

## USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ASPECTOS GERAIS DO PROCEDIMENTO DE LEGITIMAÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA INTRODUZIDO PELA LEI

13.465/2017

EXTRAJUDICIAL USUCAPIÃO: GENERAL ASPECTS OF THE PROCEDURE OF LEGITIMATION OF REAL ESTATE PROPERTY INTRODUCED BY LAW 13.465/2017

Petris Salvi de Oliveira<sup>1</sup>  
Christian Norimitsu Ito<sup>2</sup>

**RESUMO:** Durante muitos anos, o processo da usucapião era apresentado como uns dos procedimentos especiais mais difíceis apresentados pelo Código de Processo Civil (1973). Com a chegada do NCPC (2015), existe um novo cenário para a regulamentação de imóveis. Este processo extrajudiciário é mais descomplicado e mais célere que uma ação de usucapião, visto que ações judiciais de usucapião se arrastam por anos. O artigo 216-A do NCPC, introduziu na Lei de Registro Público, aplicação do procedimento extrajudicial. Essa inovação concedeu uma nova redação ao aludido artigo através da Lei 13.465/2017. O CNJ (Conselho Nacional de Justiça), em seguida, por meio do Provimento n° 65, traçou diretrizes e regulamentou nos cartórios o procedimento. Assim, o reconhecimento extrajudiciário tornou-se uma das inovações mais importantes que foi introduzida no Direito imobiliário e Registral Brasileiro, a partir da entrada em vigor das alterações no Código Civil. O presente artigo tem como finalidade a análise da eficiência e viabilidade de regularizar um imóvel através da usucapião extraordinária, para tal, foi utilizada como metodologia a pesquisa bibliográfica em livros, conteúdos de sites, artigos científicos e leis. 3897

**Palavras-chaves:** Usucapião Extrajudicial. Conselho Nacional de Justiça. Efetivação.

**ABSTRACT:** For many years, adverse possession proceedings were presented as one of the most difficult special procedures presented by the Code of Civil Procedure (1973). With the arrival of the NCPC (2015), there is a new scenario for real estate regulation. This out-of-court process is more uncomplicated and faster than an adverse possession lawsuit, as adverse possession lawsuits drag on for years. Article 216-A of the NCPC introduced into the Public Registry Law, the application of the extrajudicial procedure. This innovation granted a new wording to the aforementioned article through Law 13,465/2017. The CNJ (National Council of Justice), then, through Provision No. 65, drew up guidelines and regulated the procedure in the notary offices. Thus, extrajudicial recognition has become one of the most important innovations that has been introduced in Brazilian Real Estate and Registry Law, since the entry into force of the changes in the Civil Code. The purpose of this article is to analyze the efficiency and feasibility of regularizing a property through extraordinary usucaption. To this end, bibliographical research in books, website content, scientific articles and laws was used as a methodology.

**Keywords:** Adverse Possession, Extrajudicial. National Council of Justice. Effective.

<sup>1</sup> Acadêmico de Direito da Faculdade São Lucas.

<sup>2</sup> Doutor em Ciências Jurídicas pela Universidade do Vale do Itajaí.

## 1 INTRODUÇÃO

O presente estudo tem como objetivo fornecer um resumo sobre a usucapião extrajudicial, destacando a análise dos procedimentos a serem adotados de acordo com o Provimento nº 65/2017 do CNJ (Conselho Nacional de Justiça) e as questões práticas envolvidas em sua efetivação.

A usucapião extrajudicial é um instituto que permite a aquisição de propriedade de um bem imóvel através da posse prolongada e ininterrupta, desde que determinados requisitos legais sejam preenchidos. O Supracitado Provimento regulamenta o procedimento extrajudicial para a realização da usucapião, com o intuito de facilitar e agilizar o processo, evitando o desgaste e a morosidade do Judiciário. Nesse contexto, serão analisados os procedimentos estabelecidos pelo Provimento nº 65/2017, que incluem a necessidade de um requerimento inicial, a notificação dos interessados, a manifestação do Ministério Público, a avaliação do imóvel, a análise da documentação comprobatória da posse, entre outros.

Será abordada a importância de seguir rigorosamente tais procedimentos para garantir a validade e a eficácia da usucapião extrajudicial. Serão abordados aspectos como: a necessidade de um levantamento topográfico preciso, a obtenção de certidões atualizadas, a importância de uma análise jurídica criteriosa dos documentos apresentados, entre outros pontos relevantes. Por fim, o provimento buscará destacar os benefícios da usucapião extrajudicial, tais como: a celeridade processual, a economia de tempo e recursos, além da desafetação do Judiciário, permitindo que outras demandas sejam priorizadas

3898

A Usucapião consiste na probabilidade de um indivíduo conquistar a posse e a requisição de uma propriedade, desde que estejam presentes os requisitos legais para tanto, sem que seja necessário interposição de ação judicial.

Neste diapasão, tal procedimento pode ser realizado através das serventias extrajudiciais, que representam a atuação em conjunto do Cartório de Notas e o Cartório de Registro de Imóveis pertencentes ao local em que o imóvel se encontra situado, este instituto traz consigo uma promessa de celeridade e maior segurança para as partes interessadas, buscando, assim, efetivar um dos direitos elencados constitucionalmente, qual seja, o direito à moradia.

Neste passo, a Usucapião consiste em uma das modalidades existentes no ordenamento jurídico pátrio, utilizadas para regularizar a posse de uma determinada propriedade de forma originária.

Assim, existe a necessidade de seu devido cumprimento, por meio da função social da propriedade, que determinada a forma como a propriedade deve ser exercida, observando, portanto, as finalidades econômicas, sociais, preservação do equilíbrio ecológico e toda a sua estrutura, evitando-se, deste modo, danos ambientais.

Além de formas distintas de requisição, no ordenamento jurídico pátrio, a usucapião possui algumas modalidades distintas, entretanto, o presente estudo não pretende esgotar todas as modalidades, busca-se com o presente estudo esclarecer a modalidade de usucapião extrajudicial.

Para a construção do presente estudo a metodologia utilizada consiste em uma revisão integrativa da literatura, de forma dedutiva, baseado na doutrina pátria e em artigos científicos que discorram sobre a presente temática, salientando sua definição e importância jurídica, especialmente no que concerne à observância de um direito fundamental, qual seja, o direito à moradia, como já dito.

## 2 DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL

O direito de propriedade, no ordenamento jurídico, tem um importante destaque entre os doutrinadores que se debruçam na esfera civilista. Orlando Gomes enfatiza que “o direito real de propriedade é o mais amplo dos direitos reais – *“plena in re potesta”* (GOMES, 2012 p.104).

3899

O direito à propriedade é considerado um dos mais completos dos direitos subjetivos, sendo entendido como o pilar dos direitos reais e o núcleo do direito das coisas. Pode, portanto, ser considerado o direito mais importante e mais sólidos de todos os direitos subjetivos, direito real por excelência, o eixo em torno do qual gira o direito das coisas (Gonçalves, 2020).

A importância do estudo jurídico das propriedades justifica-se devido a sua origem. Os autores Gomes e Da Silva Pinto (2015), discorrem que a necessidade de um indivíduo de satisfazer suas necessidades vitais por meio da apropriação de bens pode ser observada desde os primórdios da história, quando o homem deixou de ser pertencente a terra, e a relação inverteu, ou seja, a terra passou a pertencer ao homem. Esse processo verifica-se inicialmente, com a procura por bens de consumos imediatos. Posteriormente, o homem passou a dominar coisas imóveis, perfazendo por derradeiro, a noção de propriedade como sendo um bem bastante complexo e plural

Ainda, acerca das origens da propriedade, acredita-se que a mesma parta de um fato, pois teria surgido através da espontaneidade de todas as manifestações fáticas associadas.

Posteriormente segundo Pereira (2019 p. 298) “a norma teria surgido para regulamentar as exigências sociais e harmônicas para a coexistência”.

O modo mais didático de definir o conceito relacionado ao direito de propriedade extrai-se dos ensinamentos de Orlando Gomes:

O instituto pode ser dividido em três critérios distintos: sintético, representando a submissão de uma coisa em todas as suas relações. A uma pessoa; o analítico, que estaria diretamente relacionado ao direito de utilizar determinada coisa, fruir ou dispor de um bem e reavê-lo de quem o possua de forma injusta bem como o critério descritivo, no sentido de ser um direito considerado complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, levando em consideração novamente, a submissão da coisa à vontade de uma pessoa, com as limitações legais. (GOMES 2012 p. 105)

A estrutura jurídica da propriedade pode diferir de um país para outro, evoluindo ao longo dos séculos até os dias de hoje. É inegável que o conceito de propriedade é diretamente influenciado pelos regimes políticos locais em que se encontra. No entanto, essa diversidade de conceitos é fluida, acompanhando as mudanças econômicas, políticas, sociais e religiosas de cada região.

Voltando-se especificamente para o Brasil, a gênese do instituto da propriedade é oriunda do Direito Romano, onde a mesma foi traçada de modo individual desde os primeiros momentos (PEREIRA, 2019).

3900

A importância deste instituto é indiscutível, tornando-se um direito subjetivo fundamental no sistema jurídico nacional. Ele é protegido pela Constituição Federal, especificamente no artigo 5º, inciso XXII, e está previsto no artigo 1228 do Código Civil. Essas disposições legais garantem ao proprietário o direito de usar, dispor e desfrutar de seus bens, além de reavê-los daqueles que os possuam ou detenham injustamente (BRASIL, 1988; BRASIL, 2002).

Essa garantia constitucional estabelece um dever de abstenção, ou seja, impede que o Estado ou terceiros interfiram na autonomia privada do proprietário. Além disso, o reconhecimento do direito de propriedade como um direito fundamental humano está diretamente ligado à proteção do titular, garantindo sua autonomia individual e privada, bem como, o desenvolvimento de sua personalidade. Os direitos reais conferem a uma pessoa a capacidade de usufruir das vantagens proporcionadas pela coisa, visando à realização pessoal. (GONÇALVES, 2018).

O artigo 1.231 do Código Civil discorre que a propriedade presume-se como plena e exclusiva, até que seja provado o contrário. Neste diapasão, o direito de propriedade tem como característica principal ser absoluto ou pleno, no sentido de poder usar, gozar, ou dispor da coisa

da forma que melhor lhe prouver, podendo, assim, dela exigir todas as utilidades que estiverem aptas para ofertar, estando sujeitos apenas a algumas limitações impostas em virtude dos interesses públicos (GONÇALVES, 2020).

A propriedade possui um atributo de extrema importância: a exclusividade. Esse termo se refere ao direito de o proprietário impedir que outras pessoas utilizem sua propriedade sem permissão. Podemos dizer que a exclusividade está relacionada ao domínio, pois, não é possível haver mais de um domínio sobre um mesmo bem. Assim, apenas uma pessoa pode usufruir, desfrutar ou dispor do objeto, tornando o domínio único e indivisível (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Por fim, é importante destacar que a propriedade possui duas características fundamentais: a perpetuidade e a elasticidade. A propriedade não pode ser simplesmente extinta por falta de uso, garantindo, assim, sua continuidade ao longo do tempo. Além disso, o direito de propriedade pode ser ampliado quando desvinculado de direitos reais limitados, como usufruto, uso, habitação, penhor, hipoteca e anticrese. Essas características conferem à propriedade uma flexibilidade única, permitindo que seu titular explore diferentes possibilidades e aproveite ao máximo seus direitos. (VENOSA, 2018).

As características intrínsecas das propriedades podem criar uma ilusão de infinitude e inviolabilidade, mas ao longo do tempo, esses atributos têm sido cada vez mais limitados, resultando em uma notável redução dos direitos dos proprietários.

O princípio constitucional da função social é o principal fator que restringe o direito de propriedade nos dias de hoje, juntamente com outras restrições como o Código de Mineração, o Código Florestal, a Lei de Proteção do Meio Ambiente e as limitações impostas pelo direito de vizinhança. Essas restrições têm moldado o atual perfil do direito de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro, que antes era caracterizado por ser ilimitado e absoluto, mas agora é um direito voltado para o bem da sociedade. (GONÇALVES, 2020).

A concepção de função social da propriedade surge quando passamos a enxergar a propriedade como uma instituição. Nesse contexto, compreendemos que os bens não são concedidos aos indivíduos para que sejam explorados ao máximo, em detrimento dos outros, mas sim, para que sejam utilizados de forma a cumprir sua "função social". Por essa razão, defende-se a necessidade de estabelecer limites ao direito de propriedade, a fim de garantir o cumprimento de determinadas obrigações e o desempenho dessa função.

O ordenamento jurídico brasileiro tem abraçado a concepção da função social da propriedade desde a promulgação da Constituição Federal de 1946. Nessa época, já se previa que o uso da propriedade deveria estar subordinado ao bem-estar social, conforme estabelecido no artigo 147. Essa ideia foi mantida nas reformas constitucionais de 1967 (artigo 157) e 1969 (artigo 160). Por fim, foi consagrada de forma definitiva na Constituição Federal de 1988, nos artigos 5º, XXIII, 182, § 2º e 186.

Assim sendo, a função social não se limita apenas a restringir os direitos de uso, desfrute e alienação de um bem, mas também, impõe obrigações positivas visando o benefício da sociedade como um todo (GONÇALVES, 2020).

Com base no princípio da função social da propriedade, o comportamento inerte do proprietário que não cumpre corretamente o propósito legal e constitucional do bem, ou o utiliza para fins ilícitos, é passível de repreensão pela legislação, através de diferentes medidas que expressam o nível de desprezo pela utilidade que a coisa deveria cumprir.

## 2.1 USUCAPIÃO

De acordo com Dicio (Dicionário de português *on line*), a palavra usucapião (maneira de adquirir pela posse prolongada) origina-se do latim *usucapio*, do verbo *capio* (adquirir, tomar) e *usus* (que originariamente significava posse). (DICIO, 2023) 3902

Antes de mergulharmos na análise do conceito e da origem da usucapião, é importante ressaltar que esse instituto é uma das maneiras de adquirir propriedade, juntamente com outros meios, como acessão, transcrição, sucessão, desapropriação e casamento pela comunhão universal, todos listados no Código Civil de 2002.

A usucapião tem como objetivo principal atribuir um bem àqueles que o utilizam recentemente, seja como moradia ou para fins econômicos. Além disso, é responsabilidade do Estado regular sua intervenção na propriedade privada, quando os recursos não estão sendo devidamente utilizados ou estão abandonados, redistribuindo-os para aqueles que têm interesse e capacidade de aproveitá-los (VENOSA, 2018).

A doutrina tem debatido intensamente sobre a forma de aquisição e classificação das propriedades através da usucapião: se é originária ou derivada. A classificação originária ocorre quando não há transferência de propriedade de uma pessoa para outra. Nesse caso, o indivíduo se torna dono de algo ao torná-lo seu, sem que tenha sido transmitido por alguém, ou porque a coisa em questão nunca pertenceu a outra pessoa anteriormente.

Já a aquisição derivada, segundo Gonçalves (2020 p. 255), acontece quando é oriunda de um “negócio jurídico realizado entre o proprietário e o adquirente, ocorrendo, assim, uma transmissão da propriedade pela manifestação da livre vontade de ambas as partes”.

Uma boa parte dos doutrinadores entende que a usucapião é o meio originário de aquisição de uma propriedade, visto que muito embora o bem usucapido possa ter pertencido a um outro indivíduo, o usucapiente dele não recebe a coisa em nenhuma hipótese. Neste diapasão, seu direito de aquisição não é oriundo “diretamente do antigo proprietário, mas sim do próprio fato ou ato jurídico que lhes concede determinado direito” (Gonçalves ,2020 p. 258).

Em contrapartida, Pereira (2019 p.118) classifica “a usucapião como modo de aquisição derivada, uma vez que pressupõe a perda de domínio por um terceiro envolvido em benefício do usucapiente”.

Além disso, é importante levar em conta a situação em que a propriedade está ligada a outra pessoa que já era proprietária do mesmo bem e que perde o direito de posse em favor do usucapiente. No entanto, independentemente do método de aquisição, é essencial definir a origem da usucapião e sua definição jurídica.

## 2.2 DEFINIÇÃO E CONTEXTO HISTÓRICO DA USUCAPIÃO

3903

O instituto da usucapião tem suas raízes no Direito Romano, mais especificamente na Lei das Doze Tábuas, que remonta a 455 a.C. Nessa época, já existia a distinção entre bens móveis e imóveis, embora tenham sido impostas diversas restrições posteriormente (TORRES, 2017)

A ação de usucapião era utilizada para legitimar aquisições consideradas formalmente nulas, bem como, para aquisições ineficazes devido a vícios na legitimação do alienante, desde que o possuidor reivindicante demonstrasse boa-fé.

Segundo Oliveira (2020, p. 12), é importante ressaltar que essa prática era amplamente reconhecida e aceita na época. Cabe ressaltar que primeiramente, o instituto da usucapião poderia ser utilizado somente pelo cidadão romano, e estes não eram a maioria presentes no império, considerando-se a grande concentração de peregrinos que se encontravam na cidade.

Com a expansão das fronteiras do império e ao longo dos anos, foram concedidas aos peregrinos uma espécie de prescrição, apresentando caráter de exceção, baseada na posse por longo período da coisa, entre 10 e 20 anos, fazendo com que fosse possível sua defesa contra possíveis ações reivindicatórias que pudessem vir a ocorrer (OLDONI, 2013).

No nosso país, as leis antigas estabeleciam prazos incrivelmente longos para a prescrição de propriedades. Por exemplo, demorava cerca de 30 anos para que um direito de propriedade sobre bens móveis e imóveis caducasse, enquanto isso demorava 40 anos quando se tratava de bens públicos e questões litigiosas, até mesmo, considerando bens derivados de outros bens. Somente em 1916 com o advento do Código Civil e, posteriormente com o Código Civil de 2002, ocorreu a separação da prescrição da usucapião com a previsão da prescrição e da usucapião, com a previsão da prescrição extintiva na Parte Geral do Código e da usucapião no Livro de Direito das Coisas (DA SILVA BARRETO, 2021).

Em relação à definição trazida ao instituto da usucapião, pode-se dizer que o mesmo é definido como aquisição de uma determinada propriedade ou outros direitos reais, por meio do decurso do tempo estabelecido, observando os requisitos dispostos em lei. Segundo os ensinamentos de Pereira (2019 p. 298), “... posse é o instituto que, com decorrer do tempo e associada a outros requisitos, converte-se em domínio da propriedade”. Assim sendo, é imprescindível que nesse contexto haja bastante atenção, visto que nesse caso a mesma deve ser classificada como posse qualificada e não simplesmente como posse.

Assim sendo, pode-se notar que há um caráter duplo por trás do instituto da usucapião, uma vez que, por um lado visa beneficiar o sujeito que durante um lapso temporal, promoveu esforços significativos para manutenção e cumprimento das funções sociais daquela determinada propriedade, por outro lado, observa-se uma “punição” aos proprietários que porventura não tenham zelado de forma efetiva por sua propriedade enquanto ainda possuíam direitos sobre a mesma.

### 2.3 QUESTÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL

A questão fundiária no Brasil, não é um tema novo, mas era irrelevante até a chegada dos portugueses. Porém, é necessário nos dias de hoje marcar o território, mapeá-lo, e de preferência registrar esses imóveis. Algo que por óbvio não é de natureza simples, Almeida (2019 p. 14) assevera que “... nem o Google Earth é capaz de modernizar um sistema registrário baseado em descrições de confrontantes e de coordenadas geográficas que apontam os limites dos imóveis constantes de milimétricos memoriais descritivos.”

Segundo Nascimento (2022), para compreender plenamente a nova Lei da Regularização Fundiária, é imprescindível contextualizá-la. A REURB tem se tornado uma unanimidade entre os envolvidos em questões urbanas nos últimos anos. Anteriormente, predominava uma política de remoção de favelas, que durou até a década de 1980, mas, que foi abandonada. Em seu lugar,

passou-se a promover a urbanização desses assentamentos, visando manter a população nos bairros em que sempre viveram, melhorando progressivamente a infraestrutura urbana, em vez de deslocá-los de seus locais de origem. Optou-se por aprimorar esses locais e integrá-los à sociedade.

A legislação fundiária urbana alcançou um marco significativo com a promulgação da Constituição Federal de 1988, de acordo com Nascimento (2022, p.18). Nesse documento, foram introduzidos princípios fundamentais, como a função social da propriedade urbana e o compromisso com a função social da cidade.

A habitação é um dos grandes desafios enfrentados pelo Brasil, fortemente ligado à situação socioeconômica da população. Portanto, políticas públicas focadas na resolução dos problemas fundiários urbanos são essenciais para encontrar soluções efetivas. No ano de 2009, o primeiro instituto de Regularização Fundiária foi criado pela lei 11.977, buscando minimizar os problemas habitacionais (RAMOS, 2023)

Além disso, a primeira lei procurou enfrentar outros problemas nacionais, como a especulação imobiliária, que impede as camadas populares de ter acesso à moradia e as influências e pressões nas áreas economicamente viáveis ou, na oferta de equipamentos públicos (RAMOS, 2023)

3905

A primeira legislação sobre o assunto levou em consideração os recursos financeiros limitados do município para construir moradias populares e, assim, garantir o direito à moradia para a população de baixa renda. Dessa forma, surgiu um novo marco na Regularização Fundiária Urbana com a lei 13.465/2017, que buscou ampliar o acesso da população carente, priorizando sua permanência nos núcleos urbanos informais, e agora estabelecendo o direito à regularização dessas moradias (ALMEIDA, 2019)

O manual da Regularização Fundiária Urbana - REURB, de acordo com legislação aprovada recentemente, introduz novos mecanismos e simplifica os processos de regularização, ampliando as oportunidades e o alcance de atuação das prefeituras e dos cartórios de registro de imóveis (CARDOSO, D'OTTAVIANO, 2021).

A REURB surge como um novo padrão regulatório, definindo-a no artigo 9º desta lei como um "conjunto de medidas legais, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à inclusão dos assentamentos urbanos informais na estrutura urbana e à concessão de título de propriedade aos seus ocupantes"(BRASIL, 2017).

Segundo Campos (2022), as medidas jurídicas são soluções para problemas de domínio, como a falta de documentos que comprovem a transferência de propriedade. Já as medidas urbanísticas referem-se às melhorias em áreas regularizadas, como calçamento, esgoto e energia elétrica. Também envolvem a realocação dos beneficiários que se encontram em situações precárias, como: locais sujeitos a desmoronamentos e enchentes. As medidas ambientais, por sua vez, visam solucionar questões relacionadas à falta de licenciamento ambiental em assentamentos. Por fim, as medidas sociais têm como objetivo oferecer melhor qualidade de vida e assegurar o direito à moradia, especialmente para os beneficiários de baixa renda, sem excluir as demais pessoas beneficiadas (CAMPOS, 2022)

### 3 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

No Brasil, a usucapião pode ser obtida tanto pela via judicial quanto pela via extrajudicial. A usucapião extrajudicial, também conhecida como usucapião administrativa, foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei nº 13.465/2017.

Lei esta que possibilita que o interessado obtenha a declaração de usucapião diretamente no cartório de registro de imóveis, sem a necessidade de ingressar com uma ação judicial (SILVESTRE, 2017).

3906

Para tanto, é preciso comprovar a posse mansa e pacífica do imóvel pelo prazo mínimo de 5 anos para imóveis urbanos ou 10 anos para imóveis rurais. O possuidor deve estar de boa-fé, ou seja, acreditar que possui a propriedade legítima do imóvel. É necessário que todos os interessados, inclusive o proprietário registrado no imóvel, estejam de acordo com o pedido de usucapião extrajudicial. Caso algum dos interessados se oponha, será necessário recorrer à via judicial. O requerente deve apresentar toda a documentação exigida pelo cartório de registro de imóveis, assim como, planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado, certidões negativas, entre outros (DOMINGOS, 2019).

É válido ressaltar que a usucapião extrajudicial não se aplica em todos os casos e situações. Em algumas situações específicas, como quando há menores de idade ou pessoas incapazes envolvidas, por exemplo, é necessário recorrer à via judicial para obter a declaração de usucapião (SILVESTRE, 2017).

A usucapião extrajudicial, também conhecida como usucapião administrativa, é uma forma de regularização da propriedade por meio da posse prolongada e contínua do bem,

realizada de forma extrajudicial, ou seja, sem a necessidade de um processo judicial (NASCIMENTO, 2022).

Como dito alhures, no Brasil, por exemplo, a usucapião extrajudicial foi instituída pela Lei nº 13.465/2017, que possibilitou a realização desse procedimento diretamente em cartório, desde que preenchidos os requisitos legais e mediante a participação de um advogado (DOMINGOS, 2019).

É importante ressaltar que a usucapião extrajudicial está sujeita aos requisitos e procedimentos estabelecidos na legislação específica de cada país. Portanto, é recomendado consultar a legislação aplicável em seu país e buscar orientação jurídica adequada para entender os detalhes e os requisitos da usucapião extrajudicial em seu contexto jurídico específico (NASCIMENTO, 2022).

A denominação usucapião extrajudicial pretende distinguir o processo administrativo do judicial com vistas à obtenção de um título inscritível. Três são as modalidades de usucapião extrajudicial conhecidas no Direito brasileiro. A primeira é aquela prevista na Lei de Registros Públicos, regida por um único artigo, 216-A, caudatário do art. 1.071 do CPC.

A segunda é da regularização fundiária em imóveis urbanos, disciplinada na Lei 13.465/2017. A terceira é a da concessão especial de uso para fins de moradia prevista na Medida Provisória 2.220/2001.

O Código de Processo Civil de 2015 alterou a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973) para incluir a forma procedimental de usucapião extrajudicial.

Neste sentido, Roberto Wagner Marquesi disciplina:

A usucapião extrajudicial prevista na lei de Registros Públicos não constitui uma modalidade de usucapião. Não é uma nova usucapião, senão uma nova forma procedimental com grande espectro de aplicação. Ela é apenas um meio para veicular-se e realizar-se pretensão de usucapião imobiliário em geral (Marquesi 2018 p. 65).

O artigo 216-A da Lei de Registros Públicos sofreu alterações importantes da Lei 13.465/17 e, posteriormente, o Conselho Nacional de Justiça publicou o Provimento 65 em 14/12/2017, visando à uniformização da procedimentalização do instituto, tendo em vista que não estava acontecendo de forma semelhante nos Estados, sendo que os tribunais publicavam provimentos divergentes sobre seus aspectos.

Neste sentido, a usucapião extrajudicial resolve um problema que era da usucapião judicial: a demora que era em média de 15 (quinze) anos, na via judicial, reduziu-se em média

para um curto lapso temporal de aproximadamente 04 (quatro) meses, em média (PAVAN DE SOUZA, 2021).

### 3.1 PROVIMENTO 65/2017 DO CNJ

O Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) estabelece regras e procedimentos para a realização da usucapião extrajudicial em todo o território nacional. Esse provimento é uma importante referência para orientar os cartórios de registro de imóveis e padronizar os procedimentos relacionados à usucapião extrajudicial. O provimento estabelece os requisitos necessários para que o pedido de usucapião extrajudicial seja aceito, como a posse mansa e pacífica, o prazo mínimo de posse, a boa-fé, a concordância dos interessados, entre outros (BRASIL, 2017).

São listados os documentos que devem ser apresentados pelo requerente no processo de usucapião extrajudicial, incluindo a planta e o memorial descritivo do imóvel, certidões negativas, documentos pessoais dos interessados, comprovantes de pagamento de impostos, entre outros (BRASIL, 2017).

O provimento estabelece as responsabilidades e atribuições do cartório de registro de imóveis no processo de usucapião extrajudicial, como a análise dos documentos apresentados, a realização de diligências necessárias, a marcação de audiência de conciliação, a lavratura da escritura pública, e o registro do título (BRASIL, 2017).

3908

O provimento prevê a possibilidade de marcação de audiência de conciliação, na qual todas as partes interessadas são convocadas para tentar solucionar eventuais divergências ou dúvidas relacionadas ao processo de usucapião extrajudicial. O provimento estabelece que os cartórios devem dar ampla publicidade aos procedimentos de usucapião extrajudicial, disponibilizando informações sobre as normas e requisitos necessários para a sua realização (BRASIL, 2017).

É importante ressaltar que, embora o Provimento nº 65/2017 do CNJ tenha estabelecido diretrizes gerais, cada estado brasileiro pode ter suas próprias normas e regulamentos específicos para a usucapião extrajudicial. Portanto, é fundamental consultar a legislação local e verificar eventuais alterações ou complementos em relação ao provimento do CNJ (BRASIL, 2017).

O Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) estabelece regras e diretrizes para a realização da usucapião extrajudicial no Brasil. Esse provimento visa facilitar e

agilizar o processo de usucapião, permitindo que ele seja realizado de forma administrativa, sem a necessidade de intervenção do Poder Judiciário (CAMPOS, 2022).

Alguns pontos importantes abordados no Provimento 65/2017 incluem:

- **definição dos requisitos:** o provimento estabelece os requisitos necessários para que seja concedida a usucapião extrajudicial. Isso inclui requisitos relacionados à posse, ao tempo de posse, à continuidade, à boa-fé, à função social da propriedade, entre outros;
- **participação do tabelião:** o provimento define que o tabelião de notas é o responsável por receber o pedido de usucapião extrajudicial, analisar a documentação apresentada, lavrar a ata notarial e emitir a declaração de usucapião;
- **documentação necessária:** o provimento estabelece a lista de documentos que devem ser apresentados ao tabelião para comprovar a posse e preencher os requisitos da usucapião extrajudicial. Esses documentos podem incluir plantas, certidões, comprovantes de pagamento de impostos, declarações de testemunhas, entre outros;
- **notificação dos interessados:** o provimento prevê a obrigatoriedade de notificar os interessados, como o proprietário registrado do imóvel e eventuais ocupantes, sobre o processo de usucapião extrajudicial em andamento. Eles têm prazo para se manifestar e apresentar contestações, caso desejem;
- **conciliação:** o provimento estimula a realização de uma tentativa de conciliação entre as partes envolvidas no processo de usucapião extrajudicial, com o objetivo de solucionar eventuais conflitos ou discordâncias;
- **registro imobiliário:** após a conclusão do processo de usucapião extrajudicial, o provimento estabelece que o tabelião deve encaminhar a ata notarial e demais documentos ao cartório de registro de imóveis competente para que seja efetuado o registro da propriedade em nome do requerente) (DE PINHO, DE MELLO PORTO 2017).

O Provimento 65/2017 do CNJ trouxe maior celeridade e desburocratização para o procedimento de usucapião extrajudicial no Brasil, permitindo que a aquisição da propriedade por usucapião seja realizada de forma mais simples e eficiente, desde que preenchidos todos os requisitos estabelecidos na legislação. É importante consultar a legislação vigente e buscar orientação jurídica para entender detalhes específicos e as particularidades do processo de usucapião extrajudicial em seu contexto jurídico

### 3.1 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

A usucapião, como já vimos, é uma das formas originárias de aquisição da propriedade de bens imóveis, bem como de outros direitos reais passíveis de prescrição aquisitiva. O ilustre doutrinador Carlos Roberto Gonçalves expõe:

(...) a propriedade, embora seja perpétua, não pode conservar este caráter senão enquanto o proprietário manifestar a sua intenção de manter o seu domínio, exercendo uma permanente atividade sobre a coisa possuída; a sua inação perante a usucapião feita por outrem, durante 10, 20 ou 30 anos, constitui uma aparente e tácita renúncia ao seu direito. De outro lado, à sociedade interessa muito que as terras sejam cultivadas, que as casas sejam habitadas, que os móveis sejam utilizados; mas um indivíduo que, durante largos anos, exerceu esses direitos numa coisa alheia, pelo seu dono deixada ao abandono, é também digno de proteção. Finalmente, a lei faculta ao proprietário esbulhado o exercício da respectiva ação para reaver a sua posse; mas esta ação não pode ser de duração ilimitada, porque a paz social e a tranquilidade das famílias exigem que os litígios cessem, desse que não foram postos em juízo num determinado prazo. (GONÇALVES, 2018 p. 237)

Exigem-se, como requisitos obrigatórios para procedência do pedido da usucapião, a demonstração de três pressupostos: o lapso temporal fixado em lei, referente a cada espécie da usucapião; coisa idônea suscetível da usucapião. Como já estudamos, são os bens passíveis de serem usucapidos; e posse juridicamente qualificada, ou seja, *animus domini*.

3910

A usucapião extrajudicial exige para outras espécies, requisitos específicos, a exemplo da usucapião ordinária, que é fundada em justo título, ou outro documento que comprove a origem da posse. Desta forma, a sistemática contida no artigo 216-A, pode ser explicada da seguinte forma: o possuidor deve reunir documentos e elementos comprobatórios da sua posse, demonstrando as circunstâncias ocupacionais, lapso temporal, representado por advogado ou defensor público, que deverá redigir requerimento de reconhecimento da usucapião perante o Cartório de Registro de Imóveis. A petição inicial de usucapião tem como requisitos específicos os previstos nos artigos 246, § 3º e 259, I do CPC/15, além dos requisitos gerais do artigo 319 do mesmo código:

**a) 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 do Código de Processo Civil.

A ata notarial, que já era utilizada pelos tabeliães como meio de atestar atos e fatos jurídicos, dessa forma, será lavrada pelo tabelião, na circunscrição do imóvel usucapiendo, e

deve descrever todos os fatos que caracterizam a posse de requerente, devendo comprovar o tempo da posse, e todos os elementos que caracterizam a usucapião requerida. Leandro Brandelli caracteriza a ata notarial como:

A ata notarial é o instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o traslada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio (BRANDELLI, 2016 P. 74).

**b) Memorial descritivo** do imóvel usucapiendo; nele estão escritas todas as informações do terreno, tais como dimensões, limites e onde o seu terreno encontra o do vizinho, assim como tudo que se encontra nele, representado em coordenadas geodésicas; é necessário juntar a planta do imóvel, assinada pelos confrontantes, bem como, pelo titular do domínio - caso a planta não tenha assinatura do titular, esse será notificado pelo registrador, pessoalmente ou pelos Correios com Aviso de Recebimento, para manifestar seu consentimento no prazo de 15 dias, o silêncio será interpretado como concordância, alteração trazida pela Lei 13.465/2017; de acordo com o artigo original do Código de Processo Civil, fazia-se necessário citar os antigos proprietários do imóvel usucapiendo para concordância ou não com o pedido de usucapião, ocorrendo que, muitas vezes era impossível localizá-los, dessa forma, seria considerado como rejeição ou discordância ao pedido de usucapião. Outro ponto de destaque são as hipóteses em que o imóvel não possui registro de propriedade, casos em que o interessado solicitará uma certidão ao Registro de Imóveis, para fins de usucapião;

3911

**c) Certidões Negativas**, segundo Araújo (2015 p.431) “... estas certidões indicam a existência de litígio prévio sobre a área, que possa desnaturar a continuidade da posse do requerente”..., Em resumo, o possuidor atrai para si o ônus de demonstrar a inexistência de ação reivindicatória ou possessória envolvendo o imóvel a ser usucapido e precisa reunir indicações acerca do possível titular de direitos reais do imóvel, bem como da indicação dos confrontantes;

- a) Referir os atos possessórios conforme a espécie da usucapião indicado;
- b) Especificar os possuidores anteriores, definindo a duração de cada período, quando for alegada acessão ou junção de posses;
- c) O valor da causa;

d) Requerer que seja declarada adquirida a propriedade imóvel, pelo possuidor, mediante usucapião, de modo que a declaração assim obtida constitua título hábil para o registro no serviço registral imobiliário.

Ainda, o registrador deverá dar ciência a União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, sobre o procedimento da usucapião, para que se manifestem, no prazo de 15 dias, sobre o pedido, assim como, “promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que também poderão se manifestar em 15 (quinze) dias”.

O *caput* do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, determina a competência para o processamento da usucapião extrajudicial, sendo o Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se situar o imóvel *usucapiendo*, ainda que este não tenha matrícula ou transcrição. Pode ocorrer do imóvel estar localizado em mais de um município, deve-se processar no local onde estiver a maior parte do imóvel. Além dos documentos acima mencionados, outros poderão ser exigidos pelo Oficial, desde que peculiares à modalidade de usucapião pretendida. Na usucapião de cônjuge abandonado, por exemplo, de rigor será a apresentação de certidão de casamento. Na usucapião especial urbana ou rural, imprescindível será a certidão negativa de propriedade; na modalidade rural, será exigido o georreferenciamento. (GONÇALVES, 2018, p. 93).

3912

Apesar de haver vários requisitos a serem preenchidos, para que se processe o pedido extrajudicial, o principal requisito, dentre eles, é a ausência de litígio. A Lei 13.465/2017, dentre outras inovações, passou a permitir que, ante a ausência ou, insuficiência de provas da posse e suas circunstâncias, instaure procedimento administrativo na própria serventia, capaz de reunir elementos para confirmar o direito do requerente, como, por exemplo, expedir ofício a órgãos públicos, a fim de que possam, eventualmente, prestar informações sobre quem cadastrou o imóvel, bem como, quem paga as respectivas taxas. Esse procedimento será utilizado quando o requerente não possuir documentos suficientes.

Autuado e prenotado o pedido, chega-se à segunda fase do processo de usucapião. Por prenotação, entende-se o registro prévio de um título no protocolo que o Oficial de Registro Público realiza, servindo para provar a apresentação de um título que pode gerar direitos. A prenotação encontra limitação temporal de trinta dias, após o que perderá sua eficácia se o título, por alguma razão imputável ao requerente, não for registrado. Contudo, a legislação

permite, que devido à complexidade do caso, a prenotação se estenda até a data do acolhimento ou rejeição do pedido.

Instaura-se a segunda fase do processo, destinada a publicações, podendo ocorrer duas situações: a) quando titular do domínio e confrontantes do imóvel assina a planta - nesta situação o Oficial põe-se a notificar os entes da Federação e os terceiros interessados; b) a segunda situação ocorre quando aqueles que deveriam anuir com a pretensão do usucapiente não o fazem, ou seja, quando falta a assinatura do titular ou de um confrontante que seja; nesta hipótese, o Oficial deverá notificá-los, até mesmo através de edital.

Superada a etapa de notificação dos titulares de direitos reais do imóvel e dos imóveis circunjacentes, passa-se, então a notificar os Entes da Federação. A notificação desses entes não se relaciona ao aspecto fiscal ou tributário, já que dívidas dessa natureza não impedem a usucapião nem obrigam ao pagamento de impostos de transmissão, porquanto se trata de forma originária de aquisição da propriedade ou outro direito real. A notificação, como já se sabe, destina-se a verificar se o imóvel não está enquadrado no rol dos bens públicos, o que afastará a possibilidade da usucapião (MARQUESI, 2018, p. 99).

Ideal que as notificações sejam feitas pessoalmente, mas, caso opte-se por notificar pelos Correios, recomendável que seja realizada não só com Aviso de Recebimento, mas por Aviso de Recebimento em Mão Própria. A usucapião extrajudicial exige, também, a notificação dos eventuais terceiros interessados, que são aqueles que possam ter seus interesses atingidos com o desfecho exitoso do processo extrajudicial. A notificação dos terceiros interessados, faz-se por edital, em jornal de grande circulação, quando houver na comarca; quando não, deve-se publicar em jornal de grande circulação de outra comarca, desde que tenha ele circulação no município do imóvel.

A Lei 13.465/2017 trouxe, também, a possibilidade de o edital ser publicado em veículo eletrônico (artigo 216-A, §14), com conseqüente dispensa de publicação impressa.

Após realizadas todas as notificações e publicado o edital a que se referem os §§ 3º e 4º do artigo 216-A, terão os interessados prazo de 15 dias para se manifestar. Terminada a fase destinada à apresentação de impugnações, o processo estará maduro para decisão. Estando a documentação exigida completa, bem como todos os requisitos preenchidos, equivale esta etapa à fase decisória do processo judicial. O tema é tratado pelos §§ 6º a 10º e 13º do artigo 216-A. (BRASIL, 2017)

Não havendo qualquer impugnação, e, se a documentação estiver em ordem, o imóvel será registrado em nome do requerente, cabendo a formulação de exigências pelo oficial - e, se houver, as partes deverão ser remetidas para vias ordinárias, ou seja, para a ação de usucapião, sendo mister a jurisdição (SLYWITCH, 2023).

Pode ocorrer também, de haver impugnação, o que demonstra que, embora a usucapião seja um avanço, o legislador não concedeu ao Oficial poderes para dirimir disputas.

Como já discutido, o silêncio dos titulares dos direitos reais sobre o imóvel usucapiendo e imóveis circunvizinhos, quando notificados e deixarem de apresentar impugnação no prazo, o pedido deverá ser acolhido pelo Oficial. Outro pode ser o desfecho: havendo diligências pendentes, o pedido será rejeitado, com o arquivamento do processo e sem remessa a Juízo.

Deferido o pedido, o Oficial de Registro de Imóveis realizará a confecção da matrícula do imóvel ou registrará a decisão na matrícula já existente, obedecendo aos requisitos e formalidades inerentes à abertura, previstos no art. 176 e parágrafos Lei de Registros Públicos. Não resta dúvida de que o procedimento pela via extrajudicial traz grandes benefícios a todos que buscam o reconhecimento do direito de propriedade por meio da Usucapião.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

3914

A usucapião extrajudicial é uma forma inovadora de adquirir a propriedade imóvel, prevista no nosso sistema jurídico. Essa modalidade foi introduzida no Código de Processo Civil e na Lei dos Registros Públicos, visando desburocratizar e agilizar certos procedimentos, como divórcios, separações e, é claro, a usucapião extrajudicial.

Com a alta demanda de litígios que sobrecarrega o Poder Judiciário, essa nova opção busca a desjudicialização, trazendo diretrizes claras para sua aplicação através do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça.

Cada tipo de usucapião possui suas particularidades e requisitos específicos. Para a usucapião administrativa, além de exercer a posse de forma pacífica e ininterrupta, é necessário apresentar uma ata notarial lavrada em cartório, que comprove a situação do imóvel, assim como ter um justo título ou outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse. Também é preciso comprovar o pagamento dos impostos e taxas relacionadas ao imóvel, entre outras exigências.

O procedimento da usucapião extrajudicial é dividido em etapas, que são analisadas minuciosamente. Ao final, o Oficial do Registro de Imóveis decidirá se aceita ou rejeita o pedido

de reconhecimento da usucapião administrativa, fundamentando sua decisão. Caso haja impossibilidade de cumprimento dos requisitos ou discordância com a exigência ou negativa, pode-se suscitar dúvidas.

Se o pedido for aceito, o Registro da Usucapião será efetuado na matrícula do imóvel, com todas as informações obtidas através do projeto. Por outro lado, se o pedido for rejeitado, o processo será encaminhado ao juiz competente da comarca, prosseguindo pela via judicial. Isso também ocorre quando há impugnação por parte de terceiros interessados, vizinhos ou entes públicos.

Os benefícios trazidos por essa nova legislação são diversos, principalmente em relação à celeridade do procedimento. Embora seja um processo detalhado, é mais rápido do que o judicial, contribuindo para desafogar o poder judiciário, que muitas vezes leva anos para emitir uma sentença final. Além disso, confere às serventias extrajudiciais poderes para estimular acordos e processos consensuais, uma vez que não podem existir litígios ou impugnações para que a usucapião extrajudicial seja efetivada.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

3915

ALMEIDA, Karine. **A Regularização Fundiária Urbana (REURB): aspectos da utilização da legitimação fundiária como uma alternativa à vedação constitucional da usucapião de bens públicos.** 2022. Disponível em <https://repositorio.animaeducacao.com.br/handle/ANIMA/23061>. Acesso em 25 de ago. 2023.

ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Usucapião.** 3. Ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm). Acesso em: 25 de ago. de 2023.

BRASIL. **LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002.** Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 25 de ago. de 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em 26 de ago. de 2023.

BRASIL. CNJ. **Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017,** Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em 26 de ago. de 2023.

CAMPOS, Nathália Larissa Leite de Melo et al. **Usucapião extrajudicial como meio de garantir o direito de propriedade.** 2022. Dissertação de Mestrado. Disponível em <http://repositorio.uportu.pt:8080/handle/11328/4169>. Acesso em 26 de ago. 2023.

CARDOSO, Adauto Lúcio; D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. **Habitação e direito à cidade: desafios para as metrópoles em tempos de crise.** 2021. Disponível em <https://repositorio.usp.br/item/003048161>. Acesso em 26 de ago. 2023.

DA SILVA BARRETO, Ralph et al. Usucapião extrajudicial: viabilidade e eficácia da regularização do imóvel usucapiendo. **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, n. 1, p. 25-55, 2021. Disponível em <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/45090>. Acesso em 26 de ago. 2023.

DE PINHO, Humberto Dalla Bernardina; DE MELLO PORTO, José Roberto Sotero. A Desjudicialização Enquanto Ferramenta de Acesso à Justiça no CPC/2015: A Nova Figura da Usucapião por Escritura. **Revista da EMERJ**, p. 39, 2017. Disponível em [https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj\\_online/edicoes/revista78/revista78.pdf#page=40](https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista78/revista78.pdf#page=40). Acesso em 26 de ago. 2023.

DICIO. Dicionário Online de Português. Disponível em <https://www.dicio.com.br/usucapiao/>. Acesso em 27 de out. 2023.

DOMINGOS, Bruna Maria. A eficiência e a segurança jurídica da usucapião extrajudicial introduzida pela Lei 13.105 de 2015. **Direito-Araranguá**, 2019. Disponível em <https://repositorio.animaeducacao.com.br/handle/ANIMA/7678>. Acesso em 27 de out. 2023. 3916

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

GOMES, Magno Federici; DA SILVA PINTO, Wallace Douglas. A função socioambiental da propriedade e o desenvolvimento sustentável. **Revista da Universidade Vale do Rio Verde**, v. 13, não. 2 p. 236-250, 2015. Disponível em <http://periodicos.unincor.br/index.php/revistaunincor/article/view/2171>. Acesso em 27 de out. 2023.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais.** 21 ed. ver. atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, Parte Geral 18 ed. São Paulo, Saraiva Jur, 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das coisas.** Volume 5 13ª. ed., 2. tiragem. São Paulo, Saraiva jur, 2018

MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião extrajudicial.** 2 ed. Curitiba: Juruá, 2018.

NASCIMENTO, Fernando Goulart do. Usucapião extrajudicial: a obtenção do direito de propriedade via esfera cartorial. **Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) -**

**Faculdade Nacional de Direito, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2022.** Disponível em <https://pantheon.ufrj.br/handle/11422/20381>. Acesso em 27 de out. 2023.

OLDONI, Fabiano. **Aquisição de Propriedade Ilícita pela Usucapião.** Paco Editorial, 2013.

OLIVEIRA, Rafael Sauer de. **Usucapião hereditária: possibilidades no ordenamento jurídico brasileiro.** 2020. Disponível em <https://repositorio.ucs.br/xmlui/handle/11338/6427>. Acesso em 27 de out. 2023.

PAVAN DE SOUZA, Frank et al. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: VIABILIDADE E EFICÁCIA DA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL USUCAPIENDO.** *Direito da Cidade*, v. 13, n. 1, 2021. Disponível em [gale.com/apps/doc/A686102670/AONE?u=anon~380a3456&sid=googleScholar&xid=fo1a22cf](https://gale.com/apps/doc/A686102670/AONE?u=anon~380a3456&sid=googleScholar&xid=fo1a22cf). Acesso em 04 de out. 2023)

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**, vol. IV: Direitos Reais. 27 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

RAMOS, José Ramiro Esteves et al. **Casa verde amarela: uma avaliação política do Programa.** 2023. Disponível em <https://tedebc.ufma.br/jspui/handle/tede/4940>. Acesso em 27 de out. 2023.

SILVESTRE, Renata Isé. O instituto da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro. *Direito-Florianópolis*, 2017. Disponível em 3917 <https://repositorio.animaeducacao.com.br/handle/ANIMA/7260>. Acesso em 27 de out. 2023.

SLYWITCH, Yuri Coelho et al. **Análise do procedimento de Usucapião extrajudicial e suas (des) vantagens.** 2023. Disponível em <https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/38451>. Acesso em 27 de out. 2023.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais.** 18 ed. São Paulo: Atlas, 2018.

TORRES, Natália dos Santos. **A usucapião extrajudicial no código de processo civil de 2015 e sua repercussão para o ordenamento jurídico brasileiro.** 2017. Disponível em <http://200-98-146-54.cloudouol.com.br/handle/123456789/926>. Acesso em 27 de out. 2023.