o direito dos atos imobiliários devem estar publicizadas nas matrículas dos imóveis para que produzam efeito contra terceiros.

Importante ressaltar que a usucapião extrajudicial pode andar em paralelo com a judicial, até mesmo sobre o mesmo imóvel e neste caso temos várias

situações possíveis, alguns exemplos são o deferimento do pedido por um e indeferimento por outro; os dois deferirem, sendo registrado o que aceito primeiro, podendo a decisão do magistrado modificar em algum ponto a do registrador. Em casos de pedidos simultâneos é usual acatar-se a decisão do magistrado sobre a do Oficial do Registro de Imóveis, porém entendendo o Juiz que o registrador acertou, pode ele acatar está em sua sentença.

### 3.6.6 DO JUSTO TÍTULO

O Justo Título, como o próprio nome já expressa, é o comprovante de propriedade do imóvel a ser usucapido, ou seja, o documento que comprove que o bem é de fato de propriedade do usucapiente. Na ausência deste, pode ser substituído por outros documentos que comprovem origem, continuidade, natureza e tempo de posse. Podendo ser, um contrato de compra e venda, comprovante de pagamento de tributos ou de compra, etc.

Durante uma interpretação literal do inciso IV do artigo 216-A da Lei 6.015/73 transparece que sua apresentação se faz necessária em todas as Usucapiões que são requeridas na forma extrajudicial, porém isto não é uma verdade. Como é possível observar durante a leitura do trabalho, cada usucapião tem algumas particularidades em seus requisitos, devendo estas serem observadas no momento de análise dos documentos pelo registrador. Neste contexto temos um exemplo de Brandelli (2016): “Assim, se a usucapião invocada for, por exemplo, a extraordinária, não há que se falar em apresentação de justo título.” (BRANDELLI, 2016, p.82).

Portanto sendo analisados os requisitos da Usucapião, juntamente com a conferência de todos os demais documentos anexados, tem-se em mãos o necessário para o requerimento da usucapião extrajudicial. Sendo apresentado no próximo capítulo quanto a seus benefícios e sua usualidade.

## **4 A CONTRIBUIÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA (DES)JUDICIALIZAÇÃO NO DIREITO CONTEMPORÂNEO**

Encontra-se instaurada na sociedade a necessidade da judicialização para a solução de conflitos, tendo como justificativa a crença na busca da justiça pelo meio judicial. Todavia esta idéia culminou em um excesso de judicialização, uma crescente desordenada do número de processos que levou ao colapso do poder judiciário, tornando o andamento processual cada vez mais ineficiente e moroso. E é em virtude destes acontecimentos que a desjudicialização se torna um termo mais falado e mais implementado a cada ano que passa, tendo como objetivo a desobstrução do poder judiciário, reduzindo o número de processos e auxiliando no acesso à justiça por meio dos cartórios extrajudiciais.

Nesta linha de raciocínio criou-se a Usucapião Extrajudicial, com a ideia de acelerar o acesso à propriedade e desafogar o judiciário de ações que não se julga um litígio e sim se faz apenas uma análise de mérito. Sendo de suma importância observar se com este requerimento atinge-se a função social da propriedade.

Por meio do Registro de Imóveis, que é um cartório extrajudicial, é possível impetrar com um requerimento de Usucapião. Tendo como resultado o imóvel já registrado em nome dos requerentes, diminuindo assim o número de ‘passos’ a serem dados e conseqüentemente o tempo do processo.

### **4.1 A JUDICIALIZAÇÃO DOS DIREITOS NA CONTEMPORANEIDADE**

Desde os primórdios de sua existência os seres humanos conflitam constantemente, inicialmente no “estado de natureza” eram conflitos baseados em força física. Com o surgimento do Estado foi criado então o Estado-Juiz, um monopólio utilizado unicamente para a solução de conflitos da sociedade, tratava-se de um terceiro, imparcial e dotado da competência jurisdicional, apto a resolver o litígio de forma justa e coesa. Entretanto com o passar dos anos este serviço ficou sobrecarregado, lento e em algumas vezes ineficaz.

A judicialização é um tema amplamente discutido no ordenamento jurídico, uma vez que está implementado em nossa cultura a busca por direitos pela via judicial. Acontece que a elevada demanda vem denegrindo a imagem desta esfera, tendo em vista que tem-se cada vez mais um judiciário sobrecarregado e por

consequência lento e oneroso.

Tal cultura se dá por vários vieses, pode ser por achismo, quando o autor acredita que tem um direito e vai em busca deste sem a devida orientação; por má intenção de um advogado, que mesmo sabendo da inconstitucionalidade do pedido ou de uma jurisprudência, apoia o cliente em buscar a via judicial. Também pelo poder legislativo brasileiro, que muitas vezes por pressão da sociedade implementa Leis que não abrangem o necessário, deixam margem a uma interpretação dúbia, ou até mesmo abrem espaço para mais discussões do que já se tinha anteriormente a lei, gerando assim uma maior busca por soluções por meio do litígio.

Encontram-se tramitando mais de 70 milhões de processos, em média, um processo a cada três habitantes no país, estatística que deixa claro o excesso de ajuizamentos e como consequência a sobrecarga do poder Judiciário. Para combater estas estatísticas cada vez mais fala-se em desjudicialização, ou seja, levar da esfera judicial para a extrajudicial casos onde não existe lide e sim um acordo expresso dos envolvidos.

Importante salientar que o movimento dos atos ao extrajudicial não vai de encontro a nenhuma norma constitucional, uma vez que esta alteração vem para assessorar as vias judiciais dando mais velocidade e transparência aos atos, mas em nenhum momento impedindo impetrar com os pedidos pela via judicial como historicamente foi feito. Nas palavras de Brandelli (2016):

Não há qualquer óbice constitucional em levar para outro órgão, que não o judicial, o reconhecimento da usucapião, desde que, obviamente, não se afronte o insculpido no art. 5º, XXXV, da Constituição Federal, isto é, que não se exclua a possibilidade da discussão judicial do tema, se de natureza não jurisdicional for o órgão que receber a incumbência. Não representa nenhum risco para o aludido dispositivo constitucional a usucapião extrajudicial registral, a qual, conforme se verá, tem, por entendimento uníssono no Direito brasileiro, caráter administrativo, de modo que permite sempre, e a qualquer tempo, a revisão judicial. (BRANDELLI, 2016, p.15).

Nesta linha também disserta Cesseti:

Nesse sentido CASSETTARI(2007, p. 24) menciona que já existem casos conhecidos do distribuidor judicial negar-se a distribuir a ação judicial de separação e divórcio quando consensuais, sob a alegação que deverão ser feitas, obrigatoriamente, por escritura pública. De fato, por uma questão de melhor acesso, presteza e celeridade processual, tais procedimentos deveriam ser levados à via extrajudicial, uma vez que não prescindem de intervenção qualitativa do magistrado, podendo ser solucionados mediante

procedimento administrativo extrajudicial. Entretanto a partir do momento que se incorpora o acesso à justiça ao insculpido no artigo 5º, inciso XXXV da Constituição da República, o procedimento extrajudicial deve servir como uma opção ao jurisdicionado e não obrigatoriedade. (CESSETI apud CASSETTARI, 2013, p.10)

Um excelente exemplo que demonstra a assertiva da desjudicialização é o divórcio. Aprovada em 2007 a Lei 11.441 trouxe a possibilidade do divórcio ser feito diretamente junto aos cartórios extrajudiciais, sendo feita primeiramente uma escritura no Tabelionato de Notas para posterior averbação junto ao Registro Civil. Os legisladores brasileiros entenderam que em casos específicos de divórcio não há discussão de interesses, sendo assim, estando as partes de acordo e não existindo filhos menores de idade ou incapazes está discussão não tem a necessidade de ser judicial.

Para ficar mais claro pode-se analisar o tempo, um processo de divórcio leva no mínimo três meses, isso quando todas as partes trabalham dentro do tempo e de forma alinhada, porém este prazo pode estender-se por mais de 5 anos. Enquanto a elaboração de uma Escritura pode ser feita até no mesmo dia, acelerando muito a realização da vontade das partes bem como o acesso ao direito.

#### **4.2 OS CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS E A DESJUDICIALIZAÇÃO**

A origem dos Cartórios extrajudiciais se deu junto ao período colonial, passando pelas sesmarias, onde os registros eram feito junto às paróquias, tendo a Igreja Católica poder delegado pelo Estado para isto. Com o passar do tempo viu-se a necessidade de ampliar o controle sobre os imóveis, sendo criado então em 1850 a lei de terras:

O tempo passou e o sistema continuava aparentemente o mesmo, apenas com poucas alterações. A aquisição de terras se encontrava desordenada, e a necessidade de proceder o registro dos imóveis rurais e trazer segurança jurídica a essas transações levou os legisladores a, no ano de 1850, instituir a lei 601/1850 (lei de terras), posteriormente regulamentada pelo decreto 1318/1854: o chamado “registro do vigário” ou “registro paroquial” legitimou a aquisição de imóveis pela posse, distinguindo do domínio público todas as posses levadas ao devido registro imobiliário. (CÉZAR, 2019).

Com a vigência da Lei e do decreto citados anteriormente, em caso de uma transmissão inter vivos que atingisse um valor mínimo determinado, esta deveria ser feita por Escritura Pública e obrigatoriamente registrada no local de situação do bem.

Fica fácil visualizar que esta ainda é a base utilizada pelos Registros hoje em dia, sendo que hoje os Registradores seguem sendo administrados por particulares que tem o poder designado pelo estado, porém, diferente do passado, se faz necessária a aprovação em um concurso público e não mais apenas uma designação judicial.

Com o passar dos anos e a crescente da necessidade, o ordenamento jurídico foi trabalhando cada vez mais com os cartórios extrajudiciais. Visando o desafogamento do poder judiciário que passa por uma superlotação de processos, dando mais eficácia, transparência e celeridade às demandas e também reforçando uma garantia constitucional, o acesso à justiça, que se dá pelo princípio da inafastabilidade da jurisdição. Consagrado no inciso XXXV do artigo 5º da Constituição Federal, que diz:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito. (Constituição Federal)

Contudo o direito de acesso a justiça vai além, supera uma garantia constitucional comum, é considerado também uma prerrogativa de Direitos Humanos perpetuada na 1ª Convenção Interamericana sobre Direitos Humanos de São José da Costa Rica, da qual o Brasil faz parte, tendo a seguinte redação:

Art. 8º. Toda pessoa tem direito de ser ouvida, com as garantias e dentro de um prazo razoável, por um juiz ou tribunal competente, independente e imparcial, estabelecido anteriormente por lei, na apuração de qualquer acusação penal contra ela, ou para que se determinem seus direitos ou obrigações de natureza civil, trabalhista, fiscal ou de qualquer natureza.

Deixando claro assim a importância e o benefício das desjudicializações trazidas pelo legislativo em prol da sociedade. Outro exemplo bem sucedido de desjudicialização é trazido por Ribeiro (2013): “Nos mesmos termos, pode ocorrer a partilha dos bens herdados, desde que não haja herdeiros incapazes. E, ainda, o procedimento não jurisdicional é da livre opção das partes, não sendo obrigatório”.

Assim como o divórcio, a partilha de bens feita de forma extrajudicial também foi empregada com sucesso, acelerando assim a busca por um direito fundamental, o direito de propriedade, podendo a parte ter acesso a propriedade plena em poucos dias. E por consequência desafogando o judiciário de processos de inventário onde todas as partes estavam de acordo porém devido sua extensão levava-se anos para

sua conclusão, sendo que em alguns casos este prazo se estendia ainda mais tendo em vista que poderia ocorrer de outros herdeiros vierem a falecer no decorrer do processo, sendo necessário retificar a partilha.

É possível também a desjudicialização em forma de mediação e arbitragem, onde tenta-se solucionar um conflito de interesse sem a judicialização, tem sido aplicada com sucesso principalmente no âmbito familiar, a crianças e adolescentes. Visando evitar a reincidência e a reiteração do mesmo conflito no judiciário, trazendo uma maior satisfação às partes envolvidas, mantendo a relação de afeto que é de suma importância no meio familiar. Neste foco disserta Ribeiro (2013):

A mediação, promovendo encontros separados e conjuntos dos litigantes, dá a oportunidade de que eles mesmos construam a solução do seu conflito, de que eles mesmo construam o futuro das suas relações, cada um olhando para o outro e escutando os problemas e as dificuldades do outro. A mediação tenta evitar estabelecer o que se chama de “diálogo de surdos”, quando os contendores não ouvem o outro, apenas escutam os seus próprios argumentos, alegações, ressentimentos, mágoas e dores. (RIBEIRO, 2013, p.7).

Outra desjudicialização trazida mais recentemente é a Usucapião, a qual é tema deste trabalho, envolve diretamente os registros extrajudiciais de Notas e Imóveis onde tramita todo o processo como citado anteriormente. Em um breve resumo, na prática, após a lavratura da Ata Notarial o procurador do requerente reúne o restante da documentação, anexa tudo ao requerimento e protocola junto ao Registro de Imóveis. A partir deste momento é o Registro que se encarrega de todo o restante do processo, desde notificações necessárias a estudo do caso e aprovação ou não da usucapião.

Importante ressaltar que o fato destes instrumentos terem sido desjudicializados não impede o judiciário de julgá-los, sendo uma escolha das partes em qual esfera irão impetrar com o pedido. Muito menos tem-se a necessidade de tramitar primeiramente junto a esfera extrajudicial, inclusive sendo possível, no caso da Usucapião a tramitação simultânea em ambas as esferas, podendo haver ao final dos processos duas decisões diferentes. Usualmente vigora a decisão judicial sobre a extrajudicial, porém em casos de uma decisão administrativa favorável é possível pedir o arquivamento do processo jurídico sem a resolução do mérito.

### 4.3 DOS BENEFÍCIOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Como citado anteriormente a desjudicialização está amplamente sendo estimulada pelo ordenamento jurídico brasileiro, fato pelo qual sua crescente deve estar presente no dia a dia utilizando-se de uma norma constitucional para a benéfica de toda a sociedade. E com base nisto a Usucapião extrajudicial é uma novidade cada vez mais constante junto aos Registros de Imóveis, tendo como objetivo a busca pelo direito a propriedade.

Tornando-a exclusiva, onde o proprietário pode gerir seu bem a partir de sua vontade; perpétua, onde torna-se impossível a sua extinção; e plena, quando aplica-se o caráter *erga omnes* da propriedade, tendo em vista seu alcance entre os direitos reais. Outro ponto importante é trazer a propriedade sua função social, o que muitas vezes se faz impossível sem a devido registro do imóvel.

Além dos benefícios citados anteriormente, tem-se alguns que dizem respeito unicamente ao local de tramitação do processo. Iniciando pelo tempo de tramitação, uma vez que sai de um judiciário extremamente engarrafado, com excesso de processos e falta de trabalhadores e vai a um cartório extrajudicial muito mais acessível as partes, que trabalha diretamente com o público, facilitando o diálogo, dando maior transparência a todos os atos e tornando o tempo de reconhecimento muito menor. Entretanto, a usucapião extrajudicial tem algumas particularidades em relação a outros atos administrativos.

Diferente do divórcio ou da partilha, onde há instrumentalização de um ato jurídico, tendo em vista a manifestação de vontade das partes, na usucapião são analisadas provas, se tratando de um processo administrativo onde poderá ser deferido um direito de aquisição originária de direito real imobiliário. Sendo assim, tem-se no Registrador a pessoa mais qualificada para tal avaliação, pois é atingido diretamente pela Usucapião seja ela Judicial ou não. Neste contexto comenta Brandelli (2016):

Quer isto dizer que é o Oficial de Registro de Imóveis o profissional adequado, dotado das características certas, para bem fazer a depuração jurídica de tais direitos, qualificando-os juridicamente. Mais do que isto, é a quem cabe, de acordo com o ordenamento jurídico, fazer essa qualificação

jurídica, razão pela qual o mesmo ordenamento dota-o das características necessárias a tal mister. O Registrador Imobiliário é o profissional a quem cabe, na esfera de desenvolvimento voluntário do direito, a depuração jurídica dos direitos reais e obrigacionais com eficácia real, imobiliários, com o intuito de publicizá-los, com efeito constitutivo ou declarativo. (BRANDELLI, 2016, p.18).

Ficando claramente exposto que a forma ideal de tramitação do processo de Usucapião é a extrajudicial, além da velocidade e transparência de todo o ato, tem-se um órgão mais qualificado para receber a documentação, notificar as partes interessadas, analisar os fatos e por fim registrar ou não a aquisição originária.

## 5 CONCLUSÃO

O desenvolvimento da presente monografia possibilitou uma análise sobre a Usucapião e a sua aplicabilidade na forma extrajudicial. Sendo possível um estudo mais detalhado de todo o histórico, as espécies e requisitos da usucapião, bem como quanto as desjudicializações que já estão a mais tempo em nosso ordenamento.

A presente temática originou-se do crescente trabalho dos legisladores brasileiros em desafogar o judiciário, utilizando-se dos cartórios extrajudiciais para a análise de situações onde não tem-se conflitos de interesse, facilitando assim o acesso a justiça e procurando dar celeridade aos processos em questão.

Importante frisar que impetrar com os pedidos nas esferas extrajudiciais não são uma obrigatoriedade, podendo a parte escolher por qual esfera preferem, sendo possível no caso da usucapião por exemplo, o requerimento ser feito nas duas esferas ao mesmo tempo.

Entretanto a opção pela esfera judicial ou pela extrajudicial não altera as espécies de usucapião, sendo necessária a observação dos requisitos de cada uma delas para impetrar com o pedido. Seja ela ordinária, extraordinária, especial rural, especial urbana ou coletiva.

Escolhendo pela esfera extrajudicial, após a lavratura da Ata Notarial o procurador do requerente reúne o restante da documentação, anexa tudo ao requerimento e protocola junto ao Registro de Imóveis. A partir deste momento é o Registro que se encarrega de todo o restante do processo, desde notificações necessárias a estudo do caso e aprovação ou não da usucapião.

Importante ressaltar que o fato destes instrumentos terem sido desjudicializados não impede o judiciário de julgá-los, sendo uma escolha das partes em qual esfera irão impetrar com o pedido. Muito menos tem-se a necessidade de tramitar primeiramente junto a esfera extrajudicial, inclusive sendo possível, no caso da Usucapião a tramitação simultânea em ambas as esferas, podendo haver ao final dos processos duas decisões diferentes. Usualmente vigora a decisão judicial sobre a extrajudicial, porém em casos de uma decisão administrativa favorável é possível

pedir o arquivamento do processo jurídico sem a resolução do mérito.

Encontrou-se diversos exemplos positivos para a implementação da Usucapião Extrajudicial, desde o divórcio, partilhas, inventários, até mesmo a mediação e a arbitragem, que também são considerados uma forma de solução anterior a judicialização do fato, todas elas trazendo mais rapidez e soluções mais homogêneas do que as judiciais. E por consequência diminuindo o número de ações no judiciário, o que ajuda no tempo e na qualidade dos seus julgamentos.

Portanto, conclui-se que só não é possível, como demonstra ser a melhor forma de Usucapião a extrajudicial, uma vez que tramita em uma esfera menos congestionada, que consegue trabalhar com mais rapidez e transparência, além de ser muito mais acessível que a esfera judicial. Tem como 'jugador' o Oficial do Registro de Imóveis que demonstrou-se ser a pessoa mais qualificada para este pedido, uma vez que esta ligado diretamente aos Direitos Reais da propriedade.

## REFERÊNCIAS

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**. De acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. **Código Civil 1916**. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L3071.htm)>. Acesso em 11/11/2019.

BRASIL. **Código Civil 2002**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 13/11/2019.

BRASIL. **Código de Processo Civil 2015**. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)>. Acesso em: 17/11/2019.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF, Senado. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em: 11/11/2019

BRASIL. **Estatuto da Cidade**. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/Ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em: 12/11/2019.

BRASIL. **Lei de Registros Públicos**. Lei 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)>. Acesso em: 20/11/2019.

BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art7](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art7)>. Acesso em: 15/11/2019.

CESSETTI, Alexia Brotto. **A DESJUDICIALIZAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA**: Nova onda reformista? Disponível em: <<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=a0608743660c09fe>>. Acessado em 22/05/2020.

CÉZAR, Gustavo Souza. **A Função Social da Serventias Extrajudiciais e a Desjudicialização**. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/blog/notarial/funcao-social-das-serventias-extrajudiciais-e-desjudicializacao>>. Acesso em: 04/06/2020.

SILVA, Julian Gonçalves. **As diferentes modalidades de usucapião e seus requisitos processuais**. Revista Síntese –Direito Imobiliário. Ano VI, nº28 – Jul-Ago 2015.

DETONI, Vera Maria Calegari. **A Função Socioambiental da Propriedade Rural na Região do Alto Uruguai**: (In)eficácia do Discurso Jurídico. 2008.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**, vol. 5: Direitos Reais. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2015.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. – 21ª edição, revista e atualizada por Luiz Edson Fachin. – Rio de Janeiro: Forense, 2012.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil**: volume 4 - coisas. – 3ª edição – São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos**: teoria e prática. - 4ª edição. São Paulo: Método, 2013,

Organização dos Estados Americanos, **Convenção Americana de Direitos Humanos** (“Pacto de San José de Costa Rica”), 1969. Disponível em: <<http://www.pge.sp.gov.br/centrodeestudos/bibliotecavirtual/instrumentos/sanjose.htm>>. Acessado em: 04/06/2020.

PEREIRA, Caio Mario Da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Direitos Reais 21ª e.d. Vol. IV. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

RIBEIRO, Diógenes V. Hassan. **Judicialização e Desjudicialização**. Entre a Deficiência do Legislativo e a Insuficiência do Judiciário. Disponível em: <[https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/50/199/ril\\_v50\\_n199\\_p25.pdf](https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/50/199/ril_v50_n199_p25.pdf)>. Acessado em: 22/05/2020.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

TOLEDO, Francisco Ventura de. **Usucapião Extrajudicial**. 35º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis. Goiânia, 2016.

STOLZE, Pablo;Filho, Rodolfo Panplona. **Novo Curso de Direito Civil**. Vol. 5 – Direitos Reais 1ª ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil** - Vol. 4 - Direito Reais, 18ª edição. Disponível em <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597014884>>. Acesso em: 11/11/2019.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil** - Vol. 4 - Direito Reais, 20ª edição. Disponível em <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597024715>>. Acesso em: 15/05/2020.