

UNILEÃO
CENTRO UNIVERSITÁRIO DOUTOR LEÃO SAMPAIO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

JOSÉ WÊNIO SILVA SOUSA

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

JUAZEIRO DO NORTE-CE
2025

JOSÉ WÊNIO SILVA SOUSA

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

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: Me. Cláuver Rennê Luciano Barreto.

JUAZEIRO DO NORTE-CE
2025

JOSÉ WÊNIO SILVA SOUSA

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

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: Me. Cláuver Rennê Luciano Barreto.

Data da Apresentação: 04/12/2025

BANCA EXAMINADORA

Orientador: ME. CLÁUVER RENNÊ LUCIANO BARRETO

Membro: ME. IVANCILDO COSTA FERREIRA/UNILEÃO

Membro: ESP. KARINNE NORÕES MOTA/UNILEÃO

JUAZEIRO DO NORTE-CE
2025

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

José Wênio Silva Sousa¹
Cláuver Rennê Luciano Barreto²

RESUMO

Este trabalho analisou a usucapião extrajudicial como meio alternativo e simplificado de aquisição da propriedade imobiliária no Brasil, conforme a Lei nº 13.465/2017. A pesquisa examinou seus fundamentos legais, aspectos práticos e desafios de aplicação, especialmente quanto às exigências documentais e à atuação dos cartórios. Constatou-se que o instituto contribui de forma significativa para a regularização fundiária, a desjudicialização e a promoção da função social da propriedade, ao proporcionar maior celeridade, economia processual e ampliação do acesso à propriedade formal. Contudo, identificaram-se limitações relacionadas à falta de padronização dos procedimentos, dificuldades técnicas e baixa divulgação. Concluiu-se que, apesar dos desafios, a usucapião extrajudicial apresenta elevado potencial social e jurídico, sendo necessário o aprimoramento de políticas públicas, a uniformização dos procedimentos e o fortalecimento da atuação institucional para garantir maior segurança jurídica e efetividade do instituto.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial. Regularização fundiária. Direito imobiliário. Desjudicialização. Justiça social.

1 INTRODUÇÃO

A usucapião extrajudicial configura-se como uma alternativa moderna e eficiente para a regularização de imóveis adquiridos por posse prolongada, pacífica e ininterrupta, dispensando o processo judicial tradicional. Introduzido pela Lei nº 13.465/2017, o procedimento passou a ser realizado diretamente nos cartórios de registro de imóveis, desde que cumpridos os requisitos legais, como a inexistência de litígio sobre a propriedade e a apresentação da documentação necessária. Inspirado no artigo 183 da Constituição Federal de 1988, esse instituto busca desburocratizar a regularização fundiária, reduzir custos e acelerar o acesso à propriedade, beneficiando especialmente áreas urbanas e rurais marcadas por ocupações informais.

Apesar de suas vantagens evidentes como a celeridade, a economicidade e a acessibilidade a efetividade da usucapião extrajudicial enfrentam desafios práticos. Entre eles,

¹ Discente do Curso de Direito do Centro Universitário Doutor Leão Sampaio/UNILEÃO, josewenio81@gmail.com

² Docente do Curso de Direito do Centro Universitário Doutor Leão Sampaio/UNILEÃO, clauver@leaosampaio.edu.br

destacam-se a necessidade de consenso entre os interessados, a apresentação de documentação robusta e a atuação criteriosa e imparcial de notários e registradores. Esses obstáculos tornam-se ainda mais relevantes em regiões socialmente vulneráveis, nas quais a ausência de informações formais sobre a posse e a falta de orientação jurídica dificultam a utilização do instituto.

Nesse sentido, a problemática central consiste em compreender como a usucapião extrajudicial tem sido utilizada como alternativa mais ágil e menos burocrática em relação ao procedimento judicial, e quais são suas implicações para o sistema de justiça. A hipótese que se coloca é que, embora o instituto represente um meio eficaz de desjudicialização e regularização imobiliária, sua efetividade permanece limitada por entraves técnicos e burocráticos.

O objetivo geral deste estudo é analisar a usucapião extrajudicial como mecanismo para a resolução fundiária no Brasil. De forma específica, pretende-se identificar os fatores limitantes e favoráveis à sua utilização, discutir o fenômeno da desjudicialização no âmbito do direito imobiliário e demonstrar os efeitos práticos dessa transformação a partir das resoluções do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

A justificativa para a adoção e estudo da usucapião extrajudicial repousa na realidade brasileira marcada por altos índices de informalidade na posse de imóveis. Estima-se que mais de 50% dos imóveis em áreas urbanas periféricas sejam ocupados sem registro formal (CNJ, 2023). Tal situação gera dificuldades de acesso a crédito, herança e segurança jurídica, além de perpetuar desigualdades sociais. A usucapião extrajudicial, ao permitir a aquisição da propriedade sem necessidade de judicialização, surge como instrumento fundamental para a inclusão social e para o fortalecimento da cidadania.

Trata-se de uma modalidade inovadora que, ao mesmo tempo em que promove maior eficiência administrativa e alívio ao Poder Judiciário, contribui para a estabilidade social e para a valorização da função social da propriedade. Contudo, para que seu potencial seja plenamente alcançado, faz-se necessário superar barreiras documentais, ampliar a divulgação do instituto e fortalecer a capacitação técnica dos cartórios.

Assim, a análise crítica da usucapião extrajudicial revela não apenas sua importância como mecanismo de regularização fundiária, mas também seus impactos sociais e econômicos. A consolidação desse instrumento representa um passo relevante para a efetivação da justiça social e para a construção de uma sociedade mais justa e segura juridicamente, em consonância com os princípios constitucionais e com as demandas contemporâneas do direito imobiliário brasileiro.

Além disso, é importante ressaltar que a consolidação da usucapião extrajudicial depende da articulação entre diversos atores institucionais, como cartórios, prefeituras, órgãos de registro e advocacia. A integração de bases de dados públicas e o fortalecimento da informatização, especialmente por meio do e-Notariado e do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), representam avanços capazes de reduzir entraves burocráticos e conferir maior segurança jurídica ao procedimento. Ademais, a ampliação da assistência jurídica gratuita e a promoção de políticas públicas de regularização fundiária podem potencializar o alcance social do instituto, assegurando que seu caráter inovador se traduza, efetivamente, em inclusão cidadã e em maior democratização do direito de propriedade no Brasil.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Metodologia

Este trabalho foi desenvolvido com base em uma pesquisa de natureza básica pura, conforme destacam Gerhardt e Silveira (2009) e Gil (2017), trata-se de um tipo de investigação voltada à ampliação do conhecimento científico, sem a necessidade de aplicação prática imediata. Seu propósito central é produzir saber teórico, contribuindo para o aprofundamento da compreensão sobre o instituto da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro.

Do ponto de vista da abordagem, caracteriza-se como qualitativa, uma vez que busca compreender a dinâmica e os significados atribuídos a um fenômeno jurídico e social. Segundo Fonseca (2002), Gerhardt e Silveira (2009) e Ludke e André (1986), a pesquisa qualitativa envolve interpretação, subjetividade e análise profunda da realidade estudada, privilegiando o universo dos sentidos, valores, crenças e representações. Assim, o foco da investigação recai sobre os significados atribuídos ao instituto da usucapião extrajudicial, especialmente no contexto da regularização fundiária.

A pesquisa também se classifica como bibliográfica, pois foi desenvolvida a partir da observação, leitura, interpretação e análise de materiais já publicados, tais como livros, artigos científicos, legislações, jurisprudências e documentos normativos, conforme ensinam Fonseca (2002), Gil (2017) e Severino (2017). As fontes consultadas incluem obras clássicas e contemporâneas do Direito, publicações científicas, além de normas relevantes emitidas pelo CNJ, pelo Código de Processo Civil e pela Lei de Registros Públicos.

Quanto aos objetivos, trata-se de uma pesquisa descritiva, uma vez que visa caracterizar, descrever e analisar o fenômeno da usucapião extrajudicial, identificando suas características,

fundamentos normativos e implicações sociais e jurídicas. Gil (2017) explica que a pesquisa descritiva busca observar, registrar e estabelecer relações entre variáveis presentes no objeto analisado, o que se adequa ao intuito de compreender os aspectos procedimentais, sociais e econômicos desse instituto jurídico.

As fontes utilizadas foram bibliográficas e documentais, englobando legislações, doutrinas, jurisprudências e normas do CNJ. Para tanto, serão analisados dispositivos do Código Civil, do Código de Processo Civil, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), da Lei nº 13.465/2017 e dos Provimentos do CNJ, em especial o Provimento nº 65/2017, que trouxe previsibilidade e padronização nacional ao procedimento, estabelecendo prazos, documentos obrigatórios e mecanismos de impugnação que conferem maior segurança jurídica. O levantamento foi realizado a partir da leitura e interpretação de obras jurídicas clássicas e atuais, artigos científicos e publicações oficiais disponíveis em bases de dados como Scielo, Google Scholar, JusBrasil, repositórios acadêmicos de universidades brasileiras, além dos sites oficiais do CNJ e do Planalto.

Os dados obtidos foram tratados a partir de pesquisa bibliográfica, método qualitativo que permite identificar categorias, conceitos e padrões presentes nos materiais estudados. Assim, os resultados serão organizados de acordo com categorias temáticas relacionadas aos aspectos normativos, procedimentais, sociais e econômicos da usucapião extrajudicial, permitindo uma visão ampla e crítica do instituto.

Embora se trate de uma pesquisa eminentemente bibliográfica, reconhece-se como limitação a ausência de dados empíricos que poderiam ser obtidos por meio de entrevistas com notários, registradores ou usuários do instituto. Todavia, a escolha pela abordagem qualitativa e exploratória mostra-se adequada para a compreensão crítica e aprofundada do tema, permitindo integrar dimensões jurídicas, sociais e econômicas em torno da usucapião extrajudicial. Ressalte-se ainda que a natureza interdisciplinar do objeto pesquisado abre caminho para investigações futuras, capazes de incorporar métodos quantitativos e estudos de caso, ampliando a compreensão sobre os impactos práticos e sociais desse instrumento no cenário da regularização fundiária brasileira.

2.2 Referencial Teórico

2.2.1 Usucapião

A usucapião é um instrumento jurídico para a aquisição de direitos reais, sendo mais comumente associada à aquisição de propriedade de bens imóveis. Trata-se de um instituto cujas origens remontam ao direito romano, assim a palavra “usucapião” deriva da conjunção de *capio* (ou *capionis*), que quer dizer tomada, ocupação, aquisição, e de *usu* (através do uso, (Carlos Roberto, (2020. p.252).

A usucapião, por conseguinte, é um instituto milenar que deriva da necessidade de se regularizar situações fáticas com relação à ocupação de pessoas sobre espaços. Ainda, e mais recentemente, a prescrição aquisitiva também opera para a efetivação da função social da propriedade, prevista pela constituição federal, uma vez que designa o bem a quem de fato faz uso útil dele.

Outrossim, são requisitos fundamentais para a caracterização do direito à usucapião, a posse mansa e pacífica sobre o bem, aliado a passagem do tempo e ao *animus domandi*, isto é, a vontade de ter para si o bem; ser dono. Cabe salientar, não por menos, que o sistema jurídico brasileiro comporta uma série de modalidades de usucapião, a depender das situações em concreto. No que tange aos bens imóveis, no entanto, é pacífico o entendimento de que o direito nacional distingue, fundamentalmente, três espécies de usucapião, sendo: extraordinário, ordinário e especial, havendo nesta última classificação a subdivisão em rural (*pro labore*) e urbana (*pro moradia* ou *pro misero e familiar*, (Idem, 2020. P.254).

Conforme Carlos Roberto, (2020. p.275):

Os pressupostos da usucapião são: coisa hábil (*res habilis*) ou suscetível de usucapião, posse (*possessio*), decurso do tempo (*tempus*), justo título (*títulus*) e boa-fé (*fides*). Os três primeiros são indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião. O justo título e a boa-fé somente são reclamados na usucapião ordinária (GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro 5: Direito das Coisas*. 15ª edição. São Paulo. Editora Saraiva, 2020. p.275).

2.2.2 Origem e conceito de usucapião

A usucapião originou-se no Direito Romano, disposto na Lei das XII Tábuas.

A usucapião restou consagrada na Lei das Doze Tábuas, datada de 455 antes de Cristo, como forma de aquisição de coisas móveis e imóveis pela posse continuada por um ou dois anos. Só poderia ser utilizada pelo cidadão romano, eis que os estrangeiros não gozavam dos direitos preceituados no *ius civile*. Dessa forma, os romanos mantinham os seus bens perante os peregrinos e podiam reivindicá-los quando bem entendessem. Sendo a transmissão da propriedade romana cercada de diversas solenidades, no início a ação de usucapião era utilizada para convalidar aquisições formalmente nulas e aquelas ineficazes por vício ou defeito de legitimação quando presente a boa-fé do possuidor. (Farias; Rosenvald, 2020. p. 430).

Com o decorrer do tempo o possuidor peregrino começou a ter direito a uma espécie de prescrição, que serviria como uma defesa contra ações reivindicatórias. Assim, o prazo para adquirir o bem por meio da posse, passou a ser de 10 a 20 anos (Farias; Rosenvald, 2020).

Em 528 depois de Cristo, Justiniano eliminou as diferenças entre propriedade civil e pretoriana, unificando os institutos na usucapião, permitindo ao possuidor a ação reivindicatória para ele obter propriedade através da longa duração de tempo (Farias; Rosenvald, 2020).

As doutrinas trazem uma grande gama de conceituações sobre a usucapião, sendo a mais comum, que é um modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, adquirida pela posse estendida da coisa.

De maneira bem simples, a usucapião poderá ser conceituada como um modo aquisitivo de propriedade por parte daquele que está ajuizando a ação e a perda de propriedade por intervenção do particular por parte do outro.

No presente trabalho será abordada apenas a usucapião como modo aquisitivo da propriedade de bens imóveis.

O fundamento da usucapião é consolidação da propriedade. O proprietário desidioso, que não cuida de seu patrimônio, deve ser privado da coisa, em favor daquele que, unindo posse e tempo, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem e a sociedade (Farias; Rosenvald, 2020. p. 432).

Na usucapião você adquire uma propriedade através da prescrição dela. Dessa forma, se não houver prescrição não haverá usucapião.

A aquisição de propriedade pela usucapião se dá de modo originário. Nessa aquisição, não existe nenhuma relação de direito real ou obrigacional do possuidor com o proprietário do imóvel.

Como na usucapião, o possuidor adquire a propriedade por sua posse prolongada. Apesar de qualquer relação jurídica com o proprietário anterior, não incidirá o fato gerador do ITBI (a transmissão da propriedade, a teor do art. 35 do CTN), já que o usucapiente não adquire a coisa do antigo proprietário, mas contra o antigo proprietário. Outrossim, se existir eventual ônus real sobre o imóvel, em razão de negócio jurídico praticado pelo antigo proprietário (v.g., hipoteca, servidão), não subsistirá o gravame perante o usucapiente, que receberá a propriedade límpida, isenta de máculas (Farias; Rosenvald, 2020. p. 433).

De modo, como acima exposto, a dívida do proprietário de direito real não é transmitida para a pessoa que ajuizou a ação de usucapião.

2.2.3 Requisitos

São requisitos indispensáveis para consumação da usucapião: a coisa hábil, a posse e o decurso de tempo.

Primeiramente, é necessário verificar se o bem é suscetível de usucapião, pois nem todos estão sujeitos a tal forma de aquisição, como os bens fora do comércio e os bens públicos (Gonçalves, 2020).

A posse é um requisito fundamental para caracterizar a prescrição aquisitiva. Entretanto, não é qualquer posse que poderá conduzir a usucapião. A lei exige algumas características presentes nos arts. 1.238 a 1.242 do Código Civil, sendo o ânimo de dono, ser mansa e pacífica e ser contínua, exercida sem oposição (Gonçalves, 2020).

Em relação ao decurso de tempo, será contado por dias, e não por horas. O prazo inicia no dia seguinte ao da posse, não sendo contado o primeiro dia, mas será contado o último.

2.2.4 Conceito de posse e propriedade

A posse e a propriedade são conceitos fundamentais para os direitos reais e essenciais à compreensão da usucapião. A posse é o exercício de poderes sobre um bem, sendo requisito básico para a regularização jurídica de um imóvel. Duas principais teorias explicam sua natureza: a teoria subjetiva de Savigny (que exige o corpus e o animus domini) e a teoria objetiva de Ihering (que valoriza apenas o exercício do poder físico).

O Código Civil de 2002 adota uma visão objetivista, definindo o possuidor como quem exerce, de fato, algum dos poderes da propriedade (art. 1.196). Reconhece-se ainda a composses (posse compartilhada) e a posse fracionada.

Já a propriedade é um direito real mais amplo, que garante ao titular o uso, gozo, disposição e reivindicação do bem (art. 1.228 do Código Civil). Embora pressuponha a posse, a propriedade é distinta e mais abrangente, sendo regulada dentro dos limites legais e sociais.

2.2.5 A Desjudicialização no Ordenamento Jurídico Brasileiro

A desjudicialização representa um movimento contemporâneo de reformulação das estruturas de acesso à justiça, cujo objetivo central é transferir determinados procedimentos tradicionalmente submetidos ao Poder Judiciário para a esfera administrativa, especialmente para os serviços extrajudiciais. Essa transformação busca promover maior celeridade, eficiência e economicidade na resolução de demandas, reduzindo a sobrecarga dos tribunais e ampliando

a efetividade na prestação jurisdicional. No contexto brasileiro, a desjudicialização ganhou força a partir da ampliação das atribuições dos cartórios de notas e de registro, que passaram a desempenhar funções antes reservadas aos juízes, como inventários, divórcios consensuais, autenticações e, de forma mais expressiva no âmbito do direito imobiliário, procedimentos relacionados à regularização fundiária.

A lógica que sustenta esse movimento está ancorada na ideia de que nem todos os conflitos exigem intervenção jurisdicional, sendo possível solucioná-los de maneira mais simples e eficaz por meios administrativos, desde que preservados os princípios da legalidade, segurança jurídica e publicidade. Os notários e registradores, por sua vez, assumem papel fundamental na garantia da fé pública e na verificação dos requisitos legais, atuando como agentes de prevenção de litígios e de pacificação social.

A usucapião extrajudicial insere-se justamente nesse cenário, consolidando-se como um dos mecanismos mais relevantes de desjudicialização. Ao permitir a aquisição da propriedade diretamente no cartório, o ordenamento reafirma a importância dos serviços extrajudiciais como instrumentos de desburocratização e de efetivação de direitos. Esse processo representa uma mudança paradigmática, que reflete a tendência global de modernização do direito registral e de busca por soluções mais céleres, seguras e acessíveis à população.

2.2.6 A Posse

De maneira geral, a posse é conceituada como a exteriorização ou demonstração da propriedade. Entretanto, sua conceituação é complexa, já que depende de todo um contexto.

Ao falar de posse, não há como deixar de citar as teorias de Savigny e Ihering, sendo conhecidas, respectivamente, como teoria subjetiva (clássica) e teoria objetiva.

Conforme conceitua Orlando Gomes (2012, p.32), sobre a teoria subjetiva:

A posse resulta da conjunção de dois elementos: o corpus e o animus. O corpus é o elemento material que se traduz no poder físico da pessoa sobre a coisa. O animus, o elemento intelectual, representa a vontade de ter essa coisa como sua. Não basta o corpus, como não basta o animus. “Adipiscimur possessionem corpore et animus; nec per se corpore, nec per se animo.” Se não existe a vontade de ter a coisa como própria, haverá simples detenção (ORLANDO GOMES. Direitos Reais. 21ª edição. Rio de Janeiro: Editora Forence, 2012 p.32).

Neste mesmo seguimento Gonçalves (2020, p. 51) também traz o conceito da teoria objetiva dada por Ihering:

Portanto, basta o corpus para caracterização da posse. Tal expressão, porém, não significa contato físico com a coisa, mas sim conduta de dono. Ela se revela na maneira como o proprietário age em face da coisa, tendo em vista sua função econômica. Tem posse quem se comporta como dono, e nesse comportamento já está incluído o *animus*. O elemento psíquico não se situa na intenção de dono, mas tão somente na vontade de agir como habitualmente o faz o proprietário (*affectio tenendi*), independentemente de querer ser dono (*animus domini*).

Conceitua-se corpus sendo a detenção da coisa física para si e o *animus* seria a intenção que o possuidor tem de tê-lo como se fosse proprietário.

O Código Civil de 2002 adota a teoria objetiva, aduzindo em seu artigo 1.196 que “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Assim, possuidor é aquele que se comporta como proprietário, exercendo alguns poderes, sendo ele proprietário ou não. E detentor seria aquele que exerce os atos de posse, mas em nome de terceiro, tendo uma relação de subordinação a este.

Entretanto, para definir a posse em relação ao procedimento da usucapião, leva-se em consideração a teoria subjetiva de Savigny, já que sua aquisição demanda o *animus domini*.

2.2.7 Propriedade e domínio

O artigo 1.228 do Código Civil enuncia os poderes cabíveis ao proprietário, sendo eles: “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”(Brasil, 2002).

É necessário distanciar a propriedade, de domínio.

A propriedade é um direito complexo, que se instrumentaliza pelo domínio. Este, como substância econômica da propriedade, possibilita ao seu titular o exercício de um feixe de atributos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto (art. 1.228 do CC.[...] (Farias; Rosenvald, 2020. P. 277).

A propriedade refere-se um direito real sobre a coisa, já o domínio seria um direito exercido através da posse. Segundo, Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosenvald, (2020. p. 278):

A propriedade não é o retrato material do imóvel com as características físicas, mas a feição econômica e jurídica que a representa formalmente, dotando o proprietário de uma situação ativa que lhe permita o trânsito jurídico de titularidades e a proteção plena do aparato judicial. [...]

Desse modo, os autores referem-se ao domínio da seguinte maneira:

[...] Quanto à natureza de seu conteúdo, o domínio é um direito real que se exerce através da posse. O proprietário exercita ingerência sobre coisas (domínio) e pede a colaboração de pessoas (propriedade). Somente na propriedade plena é possível observar que o direito de propriedade e todos os poderes do domínio se concentram em uma só pessoa. (Farias; Rosenvald, 2020. p. 278).

Assim, é possível a compreensão de que mesmo tendo a propriedade, não obrigatoriamente a mesma pessoa terá o domínio desse bem. Significando então, que a transferência da titularidade (propriedade) não acarreta, necessariamente, na transferência do domínio.

O domínio de tal propriedade poderá estar com pessoa diferente, ou seja, uma pessoa poderá ser proprietária e não ter o domínio sobre àquele bem.

Dessa maneira, ter o título de dono não significa automaticamente que a pessoa possui o direito de propriedade sobre o imóvel.

2.2.8 Principais espécies

Há diversas espécies de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro, tendo sido adotadas como as principais por diversos autores como Carlos Roberto Gonçalves, a Usucapião Extraordinária, a Ordinária e a Especial, dividindo-se a última em rural e urbana.

2.2.8.1 Usucapião Extraordinária

A usucapião extraordinária está prevista no artigo 1.238 do Código Civil brasileiro. Conforme afirmado por Gonçalves (2020, p. 255):

A usucapião extraordinária é disciplinada no art. 1.238 do Código Civil e seus requisitos são: posse de quinze anos (que pode reduzir-se a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo), exercida com ânimo de dono, de forma contínua, mansa e pacificamente. Dispensam-se os requisitos do justo título e da boa-fé.

Essa modalidade possui como requisito o maior tempo de posse necessário para sua aquisição, entretanto, também é a que necessita de menos requisitos para obtê-la.

2.2.8.2 Usucapião Ordinária

A usucapião ordinária é uma modalidade de aquisição da propriedade que se fundamenta na posse prolongada, exercida de forma contínua, mansa, pacífica e sem oposição, aliada à boa-fé do possuidor e à existência de justo título. Prevista no art. 1.242 do Código Civil, exige, como regra geral, o transcurso de 10 anos de posse ininterrupta, podendo esse prazo ser reduzido para 5 anos quando o possuidor estabelece no imóvel a sua moradia habitual ou realiza

investimentos de interesse social e econômico. Essa forma de usucapião busca regularizar situações consolidadas ao longo do tempo, valorizando a função social da propriedade e promovendo segurança jurídica, especialmente em casos em que o registro imobiliário não reflete a realidade fática da ocupação do bem. É um instrumento importante para harmonizar a titularidade formal com a efetiva destinação social do imóvel.

O justo título é um documento que leva o possuidor a pensar que é o legítimo proprietário da coisa. De acordo com Farias, Rosenthal (2020, p. 456):

O justo título pode se concretizar em uma escritura de compra e venda, formal de partilha, carta de arrematação, enfim, um instrumento extrinsecamente adequado à aquisição do bem por modo derivado. Importa que contenha aparência de legítimo e válido, com potencialidade de transferir direito real, a ponto de induzir qualquer pessoa normalmente cautelosa a incidir em equívoco sobre a sua situação jurídica perante a coisa.

A boa-fé seria a ignorância do possuidor em relação ao vício, ao adquirir o bem com a presença do justo título, acreditou falsamente ser proprietário do bem.

Definitivamente, só poderá alegar boa-fé para fins de usucapião o possuidor municiado de um justo título. Esse é o elemento objetivo que presume a convicção de dono do possuidor, consoante o exposto no parágrafo único do art. 1.201 do Código Civil. [...] (Farias; Rosenthal, 2020. p. 461).

No presente caso da usucapião ordinária, a boa-fé é presumida, pois há por parte do possuidor a crença de que ele possui tal direito, acreditando ser de fato, proprietário do bem.

2.2.8.3 Usucapião Especial

A usucapião especial também poderá ser conhecida como Constitucional por ter sido introduzida pela Constituição Federal, possuindo duas formas: usucapião especial rural e usucapião especial urbana.

2.2.8.3.1 *Usucapião Especial Rural*

A usucapião especial rural está prevista no artigo 191 da Constituição Federal de 1.988 e de maneira idêntica no artigo 1.239 do Código Civil:

Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Possui como requisito a posse por um período de cinco anos de forma contínua, mansa e pacífica, o usucapiente não poderá ser proprietário de outro imóvel, seja ele urbano ou rural, o imóvel deverá ser destinado para fins de moradia, tornando a área produtiva e a área da posse não poderá ser superior a cinquenta hectares.

Conhecido também como usucapião pro labore, teve por objetivo a fixação do homem no campo, requerendo a ocupação produtiva do imóvel, devendo neste morar e trabalhar o usucapiente ou a entidade familiar. Essa modalidade de usucapião é regulada hodiernamente pela Lei nº 6.969/81. [...] (Farias; Rosenthal, 2020. p. 483).

Como o exposto acima, a usucapião especial rural tem por objetivo um lado mais agrícola, tornando a terra produtiva.

2.2.8.3.2 Usucapião Especial Urbana

A usucapião especial rural está prevista no artigo 183 da Constituição Federal de 1.988, ao dispor que:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

No artigo 1.240 do Código Civil, está descrita da seguinte maneira:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. § 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Possui como requisito a posse por um tempo de cinco anos ininterruptos de uma área de até duzentos e cinquenta metros quadrados, deverá utilizar o bem para sua moradia ou de sua família e não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

2.2.9 Aspectos Históricos e Gerais da Regularização da Propriedade

A noção de posse surgiu com a transição do nomadismo para o sedentarismo, à medida que a fixação territorial se tornou essencial à sobrevivência humana. No Brasil, esse conceito foi inicialmente estruturado no período colonial por meio do sistema de sesmarias, seguido pelo regime das terras devolutas, destinadas à exploração econômica sem adequada regulamentação jurídica. Esse cenário contribuiu para a ocupação irregular do solo e para a formação de inúmeros conflitos fundiários que se estenderam ao longo do tempo.

Com o crescimento populacional e a necessidade de organização do território, consolidou-se a preocupação com a regularização da propriedade, marcada por importantes marcos normativos, como a Lei de Terras de 1850, a Lei Hipotecária de 1864 e o Código Civil de 1916, que passaram a estruturar juridicamente o direito de propriedade no país. Posteriormente, a Lei de Registros Públicos de 1973 e o Código Civil de 2002 reforçaram esse arcabouço legal, conferindo maior segurança jurídica aos registros imobiliários e aos direitos reais.

Atualmente, o artigo 1.196 do Código Civil define a posse como o exercício de algum dos poderes inerentes à propriedade, evidenciando sua relevância como fundamento para a aquisição do domínio. Nesse contexto, a evolução histórica da posse demonstra sua transformação de uma prática social instintiva para um direito real juridicamente protegido, essencial à organização do espaço urbano e rural.

É nesse cenário de amadurecimento normativo que se insere o procedimento extrajudicial de regularização da propriedade, especialmente a usucapião extrajudicial, introduzida pelo art. 216-A da Lei de Registros Públicos. Tal mecanismo representa uma resposta contemporânea às demandas históricas por efetividade e celeridade, ao permitir que a consolidação do direito de propriedade ocorra diretamente nos cartórios, sem necessidade de processo judicial, desde que ausente litígio. Assim, a regularização fundiária passa a contar com instrumentos administrativos capazes de enfrentar problemas históricos de informalidade, alinhando-se às políticas de desjudicialização e modernização do sistema jurídico brasileiro.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa permitiu concluir que a usucapião extrajudicial constitui um instrumento relevante e eficaz no contexto da regularização fundiária e da desjudicialização no Brasil. Os objetivos propostos foram atendidos, na medida em que o estudo demonstrou que o

procedimento administrativo possibilita a aquisição da propriedade de forma mais célere, econômica e acessível, contribuindo para a concretização da função social da propriedade e para a redução da sobrecarga do Poder Judiciário.

Ao mesmo tempo, a investigação evidenciou limitações que ainda comprometem a plena efetividade do instituto, como a ausência de padronização nacional entre cartórios, a resistência de alguns registradores, dificuldades técnicas, baixa divulgação e fragilidades na integração institucional. A identificação dessas lacunas confirma a importância de políticas públicas mais consistentes, bem como da uniformização de procedimentos e da ampliação da capacitação técnica dos agentes envolvidos.

Diante desse cenário, conclui-se que a usucapião extrajudicial apresenta elevado potencial social e jurídico, mas demanda aprimoramentos estruturais para que seus benefícios alcancem maior abrangência. Assim, recomenda-se o fortalecimento da atuação conjunta entre os órgãos públicos e os serviços extrajudiciais, o investimento em digitalização e transparência, bem como a ampliação do acesso à informação, a fim de consolidar o instituto como um mecanismo efetivo de regularização fundiária e de modernização do sistema jurídico brasileiro.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 08 jun. 2025.

_____. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm. Acesso em: 08 jun. 2025.

_____. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 08 jun. 2025.

_____. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e sobre a usucapião extrajudicial. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 08 jun. 2025.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Dispõe sobre os procedimentos para o registro da usucapião extrajudicial nos cartórios de registro de imóveis. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2556>. Acesso em: 08 jun. 2025.

FIUZA, César. **Direito Civil**: curso completo. 22. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil. Volume 5:** direito das Coisas. 17. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva Jur., 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direitos Reais.** 20. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2023.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil:** direitos reais. 26. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil:** direitos reais. 23. ed. São Paulo: Atlas, 2023.