

UNILEÃO
CENTRO UNIVERSITÁRIO DOUTOR LEÃO SAMPAIO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

LUDIANNO QUEIROGA ROCHA

**REGULARIZAÇÃO DE PROPRIEDADE IMÓVEL ATRAVÉS DA USUCAPIÃO,
DESJUDICIALIZAÇÃO, USUCAPIÃO CARTORÁRIO, ORIENTAÇÕES DO
CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**

JUAZEIRO DO NORTE-CE
2023

LUDIANNO QUEIROGA ROCHA

**REGULARIZAÇÃO DE PROPRIEDADE IMÓVEL ATRAVÉS DA USUCAPIÃO,
DESJUDICIALIZAÇÃO, USUCAPIÃO CARTORÁRIO, ORIENTAÇÕES DO
CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**

Trabalho de Conclusão de Curso – *Artigo Científico*,
apresentado à Coordenação do Curso de Graduação
em Direito do Centro Universitário Doutor Leão
Sampaio, em cumprimento às exigências para a
obtenção do grau de Bacharel.

Orientador: Prof. Me. Cláuver Rennê Luciano
Barreto

JUAZEIRO DO NORTE-CE
2023

LUDIANNO QUEIROGA ROCHA

**REGULARIZAÇÃO DE PROPRIEDADE IMÓVEL ATRAVÉS DA USUCAPIÃO,
DESJUDICIALIZAÇÃO, USUCAPIÃO CARTORÁRIO, ORIENTAÇÕES DO
CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**

Este exemplar corresponde à redação final aprovada do
Trabalho de Conclusão de Curso de LUDIANNO
QUEIROGA ROCHA.

Data da Apresentação 04/12/2023

BANCA EXAMINADORA

Orientador: ME. CLAUVER RENNER LUCIANO BARRETO

Membro: DR. LUIS ANDRÉ BEZERRA DE ARAÚJO

Membro: ME. ITALO ROBERTO TAVARES

JUAZEIRO DO NORTE-CE

2023

REGULARIZAÇÃO DE PROPRIEDADE IMÓVEL ATRAVÉS DA USUCAPIÃO, DESJUDICIALIZAÇÃO, USUCAPIÃO CARTORÁRIO, ORIENTAÇÕES DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA

Ludianno Queiroga Rocha¹
Cláuver Rennê Luciano Barreto²

RESUMO

Este trabalho realiza uma análise sobre o processo de regularização de propriedade imóvel, com foco na usucapião extrajudicial, tendo em vista as vantagens da desjudicialização desse procedimento tão importante pro nosso ordenamento jurídico, são analisadas também as diretrizes estabelecidas pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e as dificuldades enfrentadas pelos que utilizam essa ferramenta. Com a entrada em exercício do novo Código de Processo Civil, Lei nº 13.105/2015, surge uma ampliação das possibilidades de resolução das problemáticas que envolvem a propriedade através de um procedimento administrativo já existente no ordenamento jurídico brasileiro, mas que abrangia uma pequena esfera social. Essa expansão da usucapião extrajudicial surge através da ferramenta de desjudicialização, que consiste em transformar a resolução de conflitos que antes necessitava de vias judiciais, em atos administrativos e contempla diversas áreas do ordenamento jurídico. Realizado sem a necessidade de ingressar por vias judiciais, neste processo faz-se necessária a participação de um advogado, e é de responsabilidade do oficial de registro de imóveis, surge com a intenção de simplificar a regularização da propriedade imóvel, sem a necessidade de decisões judiciais ou manifestação do ministério público. Aplicação da usucapião visa desburocratizar o sistema tornando mais eficiente e acessível aos cidadãos que buscam regularizar seu direito de proprietário e contribui para reduzir a carga de trabalho do Poder Judiciário. Tendo em vista as dificuldades enfrentadas nesse procedimento que embora mais célere é ainda um tanto burocrático, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) edita o Provimento de nº 65/2017, que traz diretrizes referentes ao procedimento da usucapião extrajudicial.

Palavras Chave: Desjudicialização. Usucapião. Posse. Propriedade.

ABSTRACT

This study conducts an analysis of the real estate property regularization process, with a focus on extrajudicial adverse possession, considering the advantages of the dejudicialization of this procedure, which is crucial for our legal system. The study also examines the guidelines established by the National Council of Justice (CNJ) and the challenges faced by those who utilize this tool. With the implementation of the new Civil Procedure Code, Law No. 13,105/2015, there is an expansion of possibilities for resolving property-related issues through an existing administrative procedure in Brazilian law. This procedure previously applied to a

¹ Graduando do Curso de Direito do Centro Universitário Doutor Leão Sampaio/Unileão-
ludiannorochoa@gmail.com

² Professor do Centro Universitário Doutor Leão Sampaio/UNILEÃO, Advogado, Mestre em Direito,
clauver@leaosampaio.edu.br

limited social sphere but is now broadened by the dejudicialization tool, which transforms conflict resolution from a judicial process into administrative acts, encompassing various legal areas. Implemented without the need for judicial intervention, this process requires the participation of a lawyer and falls under the responsibility of the real estate registry officer. Its purpose is to simplify the regularization of real estate property without requiring court decisions or involvement of the public prosecutor. The application of extrajudicial adverse possession aims to streamline the system, making it more efficient and accessible to citizens seeking to regularize their property rights, thereby contributing to reducing the workload of the Judiciary. Considering the challenges faced in this procedure, which, although faster, remains somewhat bureaucratic, the National Council of Justice (CNJ) issues Provision No. 65/2017, providing guidelines for the extrajudicial adverse possession process.

Keywords: Dejudicialization. Adverse Possession. Possession. Property.

1 INTRODUÇÃO

A desjudicialização surge como uma alternativa de resolução de conflitos sem a obrigatoriedade de ingresso em ação nas esferas judiciais. Esse procedimento é classificado como administrativo e visa, de forma um tanto burocrática, mas de maneira mais célere, a elucidação de casos específicos, com incrível eficiência.

O processo de desjudicialização surge devido a dois fatores, que, a princípio, são o número grande e crescente de processos judiciais que vêm se acumulando nas varas. O outro fator surge como efeito resultante da modernização, do desenvolvimento tecnológico e social, e do sucesso e eficiência das delegações extrajudiciais já existentes (MELO, 2016).

A desjudicialização é um conceito inovador e moderno em nosso ordenamento jurídico. É, de fato, a transferência de procedimentos judiciais para a resolução através das serventias extrajudiciais. A promulgação da Lei 11.441/2007 foi o primeiro acontecimento que trouxe grande repercussão e foi bastante inovador para a desjudicialização no Brasil. Inicialmente enfrentada com bastante desconfiança pela comunidade jurídica, ela trazia a resolução de divórcio e inventário pela modalidade extrajudicial (CÉSAR, 2019).

Cascardo (2016) ressalta que já existiam algumas leis promulgadas que contemplavam a esfera de desjudicialização, como a Lei nº 8.560/9, que regula sobre a paternidade de filhos tidos fora do casamento e permite que o reconhecimento de paternidade seja realizado perante os serviços de notariado civil. Outro exemplo é a Lei nº 9.514/97, que regula os contratos com alienação fiduciária, definindo como devem ser realizadas as notificações dos devedores e sobre os leilões extrajudiciais nesse tipo de contratação. A Lei nº 10.931/2004, também abrangida pela desjudicialização, regula o procedimento de retificação pela esfera administrativa para registros imobiliários.

A introdução do novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15) trouxe consigo, através da desjudicialização, a ampliação de um procedimento pertinente ao ordenamento jurídico brasileiro. Ao definir o instituto da usucapião extrajudicial como uma alternativa facultativa para a resolução de processos de regularização imobiliária por meio de vias administrativas. Nesse contexto, o cartório de registro de imóveis atua com primazia, trazendo celeridade a processos que outrora levavam anos para sua resolução. Isso é aplicado a casos específicos que carregam como fator primordial a aquisição e posse do bem imóvel (PAIVA, 2015).

A mediação e conciliação são mecanismos criados pela desjudicialização, instaurados pelo Código de Processo Civil que entrou em vigor em março de 2016. Consistem em audiências obrigatórias, realizadas de maneira prévia na qual as partes podem, em comum acordo, definir o resultado do processo. Segundo o relatório anual Justiça em Números, do Conselho Nacional de Justiça do ano de 2023, foram homologadas 3.508.705 decisões, representando a resolução de 12,3% do total de processos no ano de 2022. Isso destaca a importância desses procedimentos extrajudiciais para o sistema jurídico e para a população, que tem seus litígios resolvidos de maneira célere.

Para falar sobre usucapião, é necessário abordar os sentimentos de posse e propriedade, fatores inerentes ao ser humano que, com o desenvolvimento socioeconômico, despertaram o desejo ligado à necessidade de regulamentação desse direito. A busca frequente e a reincidência de casos despertaram um sentido jurídico, tornando-o uma garantia constitucional (BLASKESI, 2019).

Posto isso, o objetivo deste trabalho é realizar uma análise sobre o processo de regularização imobiliária por meio do método desjudicializado da usucapião extrajudicial e sua eficiência, tendo em vista as orientações apresentadas pelo CNJ.

Dentro desse contexto, abordamos temáticas específicas, como o surgimento, o conceito e a relação entre posse e propriedade, bem como a aceitação pelo ordenamento jurídico. Destacamos a importância do procedimento de desjudicialização de processos jurídicos e sua eficácia na resolução de conflitos, inclusive no processo de usucapião extrajudicial, que é a temática-chave deste trabalho. Também foram analisadas as orientações do CNJ para essa temática e as dificuldades para o seu provimento.

Assim sendo, este estudo empreende uma abordagem por meio de uma metodologia de pesquisa exploratória e descritiva, fundamentada em artigos, projetos de pesquisa e informações disponíveis. A escolha por essa metodologia surge da necessidade de compreender e contextualizar a temática relacionada ao surgimento dos procedimentos administrativos decorrentes da desjudicialização, com foco especial no processo de usucapião extrajudicial no Brasil.

A presente pesquisa teve como objetivo estabelecer um entendimento sobre os elementos essenciais para definir a posse e propriedade de bens imóveis, o método de regularização desse direito, o processo de desjudicialização desse procedimento, e os grandes benefícios que ele traz para o sistema judiciário. Visto que, agora, pode-se resolver de maneira

administrativa uma situação que levaria anos nas pilhas de processos acumulados pelas varas judiciais. Também foram levadas em consideração as dificuldades que surgiram junto com o processo de usucapião extrajudicial e os desafios enfrentados para implementar as orientações do CNJ.

A relevância e justificativa desta pesquisa residem na abordagem das mudanças legais introduzidas, especialmente pela Lei nº 13.105/2015, que uniformizou o processo de usucapião extrajudicial. O estudo busca entender os efeitos positivos dessa legislação, transferindo aos cartórios e aos tabeliães ferramentas para efetivar, por meio de registro, os direitos dos usucapiantes de maneira mais ágil e com segurança jurídica. A crescente utilização desse procedimento destaca sua importância como uma forma eficaz de desafogar o Poder Judiciário e acelerar a aquisição de propriedades.

A pesquisa descreve o problema ao analisar as dificuldades enfrentadas no processo de usucapião extrajudicial, evidenciando as lacunas existentes na implementação desse procedimento recente no ordenamento jurídico brasileiro. O estudo visa preencher essas lacunas, fornecendo uma visão clara das orientações do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) por meio da Resolução nº 65/2018, que estabelece regras e procedimentos para a realização da usucapião extrajudicial. As contribuições deste trabalho residem na exploração das implicações práticas dessa modalidade, fornecendo uma visão crítica das orientações do CNJ e avaliando como essa desjudicialização impacta o acesso à justiça e a eficiência do sistema jurídico.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 ASPECTOS HISTÓRICOS E GERAIS DA REGULARIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

No passado remoto, a noção de posse era inexistente, uma vez que os seres humanos eram guiados por impulsos de sobrevivência e levavam uma vida nômade. Com a evolução dos hábitos ao longo do tempo e o surgimento de práticas sociais mais complexas, ocorreu a formação da primeira noção de posse. Essa ideia surgiu da aspiração e necessidade das comunidades se estabelecerem de forma mais permanente em locais específicos, resultando no desenvolvimento do conceito de posse, motivado pelo desejo de aproveitar os recursos disponíveis nesses locais (SOARES, 2015).

Nesse contexto, é importante ressaltar o surgimento do sentimento de posse e propriedade no Brasil colonial, onde existia um sistema chamado de sesmarias. Nesse sistema, o poder e o domínio eram exclusivamente do Reino, mas eram concedidos ou legitimados a algumas autoridades o direito de usufruir de vastas extensões de terra. Essa posse direta para o uso permaneceu vigente até 1822 (LOBO, 2018).

Outro modelo de posse que vigorou no Brasil foi o de terras devolutas, onde as terras não possuíam valor de moeda nem de troca, tendo valor apenas para quem as explorasse e comercializasse sua produção, devido à falta de uma legislação reguladora (MORAES, 2015).

Com o crescimento populacional e o desenvolvimento social, tornou-se necessário para as comunidades a regularização das posses, surgindo assim o sentimento de propriedade, no qual os sujeitos precisavam demonstrar o seu direito de fato sobre aquele bem imóvel. Daí surge a árdua caminhada até se ter um arcabouço jurídico válido. O primeiro passo foi a edição da denominada Lei de Terras (Lei 601) em 1.850, momento histórico marcante e conturbado devido aos desvios de propriedades e conflitos gerados. Nesse momento, as posses passaram a ser concedidas por meio da carta de sesmarias, posse sobre terras devolutas e a usucapião (THOMÉ, 2020).

Em 1864, aconteceu a edição da lei hipotecária do Império (Lei nº 1.237), que reforçou o modelo jurídico que vinha sendo utilizado. Com o surgimento do Código Civil brasileiro em 1916, trouxe consigo a sistemática, os direitos, os poderes e as obrigações pertinentes à regulamentação da propriedade. Outro marco importante foi a criação da Lei de Registros

Públicos (Lei 6.015/73) em 1973, que deu continuidade com as garantias, assim como fez o Código Civil em 2022 (SOARES, 2015).

Atualmente, o Código Civil, em seu artigo 1196, assim trata da posse: “possuidor é aquele que exerce, de fato ou não, algum dos poderes inerentes à propriedade”. Desta forma, tem-se que a posse é um instituto de suma importância para o direito brasileiro, sendo sua existência de evidente relevância no plano fático dos direitos reais sobre a propriedade (THOMÉ, 2020, p. 13).

No curso dessa explanação acerca dos aspectos históricos e gerais da regularização da propriedade, é possível vislumbrar a evolução da noção de posse desde tempos remotos, quando a ausência dessa concepção refletia o estilo de vida nômade dos seres humanos. Ao longo do tempo, motivados pela necessidade de estabelecimento em locais específicos, surgiu o conceito de posse, inicialmente moldado pelo anseio de comunidades em aproveitar os recursos disponíveis em áreas fixas. Essa trajetória revela a transição de uma vida nômade para a consolidação do sentimento de posse, evoluindo para estruturas legais mais complexas. Do passado remoto à atualidade jurídica, a evolução da noção de posse delineia uma trajetória marcada por transformações significativas. Atualmente, o reconhecimento da posse como uma situação de fato, conforme preconiza o Código Civil vigente, destaca-se como peça essencial, conferindo relevância inegável nos direitos reais sobre a propriedade. Esta retrospectiva histórica não só evidencia o percurso da posse, mas também reforça sua centralidade na construção do arcabouço jurídico que fundamenta a regularização da propriedade.

2.2 CONCEITO DE POSSE E PROPRIEDADE

Para se falar de usucapião, faz-se necessário dialogar inicialmente sobre os conceitos de posse e propriedade. De fato, a posse possui uma importância intrínseca e está diretamente ligada a esses procedimentos de regularização da propriedade. Mesmo que um sujeito possua todos os outros requisitos essenciais para um ato jurídico dessa categoria, nada poderá ser feito se ele não for possuidor desse instrumento.

Claramente, todos os estudos que envolvam posse e propriedade devem ser explorados sob a perspectiva sociológica e jurídica, tendo em vista que a fundamentação desses institutos teve como base uma realidade social definida pela ciência jurídica, levando em conta a estrutura organizacional, política e econômica da população. As modificações comedidas que

aconteceram a esses conceitos ao longo dos tempos possuem profundas relações com as mudanças dos cenários cotidianos sociopolíticos (LOBO, 2018).

Falando sobre posse, é importante ressaltar uma disputa que ocorreu no século XIX entre os juristas alemães Savigny e Ihering, acerca dos elementos fundamentais que determinariam a posse.

Savigny defende a teoria subjetivista, entendendo que a posse é um poder bastante semelhante ao direito. No entanto, para que seja exercida, faz-se necessário preencher dois requisitos essenciais: o *corpus*, que é o poder físico sobre a coisa, e o *animus domini*, que é a intenção de ter a coisa para si. Possuir somente o *animus* é uma situação inerte, limitando-se ao âmbito intencional e subjetivo do indivíduo, sem qualquer chance de ser reconhecido legalmente. Já o possuidor somente do *corpus*, sem a intenção de ter para si a coisa, fica como um detentor do exercício material natural, e não lhe cabe ato jurídico algum (SAVIGNY, 1893, p. 187 *apud* LOBO, 2018).

A teoria de Ihering, tida por ele mesmo como objetivista, corre em sentido oposto e tem o entendimento de que no mundo tudo é posse. Ele fortalece sua tese em cima do *corpus*, enfatizando que o importante é o exercício de domínio sobre a coisa que se assemelha aos atributos de proprietário e não necessariamente seja o poder físico, mas a “exteriorização da propriedade”(IHERING, 1976, p. 107 *apud* LOBO, 2018). Ou seja, essa teoria não nega a existência do *animus domini*; para ele, o ser que exerce domínio sobre a coisa de forma consciente está com *animus*, inteiramente interligado ao *corpus*, pois no ato existe a intenção de ser dono, mas não se faz necessário comprová-lo tendo em vista a dificuldade, por ser um sentimento que orbita o intelecto.

Oliveira e Borderes (2009) entendem que a teoria objetivista de Ihering foi utilizada pelo Código Civil Brasileiro de 2002 para conceituar o titular da posse, tendo como base o descrito no artigo 1.196 desse estatuto que diz: “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Infere-se, portanto, que posse é o exercício regular, pleno ou não, uma vez que a posse pode ser desdobrada, além de haver também os casos de composesse, dos poderes inerentes à propriedade (OLIVEIRA; BORDERES, 2009, p.101).

Já Lobo (2018) defende que o Código Civil Brasileiro não adotou a teoria de Savigny nem a de Ihering para conceituar a posse. Levando em conta também o artigo 1.196 do Código Civil de 2002, que, em seu entendimento, foca no ser possuidor levando em conta as suas

vertentes, como os seus poderes inerentes à propriedade, o exercício em si e se é totalitário ou em partes. Vale ressaltar que este ordenamento jurídico não define que a posse seja o poder intrínseco sobre a coisa e nem reivindica o elemento intencional de ser possuidor.

A propriedade difere bastante da posse e surge como consequência do desenvolvimento sociopolítico da população e da necessidade de exercer poder sobre suas conquistas, tendo como base fundamental a regularização da posse ou de direitos sobre determinada coisa.

Para Soares (2015), a propriedade tem como conceito base definir os direitos e deveres do proprietário em relação aos limites da lei. É um instituto do direito privado no qual o proprietário ocupa o polo ativo e a coletividade o polo passivo da relação jurídica, tendo como obrigação respeitar o exercício da propriedade e a utilização da real função social.

O Código Civil Brasileiro legislou sobre as faculdades asseguradas pelo ordenamento jurídico ao real possuidor da propriedade cujo o artigo 1.228 em seu *caput* fala: “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”.

2.3 DESJUDICIALIZAÇÃO

É nítido o crescimento do processo de judicialização ao longo do século XX. Observou-se uma crescente busca pela resolução de conflitos através do sistema judiciário, permitindo o surgimento de novos procedimentos judiciais aliados a novos direitos difusos e coletivos. Isso possibilitou uma maior abrangência nos cenários políticos e sociais brasileiros, trazendo avanços consideráveis à sociedade. Contudo, esse desenvolvimento também teve seu ponto negativo, provocando um crescimento no número de litígios a serem solucionados pelo poder judiciário (GAMA, 2022).

O grande número de processos judiciais provocou uma sobrecarga nos tribunais, tornando o processamento dos procedimentos cada vez mais lento. Com a insuficiência do sistema judiciário brasileiro em resolver as demandas, permite a expansão da desjudicialização, que surge como um processo que visa à diminuição da participação do sistema judiciário em conflitos que podem ser solucionados de maneira mais rápida e eficiente, através de métodos diversos que orbitam entre o poder judiciário e a colaboração de parceiros (MELO, 2021).

Através da desjudicialização, alguns procedimentos passam a ser resolvidos de maneira consensual ou por via administrativa com grande celeridade. Um exemplo é a mediação e conciliação, procedimentos obrigatórios que foram instaurados com o Código de Processo Civil de 2015 na qual é realizada uma audiência prévia com as partes, que naquele momento podem fechar um acordo mútuo de resultado quase que imediato. Segundo o relatório anual, Justiça em Números, do Conselho Nacional de Justiça do ano de 2023, teve um saldo positivo de 3.508.705 decisões homologadas através desse procedimento no ano de 2022, representando 12,3% do total de processos solucionados pela mediação e conciliação neste ano.

É fato o desafogo que esses procedimentos trazem ao ordenamento jurídico e o acesso rápido e fácil que a população tem à justiça. Segundo esse mesmo relatório, o sistema judiciário brasileiro possui um vasto acervo de processos pendentes que possuem tempo médio para execução de 7 anos e 8 meses para os que estão na Justiça Federal, e de 5 anos e 6 meses para a Justiça Estadual.

As razões para promover a desjudicialização partem do ideal de tornar a justiça mais acessível, reduzir os custos e aliviar a sobrecarga das varas judiciais brasileiras. Neste contexto, surgem métodos alternativos como a conciliação, mediação, arbitragem e o usucapião extrajudicial (COSTA, 2022).

pode-se dizer que o tratamento aqui empregado para desjudicialização da execução é analisá-la não como meio de desconcentração – deslocamento de atividades na intimidade de uma mesma pessoa em liame de hierarquia – mas sim como meio de descentralização – transferência de atividade para pessoa diversa, no caso, dissociada no Poder Judiciário, em liame, no máximo, de controle (MELLO, 2010 *apud* CILURZO, 2016, p. 30)

Helena (2006) diz que os métodos de resoluções extrajudiciais advindos da desjudicialização são fundamentados em alguns tipos de relações feitas entre as partes, como a adição da cláusula compromissória, o acordo consensual entre os lados conflitantes e a formulação de acordo para resolução quando acontece alguma divergência.

A desjudicialização transcende a natureza de mera política judicial, indicando mudanças para a criação de meios autônomos de solução de conflitos de interesse, que primam pela desburocratização, pela efetividade, pela pacificação social, pela celeridade e, acima de tudo, pela boa-fé e pela segurança jurídica (BARROSO; HECKTHEUER. 2016, p. 13).

No âmbito imobiliário, um passo importante nessa temática da desjudicialização foi a Lei no 11.977/09, que dispõe sobre as diretrizes do programa Minha Casa Minha Vida

(PMCMV) e sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Ela legislava que o detentor do título legitimado da posse, após cinco anos dela exercida, poderia converter a sua posse em propriedade sem que fosse necessário processo judicial, através da usucapião, realizada por vias administrativas, e tinha o intuito de garantir à população de baixa renda seu direito de propriedade desde que preenchesse os requisitos essenciais (THOMÉ, 2020).

A Medida Provisória 459/2009, que foi convertida na Lei no 11.977/09, estabelece que através da usucapião administrativa possa ser realizada a regularização fundiária de solos irregulares ou clandestinos, pela administração pública ou entidades privadas interessadas, como previsto no artigo 50º, mas é necessário que possua um interesse específico ou social. Os casos que configurem interesse social contemplam 3 perfis específicos, que são territórios que o poder público entende que possui interesse social e decide realizar projetos de regularização fundiária, área que não está demarcada e que, segundo o plano diretor do município, esteja situada na zona de interesse social (ZEIS), e as ocupações que cumpram as exigências da usucapião constitucional. O procedimento de regularização fundiária dá prioridade aos projetos de interesse social que sigam o procedimento previsto no artigo 51º desta lei (SALLES, 2009).

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. (Revogado pela Medida Provisória nº 759, de 2016) (Revogado pela Lei nº 13.465, de 2017)

Art. 50. A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios e também por: (Revogado pela Medida Provisória nº 759, de 2016) (Revogado pela Lei nº 13.465, de 2017)

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e (Revogado pela Medida Provisória nº 759, de 2016) (Revogado pela Lei nº 13.465, de 2017)

II – Cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária. (Revogado pela Medida Provisória nº 759, de 2016) (Revogado pela Lei nº 13.465, de 2017)

Com a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), vigora uma amplitude para procedimentos desjudicializados, e dentre eles está a usucapião extrajudicial, que agora passa a vigorar em todas as modalidades existentes de usucapião, exigindo o cumprimento de requisitos específicos para cada um deles. A Lei 11.977/09 foi posteriormente revogada pela Lei nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária

rural, trouxe a inclusão do importante artigo 216-A à Lei nº 6.015/1973, que é responsável pelo cenário legislativo atual. A Lei nº 13.465/2017 complementou o disposto no novo Código de Processo Civil de 2015, incluindo algumas exigências necessárias para a realização do procedimento e foi de grande importância para a progressão positiva do procedimento desjudicializado de usucapião extrajudicial (CRUZ, 2021).

Atualmente, tramita no plenário o Projeto de Lei 6.204/19, proposto pela Senadora Soraya Thronicke que busca a desjudicialização dos procedimentos litigiosos de títulos civis, judiciais ou extrajudiciais. O projeto propõe a obrigatoriedade de execução desses títulos de maneira administrativa, através dos tabelionatos de protestos, que passaram a ser chamados de agentes de execução (BRITO, 2023).

2.4 USUCAPIÃO

O sistema judiciário brasileiro define nos termos da lei a usucapião como um instrumento para a regularização da propriedade. Este possui diversas modalidades e é utilizado de maneira pormenorizada em cada situação abrangida, possuindo características e prazos específicos (CRUZ, 2021).

A usucapião tem suas raízes originárias no Direito Romano. Era utilizado como instrumento para aquisição da propriedade, tendo em vista a posse exercida por um tempo determinado. Era proposto na Lei das XII Tábuas, que definia a exigência de 1 ano para objetos móveis e mulheres, no qual também foi utilizado como uma espécie de casamento, e de 2 anos para os imóveis. Em Roma, a usucapião inicialmente era um direito do cidadão romano que morava em Roma. Com a expansão territorial, as leis passaram por diversas reformulações visando solucionar diversas problemáticas sociais que surgiram com a convivência com outros povos (SOARES, 2015).

O Direito Romano passou a não enxergar somente o tempo de posse como direito e introduziu outras espécies de justo título como o *Pro Emptore*, que é a compra, *Pro Donato* a doação, *Pro Dote*, *Pro Legato*, *Pro derelicto*, que é sobre o abandono. Contudo, surge no direito romano duas instituições, uma que versa sobre o modo de adquirir e outra sobre a extinção das ações (SOARES, 2015).

A usucapião surge oficialmente no Brasil com o primeiro Código Civil Brasileiro de 1916, na Lei nº 3.071 de 01 de Janeiro de 1916, que trazia na redação do artigo 530 a usucapião como forma legal de adquirir a propriedade de um bem imóvel.

Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel:

III - Pela usucapião.

A usucapião passou a ter sua terminologia no feminino com o Novo Código Civil, defende que, ao contrário do que muitos pensam, a usucapião não é um ataque ao direito do proprietário, que outrora possuindo o domínio do imóvel, o abandona, mas sim uma valorização daquele que detém a posse e usufrui da sua função social e econômica (SARMENTO, 2013).

Nesse mesmo contexto, Soares (2015) defende que a usucapião possui conceito único e caráter duplo, pois à medida que o possuidor da posse exerce o domínio sobre o imóvel, o proprietário termina por perder o que outrora lhe pertencia, salienta que a sentença judicial não é o fato que lhe gera propriedade, até porque a sentença é somente declaratória e o que de fato define a propriedade são o preenchimento dos requisitos essenciais como posse e os prazos.

Por ser uma modalidade de aquisição por domínio e não existir a transmissão de propriedade de um sujeito para outro, a lei determina requisitos rígidos para que seja exigido esse direito. Inicialmente, a posse é o primeiro e mais importante desses requisitos, onde é necessário que seja contínua, mansa e pacífica e que possua *animus domini*. O segundo e não menos importante é o espaço temporal, que é o espaço de tempo que correlaciona o tempo de domínio da posse e o tempo de prescrição da antiga propriedade, esse tempo varia de acordo com a modalidade da usucapião. Um outro requisito é a coisa hábil, só pode ser dado usucapião em coisas que possam ser comercializadas ou apropriadas (SARMENTO, 2013).

No Código Civil Brasileiro de 2022, foram contextualizadas e compiladas as várias espécies de usucapião aceitas em nosso ordenamento jurídico. Entre os artigos 1.238 e 1.244, descrevem as regras atuais do direito material.

A aquisição da propriedade de um imóvel através da usucapião faz-se necessário o preenchimento dos requisitos exigidos por lei, tanto pelo solicitante como pelas demais partes pertencentes ao processo. Este é um processo de aquisição originária, e o imóvel ficará livre de qualquer ônus ou gravames, e desligado de quaisquer vínculos anteriores (CRUZ, 2021).

O processo de usucapião somente é aceito se essa for a única modalidade de regularização da propriedade. Caso exista alguma outra possibilidade de resolução dessa

problemática, o procedimento será indeferido. Esse procedimento possui isenção tanto do ITBI, que é um imposto municipal de transmissão de propriedade, como das custas processuais."

2.5 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Em 2016, com a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil de 2015 (Lei nº 13.105/15), surgiu uma ampliação nas possibilidades de regularizar a propriedade por vias administrativas e o reconhecimento direto nos cartórios notariais, através do procedimento conhecido como usucapião extrajudicial. Essa não é uma modalidade nova, mas sim uma nova forma de realizá-la (CRUZ, 2021).

Anteriormente, no sistema jurídico brasileiro, existia uma modalidade de usucapião extrajudicial, que foi inserida pela Lei nº 11.977/2009. Essa modalidade só poderia ser utilizada em situações que envolvessem a regularização fundiária e possuíssem um interesse social (PAIVA, 2015).

A usucapião extrajudicial consiste em converter atividades exercidas pelo poder judiciário em atividades administrativas, através da desjudicialização, mesmo que um tanto burocráticas, mas mais céleres e eficientes.

A usucapião extrajudicial possui natureza jurídica administrativa e não jurisdicional. No entanto, é passível de revisão a qualquer momento, podendo ser encaminhada e reformulada pelo poder judiciário. É importante ressaltar que esse procedimento não se limita apenas à aquisição de propriedades imobiliárias, mas abrange qualquer espécie de prescrição aquisitiva sem restrições ou limitações devido à natureza jurídica. No entanto, faz-se necessário que o direito real seja passível da posse *ad usucapionem* (BRAGA, 2016).

O registro da usucapião compõe também um complexo de medidas de regularização da propriedade imobiliária. Muito embora não seja o registro da usucapião constitutivo, nenhuma dúvida ser o título inscritível o móvel que conduz o prescribente ao processo. Maior a instabilidade da base territorial, maior o interesse da sociedade na usucapião como forma de regularização dominial (MELO, 2016, p.152).

Brandelli (2016) afirma que no Brasil, o direito de ingressar com o processo de usucapião pertence apenas àquele que possui legitimidade ativa, detentor do *ad usucapionem*.

Essa legitimidade hoje é bastante ampla e abrange qualquer pessoa que possua interesse jurídico com seu direito legitimado e comprovado.

De acordo com Braga (2016), sobre os legitimados passivos, existem os certos, que são aqueles que possuem seu registro como titulares de direitos na matrícula do imóvel, como o município, o estado e a união, e os incertos, que são eventuais terceiros que podem manifestar interesse com a publicação do edital, conforme previsto no §4º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos.

Conforme previsto em lei, a usucapião extrajudicial não pode ser exercida sobre bens públicos, não exigindo homologação judicial ou intervenção do Ministério Público. É realizada sob a supervisão do Oficial de Registro de Imóveis, observando todas as exigências adotadas na via judicial. Um ponto positivo desse procedimento é a celeridade, com uma duração média de 90 a 120 dias (PAIVA, 2015).

Essa modalidade de regularização da propriedade deve levar em conta os princípios base descritos na redação do artigo 37 da Constituição Federal, que trata da impessoalidade, publicidade, legalidade, moralidade, eficiência, e outros princípios característicos do sistema de registro e do procedimento administrativo.

O procedimento de usucapião extrajudicial é um tanto burocrático, e para ser analisado e deferido, existem uma série de requisitos previstos em lei e indispensáveis. Entre eles está o fato de que todo o procedimento deve ser acompanhado e assinado por um advogado devidamente licenciado. Além disso, a solicitação do procedimento de usucapião extrajudicial só pode ser feita no cartório de registro de imóveis da comarca em que o imóvel está situado ou no do município em que se situe a maior parte do imóvel em casos em que o imóvel pertença a dois municípios (CRUZ, 2021).

2.6 ORIENTAÇÕES DO CNJ SOBRE A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) foi criado pela Emenda Constitucional nº 45, em 2004. É uma instituição exclusivamente brasileira com a função de orientar, supervisionar e disciplinar o Poder Judiciário. Seu objetivo principal é promover o bom funcionamento do sistema judiciário no Brasil, zelando pela eficiência e transparência.

Dentre as principais funções do CNJ está a edição de normas com força de lei, que servem para regular determinadas situações jurídicas. Essas orientações e regulamentações são de grande importância, pois garantem a segurança dentro do ordenamento jurídico, padronizam os procedimentos e facilitam o acesso à justiça.

No caso específico da usucapião extrajudicial, o CNJ editou a Resolução nº 65/2018, que estabelece regras e procedimentos para a realização desse tipo de usucapião fora do âmbito do Poder Judiciário. Essa resolução tem força normativa e deve ser seguida pelos cartórios de registro de imóveis em todo o país.

O Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça definiu as diretrizes para a realização do procedimento de usucapião extrajudicial, aprimorando a prática já existente e solucionando lacunas e falhas explícitas. Esse provimento é composto por vinte e sete artigos que orientam a atividade dos cartórios de registros e tabelionatos de notas, visando uma execução mais segura e eficiente desse procedimento. É importante destacar que o Provimento nº 65/2017 tem relevância nas discussões relacionadas à análise econômica do direito em relação à teoria das negociações e resoluções por vias extrajudiciais, conforme destacado no artigo 18 do Provimento nº 65/2017 do CNJ (DA SILVA, 2023).

Art. 18. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o Oficial de Registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

§1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no caput deste artigo, persistindo a impugnação, o Oficial de Registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

§2º O Oficial de Registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

§ 3º A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo (CNJ, 2017).

O requerimento do procedimento possui as mesmas exigências da produção de uma petição inicial, conforme previsto no artigo 329 do Código de Processo Civil Brasileiro, e também precisa estar de acordo com a ata notarial (MELO, 2016).

Braga (2016) destaca os requisitos necessários para instaurar o procedimento de usucapião extrajudicial à luz do que está previsto no Provimento 65 do CNJ. Inicialmente, o requerimento precisa ser elaborado pela parte interessada e legitimada ativa, devendo cumprir requisitos semelhantes aos de uma petição inicial, contendo o pedido e a causa de pedir. O

interessado deverá relatar a espécie da usucapião, justificar seu direito e descrever quais requisitos materiais são preenchidos para tal aquisição. Vale ressaltar que tudo o que for declarado terá que ser comprovado para o oficial de registro de imóveis por meio das provas obtidas.

A Resolução nº 65/2018, promulgada pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), representa um marco nas orientações para a realização de usucapião extrajudicial no Brasil. Este instrumento normativo visa desburocratizar e agilizar o processo de aquisição da propriedade, permitindo que ocorra fora do âmbito judicial. O CNJ, enquanto instituição brasileira responsável pela orientação, supervisão e disciplina do poder judiciário, fundamenta sua atuação na promoção da eficiência e transparência do sistema judicial no país (VECCHIA, 2023).

A referida resolução estabelece diretrizes específicas que devem ser seguidas pelos cartórios de registro de imóveis em todo o território nacional. Ela serve como um guia normativo que detalha os procedimentos e requisitos a serem cumpridos durante a condução da usucapião extrajudicial. Esse arcabouço regulatório, ao ter força normativa, desempenha um papel crucial na padronização dos processos, conferindo segurança jurídica ao ordenamento e, por conseguinte, facilitando o acesso à justiça. Essa busca por eficiência e desburocratização reflete a intenção do CNJ em modernizar e otimizar a aquisição de propriedades, alinhando-se aos princípios de celeridade e segurança no campo jurídico.

No âmbito prático, a Resolução nº 65/2018 demanda uma atenção cuidadosa aos procedimentos requeridos para a usucapião extrajudicial. Ainda que a exigência do requerimento se assemelhe à produção de uma petição inicial, como estabelecido no artigo 329 do Código de Processo Civil Brasileiro, a resolução aprimora esse processo ao incorporar diretrizes específicas. As nuances da espécie de usucapião devem ser minuciosamente relatadas, exigindo uma justificativa detalhada do direito reivindicado, além da descrição precisa dos requisitos materiais atendidos para a aquisição. É imperativo destacar que todas as declarações apresentadas pelo requerente devem ser respaldadas por evidências sólidas, as quais serão minuciosamente avaliadas pelo oficial de registro de imóveis, garantindo um processo robusto e transparente (BRAGA, 2016).

Ao abordar os requisitos delineados pela Resolução nº 65/2018, as contribuições desta normativa se revelam fundamentais para a eficácia do procedimento extrajudicial de usucapião. A normativa destaca elementos essenciais, como a ata notarial, cujo papel é atestar o tempo de

posse do requerente e de seus antecessores, proporcionando um panorama detalhado das circunstâncias dessa posse. Além disso, ao exigir a apresentação de planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado, a resolução assegura a precisão na descrição do imóvel. As certidões negativas, por sua vez, desempenham um papel crucial ao comprovar a ausência de litígios sobre o imóvel, reforçando a premissa de posse mansa e pacífica. Em conjunto, esses requisitos estabelecidos pela resolução constituem um guia abrangente que orienta cartórios e requerentes, contribuindo para uma administração eficiente e segura do processo de usucapião extrajudicial no cenário jurídico brasileiro (MARTINS, 2023).

O Artigo 216A da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973 foi reformulado pelas Lei nº 13.105, de 2015 e Lei nº 13.465, de 2017 que definiram em sua redação, exigências a serem cumpridas pelo procedimento da regularização da propriedade imóvel através da usucapião extrajudicial.

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 de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015

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

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.

Blaskesi (2019) destaca a indispensável participação do advogado nesse procedimento, o qual é responsável pela junção dos documentos comprobatórios ao requerimento e encaminhamento para análise do oficial de registro. Dentre os documentos necessários inicialmente, temos a ata notarial, que é de competência do tabelionato e deve relatar as posses anteriores, atestando sobre o tempo de posse do requerente.

O art. 4º do Provimento 65 do CNJ prevê todas as informações que devem constar na ata notarial, incluindo a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião. Esta ata deve atestar: a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado, ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de

edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo; b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores; c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente; d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional; e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização, se estão situados em uma ou mais circunscrições; f) o valor do imóvel; g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.

A ata notarial é o documento mais importante e imprescindível no processo de usucapião extrajudicial, possuindo força de prova pré-constituída e reconhecimento pelo CPC como instrumento atribuído de fé pública. Ela auxilia o magistrado a ter um direcionamento mais prático sobre o direito requerido. Segundo Kuhn e Alves “A ata notarial foi inserida como instrumento para solucionar os entraves existentes tanto no procedimento judicial quanto extrajudicial conferindo sua eficácia em ambos os casos” (KUHN; ALVES, 2021, p.15).

A planta e o memorial descritivo são o terceiro requisito; nele devem constar as informações do imóvel referido e de seus confrontantes, de acordo com o previsto nos artigos 176 e 255 da Lei dos Registros Públicos. O documento deverá ser assinado por profissional técnico habilitado e conter as informações de suas credenciais técnicas, além das assinaturas dos titulares de direito real ou de registros (BRAGA, 2016).

O quarto requisito são as certidões negativas, que têm o intuito de comprovar se não há litígios acerca do imóvel requerido. Levando em conta que o instrumento da usucapião extrajudicial se baseia na posse mansa e pacífica, esse exercício precisa ser comprovado pelo requerente através das certidões que demonstram que não possui ações contra o seu exercício de posse (MARTINS, 2023).

O Provimento 65 do CNJ (art. 4º, IV) descreve que essas certidões devem ser obtidas junto à justiça local e federal e devem ser retidas em nome do interessado, do seu cônjuge, dos antigos possuidores e dos seus cônjuges, dos proprietários e do seu cônjuge.

O justo título é o quinto requisito; são os documentos que comprovam a posse. A ata notarial já cumpre a função de atestar a posse, porém faz-se necessário outro documento que tenha a força de transferir a propriedade se não existissem conflitos; exemplos comuns são os contratos. Também são aceitos como documentos de justo título os carnês de IPTU. É de suma importância a junção de documentos que demonstrem o tempo de posse (MARTINS, 2023).

Um instrumento muito importante trazido pelo Provimento 65 do CNJ está descrito no art. 13, que é o contrato de presunção de consentimento, feito entre o possuidor interessado e o dono atual. Essa parte da primícia de resolver conflitos onde já existe um contrato de compra e venda que, por algum motivo, não foi registrado na época da realização do negócio e que agora possui algum impedimento (MARTINS, 2023).

Importante ressaltar que o Provimento nº 121, de 13 de julho de 2021, do Conselho Nacional de Justiça, altera o Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, no artigo 4.

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

VI – Instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro.

Visto que a aplicação desse procedimento é bastante recente no ordenamento jurídico e detém poucas jurisprudências a respeito, também enfrenta uma escassez de doutrinadores e pesquisadores devido à pouca quantidade de material comparativo (BLASKESI, 2019).

Para Blaskesi (2019), a maior dificuldade enfrentada por aqueles que lidam com a execução desse procedimento está ligada à parte do processo que fica sob a responsabilidade do registrador notarial, no qual é definido se reconhece ou não o direito à propriedade. Esse momento gera um sentimento de medo em relação ao registro da propriedade devido à existência da matrícula do imóvel quando ele é submetido. Para que haja o reconhecimento da propriedade do requerente, ocorrerá a extinção da propriedade para o proprietário registral. Nesse momento, o registrador notarial precisa ter, além de muito conhecimento, coragem para definir o que lhes é imposto como responsabilidade, mesmo com a possibilidade de encaminhar para vias judiciais caso veja alguma falta de comprovação da propriedade, ainda assim, acarreta uma grande responsabilidade decisória.

Diante das considerações sobre o procedimento de usucapião extrajudicial delineado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), é notório o esforço em desburocratizar o processo de aquisição de propriedades, alinhando-se à busca por eficiência e transparência no sistema judiciário brasileiro. As orientações do CNJ, especialmente expressas na Resolução nº 65/2018, fornecem um arcabouço normativo crucial para padronizar e guiar os cartórios de registro de imóveis em todo o país.

O Provimento 65 do CNJ amenizou as discussões sobre a viabilidade da usucapião extrajudicial, proporcionando mais eficiência no procedimento e mais segurança aos agentes de

tabelionatos e cartórios de registro, traçando um caminho no processo de desjudicialização do ordenamento jurídico brasileiro. Esse contexto está diretamente relacionado à teoria da economia do direito, que compreende como uma das funções do direito civil proporcionar relações duradouras, que permitam a resolução de conflitos através da cooperação, gerando uma menor recorrência aos tribunais (DA SILVA, 2023).

Ao analisar os requisitos estabelecidos, desde a ata notarial até os documentos comprobatórios, percebe-se a complexidade e a importância de um procedimento meticuloso. A participação do advogado, a atenção aos detalhes na ata notarial, a apresentação de documentos como a planta e o memorial descritivo, certidões negativas, justo título, são peças fundamentais nesse quebra-cabeça jurídico.

No entanto, ao considerar a aplicação prática desse procedimento ainda recente no ordenamento jurídico brasileiro, percebemos desafios, especialmente na etapa decisória atribuída aos registradores notariais. A coragem e a competência desses profissionais se tornam essenciais para avaliar e reconhecer o direito à propriedade, uma vez que isso implica a extinção da propriedade para o proprietário registral.

Ao relacionar essas considerações com o objetivo de pesquisa proposto, observamos a relevância de um olhar crítico sobre a efetividade do processo de usucapião extrajudicial. A busca por soluções práticas implica não apenas na análise técnica e documental, mas também na capacitação contínua dos profissionais envolvidos, proporcionando uma abordagem mais segura e desburocratizada.

No contexto da pesquisa, é vital ressaltar que o tema da usucapião extrajudicial ainda carece de vasta jurisprudência e contribuições doutrinárias. O escopo deste trabalho é oferecer uma análise aprofundada das orientações do CNJ, destacando desafios práticos e considerações teóricas. É fundamental reconhecer que, dada a novidade dessa aplicação no ordenamento jurídico, o estudo não busca esgotar o tema, mas sim iniciar uma conversa crítica sobre as implicações práticas e teóricas do procedimento.

Assim, diante do exposto, ressalta-se a necessidade de estudos mais aprofundados, jurisprudências consolidadas e o incentivo à pesquisa e formação contínua dos atores envolvidos nesse cenário. Somente por meio de um constante aprimoramento do conhecimento jurídico e da prática efetiva do processo de usucapião extrajudicial, será possível alcançar resultados mais eficazes e contribuir para a evolução deste importante instrumento de regularização fundiária.

3 METODOLOGIA

Neste trabalho, a metodologia utilizada para abordar essa temática foi de caráter exploratório-descritivo, embasada em artigos, projetos de pesquisa e dados do site da Associação dos Notários e Registradores do Brasil.

Realizou-se um estudo do contexto que abrange o surgimento dos procedimentos administrativos advindos da desjudicialização, tendo como foco principal o surgimento da usucapião e seus procedimentos. Analisaram-se as dificuldades enfrentadas, contextualizando-as com as orientações provenientes do CNJ.

A pesquisa exploratória tem como principal objetivo o levantamento de um problema, sua análise, sua fundamentação e uma investigação mais precisa, com ênfase na descoberta de ideias e pensamentos (DIANA, 2019).

[...] a pesquisa exploratória funciona como uma tentativa de estabelecer as bases que levarão a estudos futuros, ou determinar se o que está sendo observado pode ser explicado por uma teoria já existente. Na maioria das vezes, essas pesquisas constituem a base inicial para futuras pesquisas (DIANA, 2019, p.02).

A pesquisa descritiva fundamenta-se na exploração de uma temática com o intuito de explicar de forma mais abrangente e clara, buscando reunir o máximo de informações possível. Expostas de maneira detalhada, visa proporcionar uma melhor compreensão dos fatos (DIANA, 2019).

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao final deste estudo, podemos compreender e ampliar nossos conhecimentos acerca dos efeitos positivos sobre o processo de usucapião extrajudicial. Com a nova lei, a usucapião foi uniformizada no âmbito jurídico, transferindo ao Oficial de Registro de Imóveis e ao tabelião ferramentas para materializar, por meio de registro, os direitos dos usucapiendos de forma mais célere, com segurança jurídica.

O procedimento da usucapião extrajudicial é uma inovação benéfica à desjudicialização, ao colaborar e desafogar o Poder Judiciário, encurtando o tempo de espera pela declaração de propriedade ou aquisição do direito real pretendido. No entanto, desde que a Lei dos Registros Públicos foi modificada, possibilitando a opção por esta via, ainda persistem dúvidas, e a agilidade pretendida não foi completamente alcançada, por ser um procedimento recente.

Com o processo de desjudicialização, é autorizado a quem preencher determinados requisitos requerer a declaração de usucapião pela via extrajudicial, perante os chamados “cartórios”, que são os escritórios de registro de imóveis, onde o requerente da usucapião, assistido por advogado, pode protocolar seu pedido de reconhecimento da usucapião de bens imóveis.

Por fim, é importante destacar que a Usucapião Extrajudicial é um procedimento que vem sendo cada vez mais utilizado, até mesmo como forma de incentivar que as partes deixem de utilizar com tanta frequência o poder judiciário, principalmente nestes casos em que a resolução pode se dar de forma mais célere e econômica, e isso se deve ao fato de que os cartórios de registro de imóveis acabam sendo mais ágeis por não possuírem o número de processos presentes no judiciário, possibilitando a regularização de mais propriedades.

Ao concluir esta investigação, emerge uma compreensão mais robusta dos impactos positivos derivados da implementação da usucapião extrajudicial, sobretudo após as modificações legais. A uniformização desse instituto jurídico, conferindo ao Oficial de Registro de Imóveis e ao tabelião ferramentas que agilizam o registro dos direitos dos usucapiendos, destaca-se como um avanço significativo. Este procedimento inovador não apenas colabora para descongestionar o Poder Judiciário, aliviando as demandas, mas também promove celeridade e segurança jurídica na concretização dos direitos de propriedade.

A desjudicialização, mediante o procedimento extrajudicial de usucapião, contribui para encurtar os prazos necessários à obtenção da declaração de propriedade ou aquisição de direitos

reais. Apesar de as alterações na Lei dos Registros Públicos proporcionarem essa opção, é inegável que persistem incertezas e que a agilidade desejada ainda não tenha sido plenamente alcançada, dada a novidade do processo.

No contexto desse avanço, a possibilidade de requerer a declaração de usucapião extrajudicial perante os cartórios, notadamente os ofícios de registro de imóveis, traz uma dinâmica favorável. A figura do advogado, essencial nesse processo, orienta o requerente ao protocolar seu pedido de reconhecimento de usucapião, evidenciando a relevância do suporte profissional nesse contexto.

À luz dos resultados obtidos, destaca-se a necessidade contínua de avaliação e aprimoramento desse processo. Propõe-se que futuras pesquisas se debrucem sobre a análise de casos práticos, a evolução jurisprudencial e a efetividade das orientações do CNJ. Conclui-se, assim, que este trabalho contribui para a compreensão inicial do tema, oferecendo *insights* relevantes para o campo jurídico, sem pretender ser conclusivo, mas sim um ponto de partida para investigações mais abrangentes e aprimoradas sobre a usucapião extrajudicial no contexto brasileiro.

Por fim, ressalta-se a crescente utilização da usucapião extrajudicial como uma alternativa que, além de simplificar, promove a desoneração do judiciário. Esta prática não apenas proporciona uma resolução mais ágil e econômica, mas também destaca a eficiência dos cartórios de registro de imóveis, menos sobrecarregados em comparação ao Poder Judiciário. Nesse sentido, encoraja-se a adoção contínua dessa via como meio efetivo para a regularização de propriedades, refletindo não só na eficácia do processo, mas também na otimização dos recursos judiciais.

Diante desse panorama, é evidente que a usucapião extrajudicial, apesar de seus desafios iniciais, se firma como um instrumento valioso para a efetivação de direitos de propriedade. Contudo, a pesquisa deixa espaço para reflexões adicionais e incentiva investigações futuras que explorem, de forma mais abrangente, os desdobramentos práticos, a evolução jurisprudencial e a plena efetividade desse processo inovador no contexto jurídico brasileiro.

REFERÊNCIAS

ALVIM, Arruda. **A usucapião extrajudicial e o novo Código de Processo Civil**. Revista de Direito Imobiliário (RDI), ano 38, vol. 79, 2015.

BARROSO JÚNIOR, Eriberto G.; HECKTHEUER, Pedro Abib. **A mediação como instrumento da desjudicialização e pacificação social**. Artigo apresentado como requisito para a conclusão do curso de Pós-Graduação Lato Sensu em Direito Civil e Processo Civil da Faculdade Católica de Rondônia. Anais da V Semana Acadêmica de Direito da FCR. mai./2016. Disponível em: <<http://www.fcr.edu.br/ojs/index.php/anaissemanadedireito/article/view/47>>. Acesso em: 27 out. 2023.

BLASKESI, Eliane. **Usucapião extrajudicial da teoria à prática: difícil missão**. Jan./2019. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/71460/usucapiao-extrajudicial-da-teoria-a-pratica-dificil-missao>>. Acesso em: 19 out. 2023.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes, **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Trabalho de Conclusão de Curso. PUCRS. 2016 Disponível em: <https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf> Acesso em: 07 out. 2023.

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

BRASIL. Lei nº 3.071, de 01 de janeiro de 1916. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro, 1916. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm>. Acesso em: 11 ago. 2023.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/13105.htm>. Acesso em: 07 out. 2023.

BRASIL. Provimento N° 65 de 14 de dezembro de 2017 do Conselho Nacional de Justiça. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf> Acesso em: 04 nov. 2023.

BRITO, Marcus Vinícius Xavier. **Desjudicialização: novas práticas de solução de conflitos no título judicial e extrajudicial prevista no PL 6.204/19. 2023**. Disponível em: <<https://dspace.uniceplac.edu.br/bitstream/123456789/2164/1/Marcus%20Vin%20c3%20adcius%20Xavier%20Brito.pdf>> Acesso em: 11 nov. 2023.

CASCARDO, Leonardo. **A desjudicialização como ferramenta diferencial de acesso à Justiça**. 2016. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-desjudicializacao-como-ferramenta-diferencial-de-acesso-a-justica/339289050>> Acesso em: 10 de nov. 2023.

CÉSAR, Gustavo Sousa. **A função social das serventias extrajudiciais e a desjudicialização**. Colégio Notarial do Brasil. Brasília: Conselho Federal, 2019. Disponível

em:< http://stageieptbmg.com.br/variados/serventias_extrajudiciais_desjudicializacao.pdf>
Acesso em: 10 de nov. 2023.

CILURZO, Luiz Fernando. **A desjudicialização na execução por quantia**. 2016. Dissertação (Mestrado) - Curso de Direito, Direito Processual Civil, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016. Disponível em: <<https://teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2137/tde-29082016-122503/publico/LuizFernandoCilurzoADesjudicializacaoNaExecucaoIntegral.pdf>>. Acesso em: 11 nov. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Relatório Justiça em Números 2023**. P. 220. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/09/justica-em-numeros-2023-010923.pdf>>. Acesso em: 12 nov. 2023.

COSTA, Davi Santos. **A usucapião extrajudicial, apesar de esquecida, é efetiva?**. Revista Conversas Civilísticas, v. 2, n. 2, 2022. Disponível em: <<https://periodicos.ufba.br/index.php/conversascivilisticas/article/view/51228/28371>> Acesso em: 18 de out. 2023.

CRUZ, Sabrina Paes da. **Usucapião extrajudicial**. 2021. Disponível em: <https://repositorio.pucsp.br/bitstream/handle/26723/1/Sabrina%20Paes%20da%20Cruz_artigo.pdf>. Acesso em: 27 out. 2023

DA SILVA, Franklim Lopes Caetano; NETO, Antonio de Lucena Bittencourt. **Uma análise acerca da efetividade da lei nº 13.465/2017 e do provimento 65 do cnj sobre a usucapião extrajudicial**. Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação, v. 9, n. 5, p. 2659-2674, 2023. Disponível em: <<https://periodicorease.pro.br/rease/article/view/10012/3939>>. Acesso em 11 out. 2023

DIANA, Juliana. **Pesquisa descritiva, exploratória e explicativa. Diferença**. 2019. Disponível em: <<https://www.diferenca.com/pesquisa-descritiva-exploratoria-e-explicativa/#:~:text=A%20principal%20diferen%C3%A7a%20entre%20esses,para%20compreender%20causas%20e%20efeitos.>>. Acesso em: 05 out. 2023.

GAMA, Gabriel Pereira. **A usucapião extrajudicial e a desjudicialização no direito. 2022. Disponível em:** <https://repositorio.animaeducacao.com.br/bitstream/ANIMA/28922/1/7a039c008f9614d13c46e6d59cc6b32a-TCC%20%20GABRIEL%20GAMA%20enviar%20%20%282%29.pdf>>. Acesso em: 28 ago. 2023.

HELENA, Eber Zoehler Santa. **O fenômeno da desjudicialização**. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 11, n. 922. 11 jan./2006. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/7818>>. Acesso em: 14 out. 2023. Acesso em: 29 ago. 2023

KUHN, Ana Paula Santos; ALVES, Luciano Silva. **Ata notarial no usucapião extrajudicial - lei nº 13.465/2017**. TCC-direito. 2021. Disponível em: <<https://www.repositoriodigital.univag.com.br/index.php/rep/article/viewFile/1257/120>> Acesso em: 11 out. 2023.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **O novo Código de Processo Civil: a usucapião administrativa e o processo de desjudicialização**. Migalhas. 2014. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/207658/o-novo-codigo-deprocesso-civil-o-usucapiao-administrativo-e-o-processo-de-desjudicializacao>> Acesso em: 07 out. 2023.

LOBO, Paulo. **Posse no Direito Brasileiro: para além do animus e do corpus**. São Paulo/SP: Genjurico. 2018. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2018/01/15/posse-para-alem-do-animus-e-do-corpus/>>. Acesso em: 12 out. 2023

MARTINS, Marcus Vinícius. **Usucapião extrajudicial no novo CPC: Entenda como funciona**. 19 jun./2023. Disponível em: <<https://www.aurum.com.br/blog/usucapiao-extrajudicial/>>. Acesso em: 01 nov. 2023.

MELO, Fernanda Cardoso de et al. **Métodos alternativos de resolução de conflitos empresariais**. 2021. Disponível em: <https://repositorio.fumec.br/bitstream/handle/123456789/587/michelly_melo_mes_dir_2020.pdf?sequence=1&isAllowed=y> Acesso em: 05 nov. 2023

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa. **A desjudicialização da usucapião imobiliária**. Tese (Doutorado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2016. Disponível em <<https://repositorio.pucsp.br/bitstream/handle/19149/2/Henrique%20Ferraz%20Corr%C3%AAa%20de%20Mello.pdf>> Acesso em: 09 nov. 2023.

MELO, Marcelo. **Usucapião administrativa ou extrajudicial**. 2 fev./2016. Disponível em: <<https://marcelommmelo.com/2016/02/02/usucapiao-administrativa-ou-extrajudicial/>>. Acesso em: 30 ago. 2023.

MORAES, Gustavo. **Evolução histórica da propriedade no Brasil: do Estado Liberal à efetivação do direito à moradia**. 2015. Disponível em: <<https://gustavomoraesadvrj.jusbrasil.com.br/artigos/203861080/evolucao-historica-dapropriedade-no-brasil>>. Acesso em: 27 set.2023.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **A usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil**. 08/2014. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/31454/a-usucapiao-administrativa-nonovo-codigo-de-processo-civil>>. Acesso em: 15 out. 2023.

OLIVEIRA, Fernanda Lourdes de. **Usucapião administrativa: uma alternativa possível**. Revista dos Tribunais Online, Revista de Direito privado, v. 48, p. 129, out./2011. Disponível em: <<https://professorhoffmann.files.wordpress.com/2012/07/usucapiao-administrativa-umaalternativa-possivel-fernanda-loures-de-oliveira-2011.pdf>>. Acesso em: 06 out. 2023.

OLIVEIRA, Álvaro Borges de; BORDERES, Kenia Bernardes. **Propriedade, domínio, titularidade, posse e detenção**. Revista Jurídica CCJ/FURB, ISSN 1982-4858, v. 13, nº 25, jan./jul./2009. Disponível em: <<https://bu.furb.br/ojs/index.php/juridica/article/view/1601/1072>>. Acesso em: 26 jun. 2023.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Novo CPC introduz a sucapião extrajudicial no país**. Boletim Eletrônico do IRIB. Ano XIV. São Paulo, v. 17, n. 03, 2015. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2015/03/NOVO-CPC-INTRODUZ-A-USUCAPI%C3%83O-EXTRAJUDICIAL-NO-PA%C3%8DS.pdf>>. Acesso em: 25 set. 2023.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Novas Perspectivas de Atos Notariais. Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. Ideal Direito Notarial e Registral**. São Paulo: Quinta Editorial Ltda, 2010. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf>. Acesso em: 27 set. 2023.

SALES, Venício. **Usucapião administrativa – Lei 11.977, de 2009**. São Paulo, 11 ago. 2009. Disponível em: <<https://www.26notas.com.br/blog/?p=14#:~:text=A%20lei%2011.977%2F2009%20legitima%20habitacionais%20e%20associa%C3%A7%C3%B5es%20de%20moradores.>>. Acesso em 10 nov. 2023.

SARMENTO, Debora Maria Barbosa. **Usucapião e suas modalidades. Curso de Direitos Reais**. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013. Disponível em: <https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_51.pdf>. Acesso em: 24 out. 2023.

SOARES, Felipe Vicente Geadá. **Noções de posse, propriedade e usucapião de bem imóvel**. 05 fev./2015. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/36115/nocoes-de-posse-propriedade-e-usucapiao-de-bem-imovel>>. Acesso em: 24 out. 2023.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. São Paulo: Método, 2018.

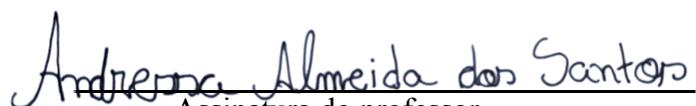
THOMÉ, Claudia Fernanda Grun. **A usucapião extrajudicial: dificuldades na implementação e viabilidade prática no âmbito dos cartórios extrajudiciais de Três Passos e região**. Monografia, UNIJUÍ - Universidade regional do noroeste do estado do rio grande do sul. Out./2020. Disponível em: <<https://bibliodigital.unijui.edu.br/items/e5764ca9-afc2-4568-8456-f2698adf2baf/full>>. Acesso em: 05 set. 2023.

VECCHIA, Maria Eduarda de Macedo Dalla. **A desjudicialização e o acesso à justiça no âmbito das serventias extrajudiciais**. 2023. Disponível em: <<https://repositorio.animaeducacao.com.br/bitstream/ANIMA/35643/1/A%20DESJUDICIALIZAC%cc%a7A%cc%83O%20E%20O%20ACESSO%20A%cc%80%20JUSTIC%cc%a7A%20NO%20A%cc%82MBITO%20DAS%20SERVENTIAS%20EXTRAJUDICIAIS.pdf>>. Acesso em: 13 nov. 2023.

PARECER DE REVISÃO ORTOGRÁFICA E GRAMATICAL

Eu, Andressa Almeida dos Santos, professor(a) com formação Pedagógica em Letras: Língua Portuguesa-Licenciatura, pela Instituição de Ensino Superior Univerisade Regional do Cariri - URCA, realizei a revisão ortográfica e gramatical do trabalho intitulado Regularização De Propriedade Imóvel Através Da Usucapião, Desjudicialização, Usucapião Cartorário, Orientações Do Conselho Nacional De Justiça, do (a) aluno(a) Ludianno Queiroga Rocha e orientador (a) Prof. Me. Cláuver Rennê Luciano Barreto. Declaro este TCC apto à entrega e análise da banca avaliadora de Trabalho de Conclusão de Curso do Centro Universitário Doutor Leão Sampaio/Unileão.

Juazeiro do Norte, 17/11/2023


Assinatura do professor

PARECER DE TRADUÇÃO DO RESUMO PARA LÍNGUA INGLESA

Eu, Andressa Almeida dos Santos, professor (a) com formação Pedagógica em Letras: Língua Inglesa-Licenciatura, pela Instituição de Ensino Superior Universidade Regional do Cariri - URCA, realizei a tradução do resumo do trabalho intitulado Regularização De Propriedade Imóvel Através Da Usucapião, Desjudicialização, Usucapião Cartorário, Orientações Do Conselho Nacional De Justiça, do (a) aluno (a) Ludianno Queiroga Rocha e orientador (a). Declaro que o ABSTRACT inserido neste TCC está apto à entrega e análise da banca avaliadora de Trabalho de Conclusão de Curso do Centro Universitário Doutor Leão Sampaio/Unileão.

Juazeiro do Norte, 17/11/2023


Assinatura do professor

**TERMO DE AUTORIZAÇÃO PARA ENTREGA DA VERSÃO
FINAL DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO (TCC II) DO
CURSO DE DIREITO**

Eu, Me. Clauver Renner Luciano Barreto, professor(a) titular do **Centro Universitário Dr. Leão Sampaio - UNILEÃO**, orientador(a) do Trabalho do aluno(a) Ludianno Queiroga Rocha, do Curso de Direito, **AUTORIZO** a **ENTREGA** da versão final do Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo) do aluno supracitado, para análise da Banca Avaliadora, uma vez que o mesmo foi por mim acompanhado e orientado, sob o título **REGULARIZAÇÃO DE PROPRIEDADE IMÓVEL ATRAVÉS DA USUCAPIÃO, DESJUDICIALIZAÇÃO, USUCAPIÃO CARTORÁRIO, ORIENTAÇÕES DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA.**

Informo ainda que o mesmo não possui plágio, uma vez que eu mesmo passei em um antiplágio.

Juazeiro do Norte, 01/12/2023



Assinatura do professor