

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: ANÁLISE DOS PROCEDIMENTOS LEGAIS PARA A REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS URBANAS E RURAIS NO ESTADO DO PIAUÍ ATRAVÉS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

LAND REGULARIZATION: ANALYSIS OF LEGAL PROCEDURES FOR THE REGULARIZATION OF URBAN AND RURAL AREAS IN THE STATE OF PIAUÍ THROUGH EXTRAJUDICIAL ADVERSE POSSESSION

REGULARIZACIÓN DE TIERRAS: ANÁLISIS DE LOS PROCEDIMIENTOS LEGALES PARA LA REGULARIZACIÓN DE ÁREAS URBANAS Y RURALES EN EL ESTADO DE PIAUÍ A TRAVÉS DE LA USUCAPIÓN EXTRAJUDICIAL

Gabriel da Rocha Ferraz¹
João Paulo Carnib Neto²
João Pedro Ribeiro Gonçalves Soares³
Thamiris Ceres Lopes Freire⁴

RESUMO: Este trabalho aborda a regularização fundiária como instrumento de efetivação do princípio da função social da propriedade, com foco na usucapião extrajudicial no Estado do Piauí. A partir de uma análise jurídica e prática, explorou-se a evolução normativa e os impactos sociais do instituto introduzido pela Lei nº 13.465/2017 e regulamentado pelo Código de Processo Civil de 2015. O estudo identificou os principais desafios enfrentados na aplicação do procedimento, como a falta de uniformidade nas exigências documentais, a burocracia excessiva e a insegurança jurídica, além de analisar os benefícios proporcionados pela desjudicialização, como a redução de custos e prazos. Por meio de pesquisa de campo com advogados atuantes no Piauí, foram levantados dados sobre a eficiência e as dificuldades práticas do procedimento extrajudicial. Com base nos resultados, propõem-se soluções como capacitação técnica, parcerias entre cartórios e administração pública, simplificação legislativa e incentivos fiscais para populações de baixa renda. Conclui-se que a usucapião extrajudicial é uma ferramenta estratégica para a democratização do acesso à terra, mas sua plena efetivação depende da superação de barreiras estruturais e normativas, reforçando seu papel na promoção de justiça social e inclusão fundiária.

Palavras-chave: Regularização fundiária. Função social da propriedade. Usucapião extrajudicial. Desjudicialização. Piauí.

¹Discente do curso de direito no Centro Integrado de Ensino Superior de Floriano- UNIFAESF.

²Discente do curso de direito no Centro Integrado de Ensino Superior de Floriano- UNIFAESF.

³ Discente do curso de direito no Centro Integrado de Ensino Superior de Floriano- UNIFAESF.

⁴ Orientadora. Professora do curso de direito no Centro Integrado de Ensino Superior de Floriano- UNIFAESF, Graduação em Direito pela Universidade Estadual do Piauí (2014). Especialista em Direito Civil pela Universidade Anhangueria-LFG (2016). Mestra em Direitos Humanos pela Universidade Federal da Paraíba (2021).

ABSTRACT: This study addresses land regularization as a means to enforce the principle of the social function of property, focusing on extrajudicial adverse possession (usucapião extrajudicial) in the State of Piauí, Brazil. Through a legal and practical analysis, the research explores the normative evolution and social impacts of the instrument, introduced by Law nº 13.465/2017 and regulated by the 2015 Code of Civil Procedure. The study identified key challenges in the implementation of the procedure, such as lack of uniformity in documentation requirements, excessive bureaucracy, and legal uncertainty, while highlighting the benefits of extrajudicial processes, such as reduced costs and timelines. A field survey conducted with lawyers in Piauí provided insights into the efficiency and practical difficulties of the procedure. Based on the findings, solutions are proposed, including technical training, partnerships between notary offices and public administration, legislative simplification, and fiscal incentives for low-income populations. The study concludes that extrajudicial adverse possession is a strategic tool for democratizing access to land; however, its full potential depends on overcoming structural and regulatory barriers, reaffirming its role in promoting social justice and land inclusion.

Keywords: Land regularization. Social function of property. Extrajudicial adverse possession. Desjudicialization. Piauí.

RESUMEN: Este trabajo aborda la regularización de tierras como instrumento para la implementación del principio de la función social de la propiedad, con énfasis en la usucapión extrajudicial en el estado de Piauí. A partir de un análisis jurídico y práctico, se exploró la evolución normativa y los impactos sociales del instituto introducido por la Ley nº 13.465/2017 y reglamentado por el Código de Proceso Civil de 2015. El estudio identificó los principales desafíos en la aplicación del procedimiento, como la falta de uniformidad en los requisitos documentales, la excesiva burocracia y la inseguridad jurídica, además de analizar los beneficios proporcionados por la desjudicialización, como la reducción de costos y plazos. A través de una investigación de campo con abogados que operan en Piauí, se recopilaron datos sobre la eficiencia y las dificultades prácticas del procedimiento extrajudicial. Sobre la base de los resultados, se proponen soluciones como la capacitación técnica, asociaciones entre notarías y administración pública, simplificación legislativa e incentivos fiscales para las poblaciones de bajos ingresos. Se concluye que la usucapión extrajudicial es una herramienta estratégica para la democratización del acceso a la tierra, pero su plena implementación depende de superar barreras estructurales y normativas, reforzando su papel en la promoción de la justicia social y la inclusión territorial.

Palabras clave: Regularización de tierras. Función social de la propiedad. Usucapión extrajudicial. Desjudicialización. Piauí.

INTRODUÇÃO

A regularização fundiária é vital para garantir a segurança jurídica e a inclusão social dos moradores de terras, tanto em áreas urbanas quanto rurais. No estado do Piauí, essa iniciativa se torna especialmente importante devido às particularidades de ocupação e uso do solo na região. Este processo não apenas legaliza a posse e facilita a obtenção do título de propriedade,

mas também estimula o desenvolvimento econômico e social. Além disso, oferece aos proprietários um melhor acesso a crédito, serviços públicos e programas governamentais.

O procedimento extrajudicial é extremamente eficiente para casos que não existam litígios, como é a grande maioria dos processos de regularização de imóveis, onde o principal e único interessado é o proprietário/possuidor do bem, que deseja regularizar o seu terreno, sua casa, entre outros. Portanto, um meio célere é sempre bem-vindo para casos como estes, que são de extrema importância para a valorização de áreas urbanas e rurais dos municípios piauienses e brasileiros, que carecem de regularidade imobiliária

Diante disso, o problema analisado seria quais as maiores dificuldades encontradas na regularização de áreas urbanas e rurais no estado do Piauí através da Usucapião Extrajudicial? Por muitas vezes, o que deixa o procedimento mais burocrático e dificultoso é a falta de confiança dos tabeliões/registradores em aplicar tais normas, pois elas deixam brechas para muitas interpretações, que muitas vezes só são sanadas pelo poder Judiciário. Dessa forma, é necessário que sejam implementados mecanismos que atribuam maior segurança jurídica nos atos praticados pelas Serventias Extrajudiciais, para que seja possível desburocratizar o procedimento e facilitar o acesso da população a regularização de imóveis.

O objetivo geral do presente trabalho é solucionar as maiores dificuldades encontradas na regularização de áreas urbanas e rurais no Estado do Piauí através da Usucapião Extrajudicial, tendo como seu objetivo específico a análise do Código Civil e demais ordenamentos levando em consideração as normas referentes a regularização fundiária na modalidade usucapião, a realização de pesquisa de campo com advogados que atuam na área da regularização fundiária para verificar os problemas encontrados no processo de usucapião, bem como desenvolver soluções que proporcionem uma melhor aplicabilidade do instituto da Usucapião Extrajudicial no Estado do Piauí.

O presente trabalho foi estruturado em seis capítulos, para melhor entender os fins da pesquisa. No primeiro capítulo foi analisada a regularização fundiária como reflexo da função social da propriedade, buscando uma melhor perspectiva para enfrentar desafios históricos, como o acesso desigual à terra e o adensamento de assentamentos informais. No segundo capítulo, a análise está voltada para a usucapião extrajudicial como principal instrumento da regularização fundiária, além de ser uma forma de desafogar o judiciário, afim de tornar o processo mais célere e eficaz. O terceiro capítulo irá abordar o conceito geral da usucapião extrajudicial e seus tipos de modalidades, explicando, de forma breve cada tipo de usucapião.

No quarto capítulo, nós iremos abordar os procedimentos legais da usucapião extrajudicial, desde a juntada dos documentos necessários, até a fase do registro do imóvel, finalizando assim o procedimento de usucapião. Por fim, o quinto e sexto capítulo abordará os resultados da pesquisa de campo realizada com os advogados atuante na área da regularização, bem como a conclusão e desfecho do presente trabalho.

MÉTODOS

A metodologia utilizada baseou-se em um estudo exploratório e descritivo, com o objetivo de compreender os desafios da usucapião extrajudicial. A pesquisa foi realizada por meio de um questionário semiestruturado aplicado a uma amostra não probabilística, composta por 41 advogados atuantes na área de regularização fundiária na cidade de Floriano-PI. O questionário abordou questões sobre frequência de uso, dificuldades enfrentadas, percepção de eficiência e sugestões de melhorias, permitindo análise quantitativa e qualitativa. A coleta foi realizada eletronicamente, garantindo praticidade na compilação dos dados, embora limitada por possíveis restrições tecnológicas de alguns participantes e pela seleção por conveniência, que pode não refletir toda a realidade do público-alvo.

RESULTADOS

2410

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL COMO REFLEXO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A regularização fundiária no Brasil reflete a consolidação do princípio da função social da propriedade, um conceito amplamente debatido e regulamentado a partir do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). Essa legislação trouxe clareza ao que foi disposto nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, consolidando uma abordagem que transcende o uso individualista da terra, enfatizando responsabilidades sociais e ambientais (BRASIL, 1988; BRASIL, 2001). Inspirado por teóricos como Léon Duguit, que criticou a visão individualista da propriedade e propôs uma abordagem mais coletiva, o conceito de função social estabelece que a propriedade deve atender tanto aos interesses individuais quanto aos da coletividade, promovendo justiça social, desenvolvimento sustentável e bem-estar coletivo (DUGUIT, 1912).

No contexto fundiário brasileiro, essa perspectiva é fundamental para enfrentar desafios históricos, como o acesso desigual à terra e o adensamento de assentamentos informais. A regularização fundiária emerge como política pública indispensável para formalizar a posse de

terras e assegurar direitos de propriedade, especialmente em áreas urbanas e rurais ocupadas irregularmente. Para além de garantir títulos de propriedade, esse processo busca proporcionar condições dignas de moradia, incluindo infraestrutura e serviços essenciais, alinhando-se ao princípio da função social da propriedade (BRASIL, 2001).

José Afonso da Silva comenta que: “a função social se manifesta na própria configuração estrutural do direito de propriedade, pondo-se concretamente como elemento qualificante na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens” (Silva, 2005. p. 281).

Historicamente, o crescimento urbano desordenado nas décadas de 1980 e 1990 intensificou a demanda por regularização, com assentamentos informais se expandindo significativamente. Iniciativas como o Estatuto da Cidade e o Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei nº 11.977/2009) reconhecem a regularização fundiária como instrumento essencial para integrar a população de baixa renda à legalidade urbana (BRASIL, 2009). Além disso, o Estatuto estabelece a regularização como pilar da política urbanística nacional, conforme seus artigos 2º e 4º (BRASIL, 2001).

Portanto, a regularização fundiária no Brasil deve ser entendida como mais do que a formalização de posse; é um mecanismo de inclusão social e de efetivação do direito à cidade. Por meio da conexão entre a função social da propriedade e a regularização, busca-se não apenas corrigir desigualdades históricas, mas também assegurar a todos o acesso à moradia digna e às condições básicas para uma vida plena.

2411

A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO E DESJUDICIALIZAÇÃO

A usucapião é um instrumento jurídico com raízes no direito romano, conforme entendimento a seguir:

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)

Este instrumento possibilita a regularização de imóveis por meio da posse contínua durante um período determinado pela lei. A Constituição Federal de 1988 consolidou a função social da propriedade, reforçando o direito à moradia e integrando a usucapião ao rol de políticas

públicas destinadas à igualdade e à dignidade da pessoa humana (BRASIL, 1988). Originalmente concebida como um instituto individualista, a usucapião evoluiu para atender aos princípios coletivos, especialmente com a regulamentação do Estatuto da Cidade, que ampliou seu papel na regularização fundiária urbana.

A Lei nº 13.465/2017 introduziu a modalidade extrajudicial, permitindo a aquisição da propriedade diretamente em cartórios, sem necessidade de um processo judicial. Esse avanço promoveu maior acessibilidade e eficiência, alinhando-se ao princípio constitucional da função social. A usucapião extrajudicial, regulada pelo Código de Processo Civil de 2015 (CPC/15), exige que o interessado comprove a posse pacífica, contínua e atendendo aos requisitos específicos da modalidade, como planta do imóvel e anuência de confrontantes (BRASIL, 2017). Vejamos a redação do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, incluído pelo artigo 1071 do CPC/15:

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 [...]

Essa desjudicialização trouxe benefícios expressivos, como a redução de custos, a diminuição da sobrecarga do Judiciário e a inclusão social. Segundo Hill (2021), o CPC/15 contribuiu ao prever mecanismos extrajudiciais, incluindo a ata notarial, que valida documentos e simplifica a formalização da posse. A regularização fundiária, ao se tornar mais ágil, favorece especialmente populações vulneráveis, ampliando o acesso à propriedade formal.

Ao incluir a usucapião como ferramenta da Reurb (Regularização Fundiária Urbana e Rural), a Lei nº 13.465/2017 estabeleceu um modelo que beneficia tanto o indivíduo quanto a coletividade. Esse mecanismo visa transformar a posse em propriedade, legitimando ocupações de forma eficiente e promovendo a justiça social (MORETTI, 2019, apud NERIS; LIMA; SOUSA JUNIOR, 2022).

Portanto, a usucapião extrajudicial emerge como um marco na regularização fundiária brasileira, conciliando eficiência administrativa e inclusão social. Sua implementação reafirma o compromisso com os direitos fundamentais, permitindo que a terra cumpra sua função social e que o acesso à propriedade seja democratizado.

CONCEITO E MODALIDADES DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

VISÃO GERAL SOBRE A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial é um procedimento que visa facilitar a regularização fundiária, permitindo que o possuidor adquira a propriedade de um imóvel diretamente em cartório, sem necessidade de processo judicial. Introduzida no Brasil pela Lei nº 13.465/2017, que acrescentou o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos, essa modalidade foi criada para desburocratizar o acesso à regularização de propriedades, promovendo inclusão social e agilidade na resolução de demandas fundiárias.

O procedimento extrajudicial exige que o interessado apresente, no cartório de registro de imóveis, um requerimento formal acompanhado de documentos como a comprovação de posse contínua, planta e memorial descritivo do imóvel assinados por profissional habilitado e com a anuência dos vizinhos confrontantes. Além disso, a ausência de oposição por terceiros ou pelo proprietário anterior é essencial para a conclusão do processo (BRASIL, 2017).

Alguns dos requisitos para a usucapião extrajudicial estão detalhados no Provimento 65 de 2017 do CNJ, especialmente no artigo 4º, inciso I.

Vejamos o art. 4º, inciso I, provimento 65 de 2017 do CNJ.

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos: I – ata notarial com 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 que ateste: 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 ao 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.

O tempo exigido varia de acordo com fatores como a existência de justo título, boa-fé e a finalidade da posse, como moradia ou produção. A Lei nº 13.465/2017 reforça o caráter inclusivo dessa modalidade, ao oferecer um caminho mais acessível para a formalização da propriedade, garantindo segurança jurídica.

MODALIDADES MAIS IMPORTANTES DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Dentre as modalidades da usucapião algumas se destacam como as mais utilizadas, seja pelo tempo de posse exigido, pela documentação ou características específicas que facilitam o

acesso a este meio de regularização. Com base nisso, a seguir estão as modalidades mais utilizadas na via extrajudicial.

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

A usucapião extraordinária permite a aquisição de propriedade sem a necessidade de apresentação de justo título, ou seja, documentos legalmente válidos que comprovem a origem da posse, como escrituras públicas. Também não exige comprovação de boa-fé, dispensando a demonstração de que o possuidor desconhecia a titularidade de terceiros ou que a posse foi obtida de forma legítima. O prazo legal para o requerente adquirir o imóvel é de 15 anos de posse ininterrupta e sem oposição, conforme disposto no artigo 1.238 do Código Civil: “Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis” (BRASIL, 2002). O parágrafo único do mesmo artigo reduz o prazo para 10 anos quando o possuidor utiliza o imóvel como moradia habitual ou realiza nele benfeitorias de caráter produtivo.

USUCAPIÃO ORDINÁRIA

2414

Diferentemente da modalidade extraordinária, a usucapião ordinária exige tanto o justo título quanto a boa-fé por parte do possuidor, além de um período mínimo de 10 anos de posse contínua. De acordo com a doutrina, o justo título é um documento que, embora inapto para transferir a titularidade de forma regular, serve para demonstrar a origem da posse. Quando o possuidor utiliza o imóvel como residência habitual ou realiza nele obras produtivas, o prazo para requerer a usucapião pode ser reduzido para 5 anos, conforme estipulado no artigo 1.242 do Código Civil: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos” (BRASIL, 2002).

USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

Essa modalidade aplica-se exclusivamente a imóveis localizados em áreas urbanas e destina-se a quem utiliza a propriedade para fins de moradia habitual. O imóvel em questão deve ter até 250 metros quadrados e o possuidor não pode ser proprietário de outro bem imóvel, seja urbano ou rural. O prazo legal estabelecido para a aquisição da propriedade é de 5 anos de

posse contínua e sem oposição. As condições específicas da usucapião especial urbana estão descritas no artigo 1.240 do Código Civil: “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” (BRASIL, 2002).

USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL

Voltada para imóveis rurais com área máxima de 50 hectares, a usucapião especial rural exige que o possuidor utilize a propriedade como moradia habitual e a torne produtiva por meio de seu trabalho ou o de sua família. O prazo mínimo de posse necessário para esta modalidade é de 5 anos, e o requerente não pode possuir outro imóvel, seja urbano ou rural. O artigo 1.239 do Código Civil disciplina esta modalidade: “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” (BRASIL, 2002).

Estas modalidades são as mais utilizados na usucapião pelo Brasil, bem como no Piauí, seja no procedimento judicial ou extrajudicial, e leva em consideração as características dos imóveis no geral, bem como as peculiaridades de cada caso.

2415

PROCEDIMENTOS LEGAIS PARA A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial, regulamentada pela Lei nº 13.465/2017, oferece uma alternativa prática e eficiente para a regularização de propriedades no Brasil. Esse procedimento, realizado diretamente em cartórios, proporciona uma solução mais rápida e econômica em comparação à via judicial, sendo especialmente útil para regularizar imóveis sem documentação formal. Além de agilizar processos, o instrumento reforça o princípio constitucional da função social da propriedade, garantindo que a terra seja utilizada para fins coletivos e beneficie a sociedade de maneira ampla.

Para iniciar o processo, é necessário atender a requisitos como posse contínua e pacífica do imóvel, utilização para fins de moradia ou produção, e ausência de oposição de terceiros. O interessado também deve apresentar documentação completa, que inclui planta e memorial descritivo do imóvel elaborados por profissionais qualificados. Essas exigências visam assegurar que o procedimento seja legítimo e esteja alinhado ao princípio da segurança jurídica.

O processo começa no cartório de registro de imóveis, onde o requerente apresenta um requerimento formal, acompanhado dos comprovantes de posse contínua e outros documentos exigidos por lei. Após a análise, o tabelião elabora uma ata notarial, que válida a posse do imóvel e confere maior transparência ao procedimento. Essa etapa é fundamental para formalizar informações e dar segurança jurídica ao possuidor.

Farias, Rosenvald (2020, p.488) comenta de forma breve e explicativa sobre o tema:

Em apertada síntese, a facilitação do acesso à propriedade resulta de uma simplificação procedimental que se vislumbra da apresentação do usucapiente por um procurador que instruirá o requerimento com ata notarial, planta e memorial descritivo, certidões negativas e justo título ou quaisquer documentos que comprovem a origem, continuidade, natureza e tempo da posse. Após a autuação pelo registrador e ciência de todos os interessados (confrontantes, proprietários, Estado e terceiros), o oficial do registro de imóveis acolherá ou denegará o pedido, sem que eventual rejeição impeça o interessado de ajuizar ação de usucapião pelo procedimento comum do CPC/15.

Outro ponto essencial é a notificação do proprietário anterior e de possíveis partes interessadas. Caso esses não sejam localizados, a publicação de edital é exigida, garantindo publicidade e transparência ao processo. Essa medida assegura que o procedimento seja justo e inclusivo, além de proteger os direitos de todas as partes envolvidas.

Na ausência de oposição e com o cumprimento de todos os requisitos legais, o cartório conclui o procedimento, registrando a propriedade em nome do requerente. Esse desfecho é especialmente relevante em contextos sociais desafiadores, pois reduz custos, agiliza processos e contribui para a democratização do acesso à propriedade, cumprindo, assim, a função social da terra.

DISCUSSÃO

ANÁLISE DOS DADOS OBTIDOS PELA PESQUISA DE CAMPO FEITA COM OS AVOGADOS ATUANTES NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO ESTADO DO PIAUÍ.

METODOLOGIA

TIPO DE ESTUDO

Este estudo foi conduzido com caráter exploratório e descritivo, buscando compreender os desafios enfrentados por advogados na utilização da usucapião extrajudicial como instrumento de regularização fundiária. A abordagem exploratória permitiu mapear os

principais problemas relatados pelos profissionais, enquanto a vertente descritiva detalhou os fenômenos observados por meio das respostas coletadas no questionário.

POPULAÇÃO E AMOSTRA

A pesquisa teve como população-alvo advogados atuantes na área de regularização fundiária no Estado do Piauí, com ênfase na cidade de Floriano-PI, com experiência variada no uso da via extrajudicial. A amostra foi selecionada por conveniência, envolvendo 41 profissionais que responderam voluntariamente a um questionário eletrônico. A escolha dessa amostra garantiu a diversidade de experiências e percepções, permitindo um panorama representativo da prática jurídica na área.

INSTRUMENTOS DE COLETA DE DADOS

A principal ferramenta utilizada foi um questionário semiestruturado, composto por questões objetivas e abertas. As perguntas abordaram temas como frequência de uso da usucapião extrajudicial, percepção de eficiência, barreiras enfrentadas, soluções sugeridas e benefícios observados. A escolha do questionário justificou-se pela praticidade na obtenção de respostas padronizadas e pela possibilidade de captar insights qualitativos a partir das questões abertas.

2417

PROCEDIMENTOS

O questionário foi disponibilizado por meio de uma plataforma digital, garantindo acessibilidade aos participantes. O período de coleta de dados durou duas semanas. As respostas foram compiladas em uma planilha, possibilitando análise quantitativa e qualitativa. O contexto de aplicação envolveu advogados de diferentes estados, proporcionando uma visão ampla sobre a aplicação da usucapião extrajudicial no Brasil.

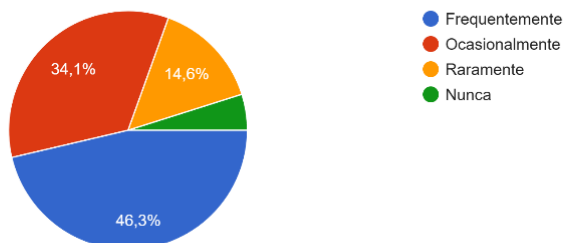
RESULTADOS

Os resultados indicaram que a maioria dos advogados utiliza a usucapião extrajudicial frequentemente (46,3%) ou ocasionalmente (34,1%), enquanto 14,6% raramente recorrem a essa via (Figura 1). A percepção de eficiência do procedimento foi dividida: 55% dos participantes consideraram a via extrajudicial eficiente, enquanto 45% considerou ineficaz.

Figura 1: Frequência da utilização da via extrajudicial na regularização de imóveis através da usucapião.

4. Com que frequência você utiliza a via extrajudicial para regularização de imóveis através da usucapião?

41 respostas



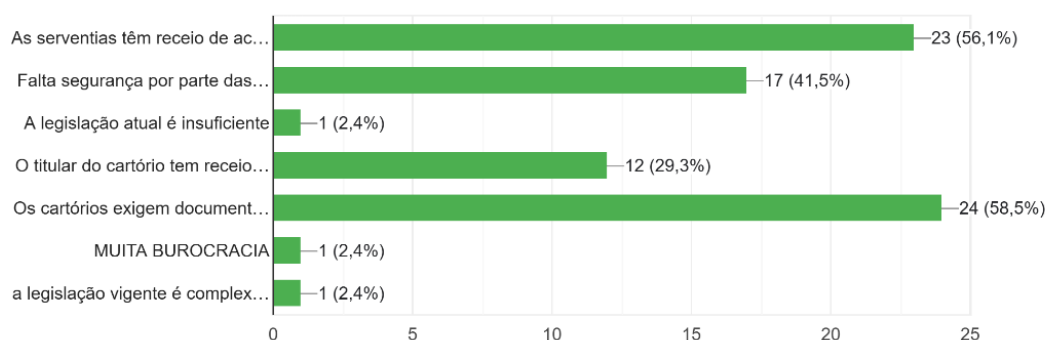
Fonte: FERRAZ, Gabriel da Rocha., 2024; NETO, João Paulo Carnib., 2024; SOARES, João Pedro Ribeiro Gonçalves., 2024.

No entanto, foram relatadas barreiras significativas, incluindo a exigência de documentação além do disposto na legislação vigente (58,5%) e receio das Serventias Extrajudiciais em aceitar e realizar o procedimento (56,1%), além de que 41,5 % considera que falta segurança jurídica por parte das serventias na tomada de decisão (Figura 2). Quanto às dificuldades documentais, os advogados apontaram problemas como Exigências Divergentes ou Excessivas entre diferentes cartórios (78%) e a demora na emissão de documentos pelos órgãos competentes (41,5%) (Figura 3).

Figura 2: Barreiras significativas na regularização fundiária.

7. Você considera que existem barreiras na regularização fundiária através da usucapião extrajudicial? Se sim, qual?

41 respostas

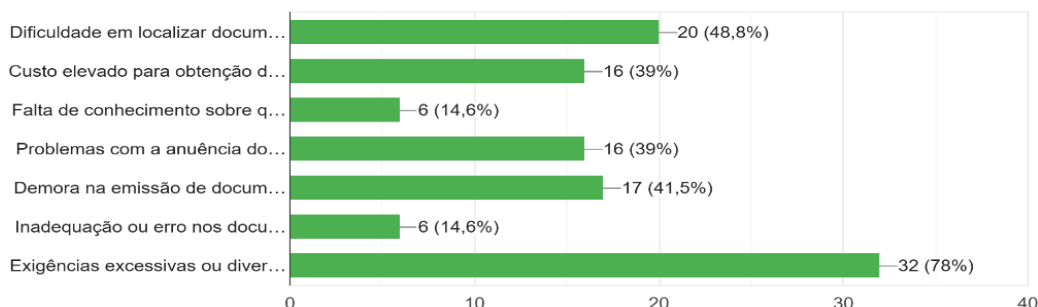


Fonte: FERRAZ, Gabriel da Rocha., 2024; NETO, João Paulo Carnib., 2024; SOARES, João Pedro Ribeiro Gonçalves., 2024.

Figura 3: Exigências excessivas de provas documentais por parte dos cartórios.

8. Quais as dificuldades encontradas na juntada de documentação e provas exigidas pelos cartórios no processo de usucapião extrajudicial? (Marque todas as opções que se aplicam)

41 respostas



Fonte: FERRAZ, Gabriel da Rocha., 2024; NETO, João Paulo Carnib., 2024; SOARES, João Pedro Ribeiro Gonçalves., 2024.

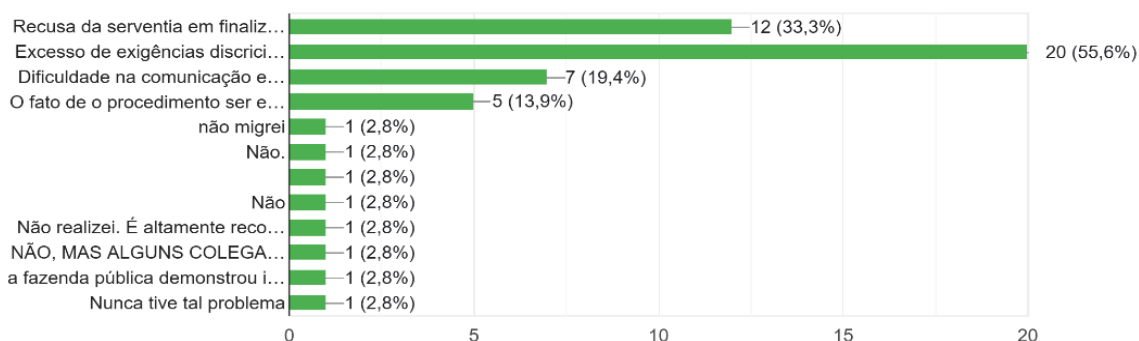
Quando perguntados sobre a maior dificuldade encontrada na regularização de imóveis através da usucapião, 90% responderam que é o excesso de burocracia nos cartórios, bem como o tempo prologando para a finalização do procedimento.

A migração de processos da via extrajudicial para a judicial também foi mencionada, sendo atribuída, principalmente, ao excesso de exigências discricionárias pelos cartórios (55,6%), e a recusa da serventia em finalizar o procedimento (33,3%). (Figura 4).

Figura 4: Migração de processos extrajudiciais para judiciais nos procedimentos de regularização fundiária.

12. Já realizou migração de processo extrajudicial para judicial nos processos de usucapião ou outro procedimento de regularização fundiária? Se sim, por qual motivo?

36 respostas



Fonte: FERRAZ, Gabriel da Rocha., 2024; NETO, João Paulo Carnib., 2024; SOARES, João Pedro Ribeiro Gonçalves., 2024.

DISCUSSÃO

Os dados coletados evidenciam que, embora a usucapião extrajudicial tenha sido concebida como um instrumento para desburocratizar e agilizar a regularização fundiária, sua aplicação prática ainda apresenta desafios significativos. Um dos principais entraves relatados pelos advogados está relacionado à falta de uniformidade nas exigências dos cartórios, o que resulta em excessos documentais que vão além do previsto em lei. Essa falta de padronização cria insegurança jurídica para os profissionais e para os solicitantes, desestimulando o uso da via extrajudicial em certos contextos.

Outro ponto de destaque foi que boa parte dos entrevistados consideram que a legislação atual dificulta a regularização imobiliária, o que representa a necessidade do poder legislativo em acompanhar a evolução da sociedade e atualizar as legislações relacionadas ao tema, para promover uma maior dignidade as pessoas no acesso a moradia e condições dignas relacionadas as condições dos seus imóveis.

Os resultados também apontam para a necessidade de reduzir as burocracias e simplificar as exigências documentais, bem como para o aumento da capacitação técnica dos cartórios e profissionais envolvidos, como uma forma de facilitar a regularização fundiária e agilizar os procedimentos. A ausência de treinamento e capacitação técnica leva à migração de processos para a via judicial. Essa migração, por sua vez, representa um retrocesso ao objetivo principal da via extrajudicial, que é reduzir a sobrecarga do Judiciário.

2420

Além disso, os entrevistados consideram que a demora na emissão de documentos pelos órgãos competentes é um obstáculo significativo na usucapião extrajudicial, e isso nos leva a analisar o trabalho realizado por outros órgãos além do Cartório, como as Prefeituras, que são aliados importantes na realização dos procedimentos e que por vezes possuem um prazo muito longo para o fornecimento das documentações necessárias. Sendo necessário o desenvolvimento de parcerias entre o poder judiciário e a administração pública para simplificar os procedimentos e acelerar a confecção de documentos.

Por fim, as dificuldades encontradas também reforçam a importância de políticas públicas que incentivem a utilização da usucapião extrajudicial, por meio de campanhas educativas e pela criação de um marco normativo mais claro e uniforme. Esses esforços poderiam promover maior segurança jurídica e confiabilidade no procedimento, garantindo sua utilização em maior escala e fortalecendo seu papel como instrumento de inclusão social e regularização fundiária.

DESFECHO

O estudo de campo evidenciou que a usucapião extrajudicial possui potencial significativo para transformar a regularização fundiária no Brasil, mas enfrenta barreiras práticas, especialmente relacionadas à burocracia e à falta de uniformidade nos procedimentos. Entre as contribuições do estudo, destaca-se a identificação de soluções viáveis, como a capacitação de profissionais e parcerias entre o poder judiciário e a administração pública.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A regularização fundiária no Brasil, especialmente por meio da usucapião extrajudicial, representa uma oportunidade concreta de enfrentar a desigualdade no acesso à terra, promovendo o cumprimento do princípio constitucional da função social da propriedade. No entanto, conforme demonstrado ao longo deste estudo, os entraves burocráticos, a falta de uniformidade nos procedimentos e a ausência de incentivos práticos têm limitado o alcance desse importante instrumento.

Para superar essas barreiras, este trabalho propõe soluções viáveis e aplicáveis, que podem transformar a prática da usucapião extrajudicial em um verdadeiro motor de inclusão social. A capacitação técnica de tabeliães, registradores e advogados é essencial para uniformizar procedimentos, reduzir erros processuais e fortalecer a confiança no instituto. Programas de treinamento contínuo, organizados em parceria com o CNJ, a ANOREG e a OAB, podem garantir maior segurança jurídica e eficiência administrativa, consolidando a usucapião como um mecanismo ágil e acessível.

Além disso, a cooperação entre cartórios e a administração pública é fundamental para simplificar a emissão de documentos e reduzir prazos. Por meio de parcerias institucionais e sistemas digitais integrados, é possível centralizar demandas, agilizar processos e reduzir a sobrecarga dos órgãos públicos e do Judiciário. Essas ações, aliadas a um esforço para capacitar servidores e uniformizar práticas, criam um ambiente mais propício para a aplicação eficiente da usucapião extrajudicial.

Outra proposta central deste estudo é a simplificação da legislação, com o objetivo de eliminar exigências redundantes e resolver conflitos normativos que dificultam o uso do procedimento extrajudicial. Uma revisão legislativa que envolva especialistas, juristas e a sociedade civil pode resultar em uma normatização mais clara e acessível, promovendo maior adesão ao instituto e consolidando-o como uma política pública eficaz.

Por fim, para garantir que a regularização fundiária alcance populações de baixa renda, propõe-se a criação de incentivos fiscais para famílias em situação de vulnerabilidade. Isenções ou reduções de taxas cartorárias e de documentação, custeadas por programas públicos, podem democratizar ainda mais o acesso à propriedade formal. Essas medidas reforçam o compromisso do Estado com a inclusão social e a dignidade humana.

Em suma, a implementação dessas ações pode transformar a usucapião extrajudicial em um instrumento plenamente eficiente e acessível, capaz de desburocratizar processos, assegurar direitos e promover justiça social. Assim, o Brasil dará um passo significativo na superação de suas desigualdades fundiárias históricas, garantindo que a terra cumpra sua função social e que a população possa usufruir do direito à propriedade de forma justa e digna.

Essas resoluções demonstram o potencial transformador da usucapião extrajudicial quando aliada a políticas públicas estruturadas, parcerias eficientes e um olhar atento às necessidades sociais. O desafio agora é transformar essas ideias em ações concretas, reafirmando o compromisso com o desenvolvimento humano e sustentável.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. 2422

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília, 31 dez. 1973, retificado em 30 out. 1975. Disponível em: Acesso em: 05 nov. 2024.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. URL: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 15 nov. 2024.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana... URL: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato20152018/2017/Lei/L13465.htm>.

BRASIL. Provimento N° 65 de 14 de Dezembro de 2017 do Conselho Nacional de Justiça. Disponível : < http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimenton65-> acessado em 20 de out 2024.

DUGUIT, Léon. As transformações do direito privado desde o Código Napoleão. Paris: Librairie Félix Alcan, 1912.

Duguit, Leon. Les Transformations du Droit Privé depuis le Code Napoléon, ano 1912. p. 151. Disponível em: < <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k935172d#> > Acesso em: 02 out. 2024

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

HILL, Flávia Pereira. Desjudicialização e acesso à justiça além dos tribunais: Pela concepção de um devido processo legal extrajudicial. Revista Eletrônica de Direito Processual, Ano 15. Vol 22. Nº 1. jan/abril 2021 Disponível em: < <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/redp/article/view/56701/36324> > Acesso em: 20 set. 2024

MORETTI, J. A. Usucapião pró-moradia como instrumento de regularização de interesse social: perspectivas e desafios a partir da Lei nº 13.465/2017. In: Luis Felipe Tegon Cerqueira Leite; Mariana Mêncio. (Org.). Regularização Fundiária Urbana: Desafios e Perspectivas para Aplicação da Lei nº 13.465/2017. 1º ed. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019, v., p. 317-335. apud NERIS, L. G. .; LIMA, D. .; SOUSA JUNIOR, A. . A USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: ANÁLISE DA JURISPRUDÊNCIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO NORTE. ENCICLOPEDIA BIOSFERA, [S. l.], v. 19, n. 39, 2022. Disponível em: <https://www.conhecer.org.br/ojs/index.php/biosfera/article/view/5424>. Acesso em: 19 set. 2024.

SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. 27. ed. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 281.