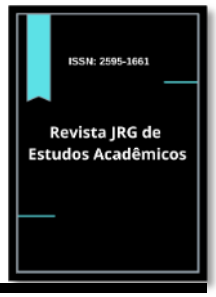
B1 ISSN: 2595-1661

ARTIGO

Listas de conteúdos disponíveis em Portal de Periódicos CAPES

Revista JRG de Estudos Acadêmicos

Página da revista:
https://revistajrg.com/index.php/jrg



Impactos da Lei 13.465/2017 na usucapião extrajudicial: garantias e riscos

Impacts of Law No. 13,465/2017 on extrajudicial adverse possession: guarantees and risks

DOI: 10.55892/jrg.v8i18.2125
ARK: 57118/JRG.v8i18.2125

Recebido: 23/05/2025 | Aceito: 26/05/2025 | Publicado *on-line*: 27/05/2025

Fernando Henrique de Lira Aguiar Cunha Dias[1]
https://orcid.org/0009-0000-9089-5976
https://lattes.cnpq.br/2917030697746962
Universidade do Tocantins-UNITNS, TO, Brasil
E-mail: fernandohenrique@unitins.br

Andréia Cardinalle Uraní de Oliveira Morais[2]
https://orcid.org/0009-0008-9062-8999
http://lattes.cnpq.br/5784694933815642
Universidade Estadual do Tocantins, TO, Brasil
E-mail: andrea.cm@unitinsl.br

Resumo

Esta pesquisa tem como objetivo analisar de que forma a Lei nº 13.465/2017 contribuiu para a desburocratização e agilização dos processos de usucapião, especialmente com a introdução da possibilidade de reconhecimento extrajudicial da propriedade adquirida por meio de posse prolongada. Busca-se, ainda, identificar os riscos e desafios que podem decorrer dessa simplificação procedimental. A referida norma representa um marco na tentativa de tornar o acesso à regularização fundiária mais célere e acessível, ao permitir que o reconhecimento da usucapião seja realizado diretamente em cartório, sem a necessidade de ação judicial. Para isso, utilizou-se o método da pesquisa bibliográfica, por meio de revisão de literatura em bases acadêmicas e jurídicas, com foco em autores que abordam a desjudicialização da usucapião, a regularização fundiária e o direito à terra. Os resultados da pesquisa indicam que, embora a lei traga avanços significativos ao facilitar o trâmite administrativo e ampliar o acesso à regularização, persistem entraves importantes. Um dos principais obstáculos identificados é a exigência da anuência expressa dos confrontantes, cuja ausência inviabiliza o procedimento extrajudicial, forçando o interessado a recorrer ao poder Judiciário. Além disso, preocupações com a possibilidade de fraudes documentais, a dificuldade em comprovar a posse mansa, pacífica e ininterrupta, bem como os conflitos fundiários existentes, levantam dúvidas quanto à segurança jurídica do processo. Conclui-se, portanto, que a Lei nº

[1]Graduando em Bacharelado em Direito pela Universidade Estadual do Tocantins-UNITINS
[2] Mestre em Prestação Jurisdicional e Direitos Humanos pela Universidade Federal do Tocantins. Especialista em Ciências Penais pela Universidade do Sul de Santa Catarina -UNISUL. Especialista em Formação de Professores para o Magistério Superior Jurídico pela Universidade Anhanguera-UNIDERP. Graduada em Direito pela UniEvangélica - Universidade Evangélica de Goiás. Advogada. Docente efetiva da Universidade Estadual do Tocantins-UNITINS nas cadeiras de Direito Processual Penal, Prática Jurídica Penal e Núcleo de Prática Jurídica-NPJ. Docente efetiva da Universidade Estadual do Tocantins - UNITINS na cadeira de Direito Processual Penal.

13.465/2017 representa um avanço no processo de desjudicialização da usucapião, mas sua efetividade depende de regulamentações claras, fiscalização eficiente e mecanismos que garantam a proteção dos direitos de terceiros, prevenindo abusos e assegurando justiça no reconhecimento da posse.

Palavra Chave: Desjudicialização. proteção. propriedade. Usucapião Extrajudicial

Abstract
This research aims to analyze how Law No. 13,465/2017 has contributed to the debureaucratization and acceleration of adverse-possession procedures—especially through the introduction of extrajudicial recognition of property acquired by prolonged possession. It also seeks to identify the risks and challenges that may result from this procedural simplification. The statute represents a milestone in the effort to make access to land regularization more rapid and accessible by allowing adverse-possession recognition to be carried out directly at the notary's office, without the need for judicial proceedings. To this end, the study employed a bibliographic-research method, conducting a literature review in academic and legal databases, with a focus on authors who address the dejudicialization of adverse possession, land regularization, and the right to land. The findings indicate that, although the law brings significant advances by streamlining the administrative process and broadening access to regularization, important obstacles remain. One of the main hurdles identified is the requirement of express consent from neighboring property owners, whose absence renders the extrajudicial procedure unfeasible and forces the interested party to seek relief in the courts. Moreover, concerns about potential documentary fraud, the difficulty of proving peaceful, uncontested, and uninterrupted possession, as well as existing land-title conflicts, cast doubt on the legal security of the process. It is therefore concluded that Law No. 13,465/2017 constitutes a significant step toward dejudicializing adverse possession, but its effectiveness depends on clear regulations, efficient oversight, and mechanisms that safeguard third-party rights—preventing abuses and ensuring justice in the recognition of possession.

Keywords: *Dejudicialization; protection; property; Extrajudicial adverse possession.*

1. Introdução

Introduzido pelo Código de Processo Civil e regulamentada pela Lei 13.465/17, a usucapiões extrajudicial brasileira, introduzida no ordenamento jurídico pelo CCP regulamentada pela Lei, representa um avanço significativo no processo de regularização fundiária e na efetivação do direito à propriedade. Trata-se de um procedimento administrativo realizado diretamente em cartório, que busca conferir celeridade, desjudicialização e acessibilidade ao reconhecimento da posse prolongada e mansa como modo legítimo de aquisição da propriedade.

A referida Lei foi concebida com o propósito de amenizar o acúmulo de demandas no Poder Judiciário, ao mesmo tempo em que promove a inclusão social de indivíduos que, por longos períodos, ocuparam imóveis sem título formal. Conforme destaca Bittar (2018), essa inovação legal atende a uma necessidade histórica de regularização da posse da terra, especialmente em contextos urbanos e rurais marcados por informalidade.

Nesse sentido, a usucapião extrajudicial permite que o usucapiente, mediante o cumprimento dos requisitos legais como a posse contínua, pacífica e ininterrupta,

exercida de boa-fé , obtenha o reconhecimento da propriedade sem recorrer ao Poder Judiciário, desde que atendidos os critérios estabelecidos pelo Código Civil e validados por cartórios de registro de imóveis (Gonzalez, 2021). Contudo, ao mesmo tempo em que a Lei oferece garantias importantes para a efetividade do direito de propriedade, também impõe riscos relevantes.

Dentre eles, destaca-se a possibilidade de má-fé por parte de requerentes ou de fraudes documentais, além da transferência de responsabilidades jurídicas do Judiciário para os cartórios, sem, contudo, assegurar mecanismos de controle equivalentes (Lima & Costa, 2022). Além disso, como observa Mendes (2019), a proteção aos direitos de terceiros requer cuidados adicionais, especialmente em áreas urbanas densamente povoadas, onde notificações e confrontações podem se tornar mais complexas.

Diante dessas considerações, o presente artigo tem como objetivo analisar os impactos da Lei nº 13.465/2017 sobre a usucapião extrajudicial, com ênfase nas garantias oferecidas e nos riscos decorrentes de sua implementação prática. A pesquisa se propõe a discutir a eficácia do instituto como instrumento de regularização fundiária, bem como a refletir sobre seus efeitos jurídicos e sociais, contribuindo para a compreensão crítica de sua aplicabilidade e eventuais lacunas normativas.

Esta pesquisa foi desenvolvida com uma abordagem qualitativa, de caráter exploratório e descritivo, com o intuito de compreender os impactos jurídicos e sociais trazidos pela aplicação da Lei nº 13.465/2017 no âmbito da usucapião extrajudicial. Para isso, adotou-se como método a pesquisa bibliográfica e documental, sustentada na análise de legislações, doutrinas jurídicas, artigos científicos, pareceres técnicos, jurisprudência e atos normativos — com destaque para o Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que regulamenta esse procedimento nos cartórios de registro de imóveis.

As fontes consultadas foram obtidas por meio de bases acadêmicas e jurídicas reconhecidas, como SciELO, Google Acadêmico, JusBrasil, entre outras publicações especializadas nas áreas de Direito Civil e Direito Notarial e Registral. A análise se baseou na leitura crítica e na organização dos principais posicionamentos sobre as garantias oferecidas por esse novo caminho legal, além dos riscos envolvidos, como possíveis fraudes documentais, ausência de contraditório efetivo e insegurança jurídica em situações de disputas possessórias.

O período considerado para a análise abrange desde a promulgação da Lei nº 13.465/2017 até os dias atuais, permitindo observar seus efeitos concretos na prática da regularização fundiária no Brasil. Por se tratar de um estudo voltado à reflexão teórica e normativa, não foram utilizados dados empíricos, mas sim uma interpretação crítica da legislação e da produção doutrinária relevante sobre o tema.

2. Aspectos históricos embrionáripso e conceituais da usucapião

A usucapião é um dos institutos mais antigos do direito, com origens que remontam ao Direito Romano. Já naquela época, a posse prolongada, associada à inércia do proprietário legítimo, era reconhecida como meio legítimo de aquisição da propriedade. No período clássico romano, a *usucapio* tinha como finalidade assegurar a estabilidade das relações jurídicas e evitar litígios sobre bens cuja titularidade formal não correspondia à realidade fática da posse, evidenciando desde então sua vocação social.

No Brasil, o referido instituo foi incorporada ao ordenamento jurídico desde o período colonial, passando por diversas codificações, até encontrar seu delineamento moderno no Código Civil de 1916 e, posteriormente, no Código Civil de 2002, que

manteve e ampliou suas modalidades. Esse instituto sempre teve como pressuposto básico a posse qualificada, ou seja, mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini* além da observância de prazos legais específicos, que variam conforme a modalidade (ordinária, extraordinária, especial urbana, rural etc.).

Doutrinariamente, a usucapião é compreendida como forma originária de aquisição da propriedade, ou seja, desvinculada de qualquer relação anterior com o titular anterior do bem. Segundo Maria Helena Diniz (2019, p.98), trata-se de "um modo autônomo de aquisição da propriedade, fundado no exercício da posse contínua, com intenção de dono, por tempo determinado, sob os requisitos da lei". A autora destaca ainda que esse instituto serve não apenas à segurança jurídica, mas também ao valor social da propriedade, que deve atender a uma função social conforme os ditames constitucionais (Brasil,1988).

A Constituição Federal de 1988 reforçou a centralidade da usucapião ao prever a função social da propriedade em seu artigo 5º, inciso XXIII, e ao garantir o direito à moradia como direito social no artigo 6º. A normatização da usucapião especial urbana e rural também está presente nos artigos 183 e 191 da Constituição, consolidando seu papel como instrumento de justiça social e regularização fundiária. No campo jurisprudencial, os tribunais superiores vêm reconhecendo reiteradamente a usucapião como um meio legítimo de consolidação da posse qualificada (Brasil,1988).

Além disso, com o advento do Código de Processo Civil de 2015, consolidou-se a possibilidade de usucapião extrajudicial, a ação da Usucapião Judicial não tem rito especial no CPC/2015, e abriu-se o caminho para a inovação trazida pela Lei nº 13.465/2017, que passou a admitir o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial, desde que respeitados os requisitos legais e processuais estabelecidos, como a inexistência de litígio e a anuência dos confrontantes e do proprietário registral.

Portanto, o instituto da usucapião apresenta-se como um mecanismo jurídico historicamente consolidado, que evoluiu para responder aos desafios contemporâneos do direito à moradia, da regularização fundiária e da segurança das relações possessórias. Sua base teórica sólida, aliada ao respaldo jurisprudencial e ao amparo constitucional, confere-lhe relevância central no contexto do direito civil brasileiro.

2.1 usucapião e suas principais caracteristica

A usucapião é um instituto jurídico que possibilita a aquisição da propriedade de bens móveis ou imóveis, rurais ou urbanos, por meio da posse prolongada, contínua e ininterrupta, desde que atendidos os requisitos legais estabelecidos em lei. Trata-se de uma forma originária de aquisição da propriedade, fundada no exercício da posse mansa, pacífica e com *animus domini,* durante determinado período de tempo. Esse instituto tem suas raízes no Direito Romano, onde foi concebido como mecanismo de regularização da posse e pacificação das relações jurídicas. Naquele contexto, a *usucapio* permitia que o possuidor adquirisse a propriedade mesmo diante de eventuais vícios nos títulos de transferência de domínio, ou quando o bem tivesse sido alienado por quem não fosse o verdadeiro proprietário (Código Civil, 2002).

A usucapião é um instituto cuja origem remonta a tempos imemoriais, sendo considerada tão antiga quanto a própria autotutela. A defesa da posse, nesse contexto, revela-se como manifestação da autotutela, na medida em que os ordenamentos jurídicos, de forma generalizada, admitem que o possuidor lesionado possa valer-se de meios adequados para defender seu direito, mesmo sem a

necessidade de prévia intervenção judicial, como ocorre na figura do desforço imediato. Segundo Mello (2018, p. 113):

> "...a defesa da posse concebe a representatividade da autotutela e os ordenamentos jurídicos, de forma generalizada, tornou possível ao agravado prevalecer-se, por autoridade adequada, para defesa do direito, independente da intervenção judicial, que ocorre no sistema da figura do desforço imediato".

De acordo com (Alves, 2018, p. 113):

> As XII Tábuas, consideradas o primeiro corpo legal codificado do Direito Romano, representaram a formalização do ordenamento jurídico que viria a influenciar profundamente os sistemas normativos do Ocidente. Nesse contexto, instituiu-se o *usus* a posse contínua e pública exercida por determinado período como elemento fundamental para a aquisição de direitos. Associado a ele, surgiu a *auctoritas*, figura que conferia validade jurídica e legitimidade à transferência de bens, assegurando, inclusive, a restituição em dobro ao alienante em caso de vício oculto ou irregularidade na cadeia aquisitiva (Alves, 2018, p. 113).

Desse modo, reconhece-se que as XII Tábuas foram responsáveis por positivarem, de forma embrionária, a usucapião, estabelecendo critérios objetivos para sua aplicação: para os bens imóveis, exigia-se o decurso de dois anos de posse contínua; para os bens móveis, apenas um ano (Alves,2018). Em ambos os casos, era necessário que a coisa fosse hábil para usucapir, com a posse exercida ininterruptamente, de forma pacífica, com justo título e em boa-fé (Santos, 2022, p. 16).

Para ilustrar a relevância prática do instituto, pode-se observar a seguinte situação: uma pessoa adquire um imóvel com base em documentação aparentemente regular, acreditando estar realizando uma compra legítima. No entanto, posteriormente, o verdadeiro proprietário ingressa judicialmente e consegue reaver o bem. Trata-se do fenômeno conhecido como evicção, em que, mesmo havendo justo título, este revela-se viciado, comprometendo a segurança jurídica da aquisição. Nesses casos, ainda que o adquirente aja de boa-fé, esta não é suficiente para protegê-lo integralmente da perda do bem.

Diante dessa incerteza, a usucapião surge como mecanismo jurídico estabilizador, voltado à consolidação da posse e ao reconhecimento da propriedade, independentemente da existência de vícios formais no título aquisitivo. Conforme leciona Silvio de Salvo Venosa (2021,123), "a usucapião busca premiar aquele que, com ânimo de dono, exerce a posse prolongada e pacífica sobre determinado bem, preenchendo os requisitos legais, mesmo que o título de origem tenha vícios". Ou seja, trata-se de um instrumento que permite ao possuidor adquirir a propriedade em razão da consolidação da posse legítima ao longo do tempo, superando eventuais falhas formais ou ausência de legitimidade do transmitente originário.

A usucapião, portanto, é um instituto jurídico que possibilita a aquisição originária da propriedade, cujo fundamento reside no exercício qualificado da posse. Tal posse deve ser mansa, pacífica, contínua e exclusiva, desprovida de oposição, e exercida com *animus domini*. A consolidação do direito de propriedade depende do transcurso do tempo aliado ao cumprimento dos requisitos legais, sendo possível seu reconhecimento tanto pela via judicial quanto pela via extrajudicial, nos moldes admitidos pela legislação contemporânea (Diniz, 2019).

No que tange à aquisição originária, é importante distinguir a usucapião das formas derivadas de aquisição da propriedade. Ao contrário daquelas que pressupõem vínculo jurídico entre o adquirente e o anterior titular — como ocorre nas transmissões negociais onerosas ou gratuitas —, a usucapião opera sem qualquer relação jurídica direta entre o possuidor e o proprietário anterior. Conforme esclarece Maria Helena Diniz (2019, p. 156), "tem-se a aquisição originária quando o indivíduo faz seu o bem sem que este tenha sido transmitido por alguém, não possuindo nenhuma relação entre o domínio atual e o anterior".

Assim, a usucapião consolida-se como uma via legítima e autônoma de regularização fundiária, assegurando não apenas a pacificação social, mas também a efetividade da função social da propriedade, conforme delineado pelo ordenamento constitucional brasileiro.

2.2 As usucapião e sua função social da propriedade

A função social da propriedade encontra sólido amparo tanto na legislação infraconstitucional quanto na Constituição Federal de 1988. O artigo 5º, inciso XXII, assegura o direito de propriedade, mas o inciso XXIII condiciona seu exercício ao cumprimento de sua função social (Brasil, 1988). No plano infraconstitucional, o Código Civil de 2002 reforça esse entendimento ao dispor, no § 1º do artigo 1.228, que "o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas" (Brasil, 2002, p.496).

Nesse sentido, Tartuce (2019,p.132) afirma que "a norma civil codificada passa a consagrar a função social, em um sentido de finalidade, como princípio orientador da propriedade; além de representar principal limitação a esse direito". O mesmo autor observa que a concepção contemporânea da propriedade foi fortemente influenciada pela doutrina clássica de Léon Duguit, para quem a propriedade deixou de ser um direito subjetivo absoluto do indivíduo para tornar-se uma função social. Ou seja, a propriedade deve atender ao interesse coletivo, e não apenas à satisfação individual do titular (Tartuce, 2019, p. 837).

Mello (2018, p.108), corrobora essa leitura, ao destacar que "a propriedade já não é o direito subjetivo do indivíduo, mas uma função social a ser exercida pelo detentor da riqueza", reafirmando a centralidade da responsabilidade social do proprietário. Assim, tanto a Constituição quanto o Código Civil adotam uma concepção moderna da propriedade, fundada na necessidade de compatibilizar o exercício do direito com os interesses da coletividade e a preservação do meio ambiente.

O Código Civil de 2002 concebe a propriedade como o mais amplo dos direitos reais, conferindo ao titular a faculdade de usar, gozar, dispor e reivindicar o bem, além de protegê-lo contra turbações indevidas. Conforme lecionam Gagliano e Pamplona Filho (2021, p.157), "a propriedade é o direito real mais importante, consistente no poder mais amplo que uma pessoa pode exercer sobre uma coisa, com exclusão de qualquer outro titular de direito real", sendo este exercício limitado, contudo, pela função social da propriedade.

Segunfdo Gagliano;:

> Os mesmos autores destacam que a propriedade de bens imóveis, por sua relevância econômica e social, constitui uma das mais importantes formas de relação jurídica entre as pessoas e os bens. E, justamente por isso, está submetida ao dever constitucional de observância da função social, que exige do proprietário o uso racional e coletivo do bem, em conformidade com os princípios da sustentabilidade e da justiça social (Gagliano; Pamplona Filho, 2021, p. 131).

No âmbito das relações possessórias, tema diretamente relacionado à propriedade, duas teorias se destacam na doutrina: a teoria subjetiva, formulada por Friedrich Carl von Savigny, e a teoria objetiva, desenvolvida por Rudolf von Ihering. A teoria subjetiva, também conhecida como teoria clássica, entende que a posse é composta por dois elementos: o corpus (o poder físico sobre a coisa) e o *animus domini* (a intenção de agir como proprietário). Assim, para Savigny, a posse exige não apenas o domínio fático sobre o bem, mas também a intenção subjetiva de possuí-lo como se dono fosse (Gonçalves, 2018, p. 45).

Em contraponto, a teoria objetiva de Ihering concebe a posse como mero exercício do poder sobre a coisa, bastando o elemento corpus. Para ele, a proteção jurídica da posse decorre de sua função social de garantir a estabilidade das relações , sendo desnecessária a demonstração de intenção de propriedade. Ihering argumenta que a simples exteriorização do domínio fático já seria suficiente para suscitar a tutela jurídica, tese que foi amplamente adotada por diversos ordenamentos contemporâneos, incluindo o brasileiro (Ihering, 2000).

No Brasil, o Código Civil de 2002 adotou uma concepção próxima à teoria objetiva, conforme se observa no artigo 1.196: “Considera-se possuidor todo aquele que tem o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” (Brasil, 2002). Dessa forma, não se exige o *animus domini*, bastando a exteriorização do domínio fático. Isso se reflete na ampla proteção conferida à posse, especialmente por meio das ações possessórias, como a reintegração de posse, a manutenção de posse e o interdito proibitório (Venosa, 2016).

Tartuce (2019, p. 799) também aborda a controvérsia doutrinária sobre a natureza da posse, dividindo os entendimentos entre aqueles que a veem como mera situação de fato e os que a consideram um direito real. Segundo o autor, a corrente majoritária reconhece a posse como direito real autônomo, exercido erga omnes, com proteção jurídica garantida. Afirma, ainda, que “o direito do possuidor se exerce erga omnes. Todos são obrigados a respeitá-lo. Só os direitos reais têm essa virtude”. Portanto, observa-se que tanto a função social da propriedade quanto a proteção jurídica da posse revelam o compromisso do ordenamento brasileiro com a justiça social, a segurança jurídica e o uso racional dos bens. Esses princípios dialogam com a lógica da usucapião, que opera justamente sobre a base da posse qualificada e da destinação social da propriedade, consolidando-se como importante mecanismo de regularização fundiária e de efetivação do direito à moradia.

3. As inovações trazidas pela Lei. Nº 13.465/207

A usucapião, consolidada como forma originária de aquisição da propriedade, sofreu profundas transformações nos últimos anos, sobretudo com o advento da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que instituiu o regime jurídico da regularização fundiária urbana e rural, ao mesmo tempo em que fortaleceu mecanismos já previstos no ordenamento, como a jurídica, especialmente no contexto de ocupações prolongadas por populações vulneráveis em áreas informais (Brasil,2017).

Entre as inovações mais relevantes trazidas por essa legislação, destaca-se a consolidação da usucapião extrajudicial, introduzida inicialmente pelo art. 1.071 do

Código de Processo Civil de 2015, que inseriu o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973). A Lei nº 13.465/2017 deu eficácia prática ao instituto, ao prever mecanismos de simplificação, regulamentar documentos necessários e permitir a atuação mais ativa dos cartórios de registro de imóveis na tramitação dos pedidos.

Segundo Gonçalves (2021, p. 392), a usucapião extrajudicial "representa importante instrumento de desjudicialização, possibilitando a aquisição da propriedade sem necessidade de ação judicial, desde que haja consenso entre os confrontantes e inexistência de litígios". Esse modelo confere celeridade, economia processual e efetividade ao princípio da função social da propriedade, promovendo a regularização fundiária com menor custo e tempo de tramitação, desde que sejam preenchidos os requisitos legais, como a posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini*.

Ainda no bojo da Lei nº 13.465/2017, outra inovação relevante é a regulamentação da usucapião coletiva urbana, prevista no artigo 10 da própria norma. Essa modalidade tem como destinatários núcleos urbanos informais consolidados, ocupados por população de baixa renda, que detenham, coletivamente, a posse prolongada de área comum por, no mínimo, cinco anos. A propriedade, uma vez reconhecida, é atribuída de forma coletiva à comunidade ocupante, com frações ideais para cada núcleo familiar, independentemente de individualização formal do terreno.

Essa previsão dialoga diretamente com os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III), da função social da propriedade (art. 5º, XXIII) e do direito à moradia (art. 6º), além de cumprir função essencial de justiça social, integrando o arcabouço das políticas públicas de regularização fundiária urbana. Como bem destaca Fernanda Marinela (2020, p. 155), "a usucapião coletiva urbana" representa um avanço no reconhecimento jurídico de ocupações consolidadas, rompendo com a visão patrimonialista do direito de propriedade e promovendo inclusão social por meio do reconhecimento formal da posse coletiva".

A Lei também contribuiu para a ampliação da segurança jurídica no tocante à atuação dos registradores imobiliários, ao estabelecer, no Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), diretrizes técnicas e procedimentais para a efetivação da usucapião extrajudicial. O normativo detalha as etapas do procedimento administrativo, a documentação exigida, a obrigatoriedade de planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado e a notificação de confrontantes e entes públicos, permitindo ampla participação e contraditório no âmbito extrajudicial.

Essa sistemática se insere no movimento contemporâneo de valorização das formas alternativas de resolução de conflitos, com foco na celeridade e na efetividade das garantias fundamentais. Conforme observa Tartuce (2022, p. 501), "a usucapião extrajudicial", como instrumento de acesso à moradia e à função social da propriedade, deve ser compreendida como política pública de desjudicialização, viabilizando ao cidadão comum a regularização de sua situação dominial com maior simplicidade e menor custo". usucapião extrajudicial e a usucapião coletiva urbana. Trata se de uma legislação voltada à desburocratização do acesso à moradia e à segurança Portanto, verifica-se que a Lei nº 13.465/2017 não apenas fortaleceu os mecanismos já existentes, mas promoveu a modernização do instituto da usucapião, adaptando-o às exigências sociais, econômicas e urbanísticas contemporâneas. Ao integrar a regularização fundiária com princípios constitucionais e instrumentos de cidadania, a norma reafirma o compromisso do Estado com a justiça social e a democratização do acesso à propriedade.

3.1 A usucapião extrajudicial

Como se viu, que a usucapião extrajudicial, também denominada usucapião administrativa, já encontrava respaldo no ordenamento jurídico brasileiro antes da promulgação da Lei nº 13.465/2017. O primeiro marco normativo de sua previsão expressa encontra-se no artigo 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que, em seu texto original, previa a possibilidade de conversão do título de legitimação de posse em propriedade após o decurso de cinco anos de seu registro no cartório de imóveis, desde que cumpridos os requisitos constitucionais (Brasil, 2009).

Conforme dispõe o artigo 60 da referida norma:

> Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após cinco anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal" (BRASIL, 2009, n.p.).

Essa previsão, contudo, estava restrita à posse com título específico e não abrangia, de forma geral, os casos de posse prolongada e mansa sem litígio. O marco mais significativo da efetiva introdução da usucapião extrajudicial como instituto autônomo e acessível foi a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil de 2015, por meio do artigo 1.071, que introduziu o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), estabelecendo a possibilidade de reconhecimento da usucapião diretamente no cartório de registro de imóveis, sem a necessidade de processo judicial (Brasil, 2015).

O dispositivo foi posteriormente regulamentado pelo Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que detalhou o procedimento da usucapião extrajudicial, fixando diretrizes para a atuação dos cartórios, a documentação exigida e as formas de notificação dos confrontantes, do proprietário registral e de eventuais titulares de direitos reais sobre o imóvel (Brasil, 2017).

Nesse contexto, destaca-se a importância da Medida Provisória nº 759/2016, posteriormente convertida na Lei nº 13.465/2017, que ampliou o alcance da usucapião extrajudicial e a integrou ao conjunto de políticas públicas de regularização fundiária urbana e rural, visando à promoção da cidadania, da segurança jurídica e da inclusão social, sobretudo para populações em situação de vulnerabilidade.

O artigo 7º da nova lei alterou a redação original do § 2º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, passando a prever, de forma mais clara e objetiva, os meios de notificação do proprietário tabular e de demais titulares de direitos reais. Estabeleceu-se que, na impossibilidade de obtenção da anuência expressa dessas partes, a notificação deveria ocorrer por carta com aviso de recebimento, por meio de oficial de registro de títulos e documentos ou, em caso de localização incerta ou não sabida, por edital publicado duas vezes consecutivas em jornal de grande circulação local (Brasil, 2017).

Essa modificação representou um avanço significativo ao permitir que a ausência de resposta por parte do notificado fosse interpretada como presunção relativa de anuência, desde que observado o contraditório formal e as diligências de localização. O silêncio, nesse contexto, não configura oposição expressa e, portanto, não inviabiliza a continuidade do procedimento administrativo de usucapião, o que torna o instituto mais funcional, célere e acessível ao cidadão. Conforme observa Tartuce (2022, p.503), o referido instituto usucapião extrajudicial, "consolidou-se como

mecanismo eficaz de desjudicialização, permitindo ao particular a obtenção do direito de propriedade com menor custo e em tempo razoável, especialmente nos casos em que não há litígio e os requisitos legais estão plenamente satisfeitos".

Ademais, ao retirar do Poder Judiciário a obrigação de processar demandas que poderiam ser resolvidas consensualmente, o instituto contribui para o desafogamento da máquina judiciária, em consonância com o princípio da eficiência administrativa, insculpido no artigo 37 da Constituição Federal. Assim, a usucapião extrajudicial concretiza o acesso à justiça por outras vias, viabilizando a efetivação do direito de propriedade com base na posse qualificada, sem desconsiderar as garantias processuais mínimas exigidas.

Portanto, a consolidação da usucapião extrajudicial como meio legítimo e seguro de aquisição da propriedade reflete a modernização do sistema registral brasileiro, alinhando-se a uma visão contemporânea de direito civil constitucional, pautada pela desformalização, efetividade e função social da posse e da propriedade.

3.2 Da usucapião coletiva urbana

A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, promoveu significativas alterações no regime jurídico da usucapião coletiva urbana, ampliando sua efetividade como instrumento de justiça social e regularização fundiária. Antes de sua promulgação, a usucapião coletiva já era prevista no artigo 10 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), que exigia, entre outros requisitos, posse ininterrupta e sem oposição por cinco anos, área média inferior a 250 metros quadrados por possuidor e impossibilidade de identificação individualizada dos lotes ocupados (Brasil, 2001, art. 10, caput)

Com o advento da nova legislação, o artigo 10 do Estatuto da Cidade foi alterado pelo artigo 79 da Lei nº 13.465/2017, passando a prever expressamente que os núcleos urbanos informais existentes há mais de cinco anos, sem oposição, e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por núcleo familiar, são passíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os ocupantes não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural (Brasil, 2017).

A modificação legislativa representa um avanço substancial para a inclusão social e para o fortalecimento da função social da propriedade, notadamente em regiões urbanas marcadas pela informalidade e ausência de regularização dominial. Com essa nova redação, tornou-se mais acessível para as comunidades organizadas, especialmente aquelas em situação de vulnerabilidade econômica, obterem a titulação coletiva de áreas que ocupam há anos, promovendo segurança jurídica, dignidade da moradia e cidadania. Como ressalta Marinela (2020, p. 214), "a usucapião coletiva urbana representa um instrumento eficaz de justiça social, ao reconhecer o direito à moradia daqueles que, por anos, ocupam áreas de forma contínua, pacífica e com destinação habitacional coletiva".

A jurisprudência tem enfatizado a necessidade de observância de requisitos materiais e formais para a concessão da usucapião coletiva urbana. O Tribunal de Justiça de Pernambuco, por exemplo, estabeleceu que tal instituto somente se aplica nos casos em que não for possível individualizar o terreno ocupado por cada possuidor. Caso seja viável a delimitação, deve-se optar pela ação de usucapião individual, conforme o artigo 183 da Constituição Federal (TJPE, Apelação Cível nº 4868993/PE, Rel. Des. Jovaldo Nunes Gomes, 5ª Câmara Cível, julgado em 14 nov. 2018, DJe 13 dez.2018, PE,2018)

. Outra inovação relevante trazida pela Lei nº 13.465/2017 diz respeito à possibilidade de tramitação da usucapião coletiva e também da usucapião individual pela via extrajudicial, nos termos do artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), incluído pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015.

Dentre os procedimentos previstos, destaca-se que, caso o imóvel confrontante seja um edifício, basta que o síndico seja notificado, sendo dispensada a notificação individual dos condôminos. Ainda, nos casos em que o notificando não for localizado, esteja em lugar incerto ou não sabido, o oficial do registro de imóveis deverá certificar tal circunstância e promover a notificação por edital, publicado por duas vezes consecutivas em jornal de grande circulação local, por no mínimo quinze dias cada uma. Nessa hipótese, o silêncio do notificando será interpretado como concordância tácita, permitindo o prosseguimento do procedimento de usucapião extrajudicial. Outro ponto importante da regulamentação é a previsão de que, na ausência ou insuficiência de documentos que comprovem a origem, a natureza, a continuidade e o tempo da posse, o interessado poderá iniciar um procedimento de justificação administrativa perante o cartório de registro de imóveis competente, obedecendo, no que couber, às disposições do Código de Processo Civil (Tremarin, 2017, p. 1). Essas inovações refletem o compromisso do legislador com a efetividade da regularização fundiária como política pública, especialmente por meio da Reurb-S (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social), voltada a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda. Como destaca Amadei (2018, p. 16), o critério econômico-social, aliado ao reconhecimento formal do núcleo pelo Poder Executivo municipal, é suficiente para qualificar o assentamento como apto à Reurb-S, com acesso a diversos benefícios urbanísticos, ambientais, registrários e administrativos, além da desburocratização e redução de custos processuais. A sistemática criada pela Lei nº 13.465/2017, portanto, não apenas amplia o acesso à moradia regularizada, mas também reafirma a função social da propriedade e fortalece o papel do Estado na promoção de justiça social, conforme os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade e do direito à cidade.

4. A desjudicialização e a sua tendência no ordenamento jurídico brasileiro

No contexto do processo civil contemporâneo, observa-se uma tendência clara de desjudicialização de determinados procedimentos jurídicos, em especial aqueles que envolvem jurisdição voluntária ou questões não litigiosas. Trata-se de um fenômeno que visa conferir maior celeridade, eficiência e economicidade à solução de conflitos, desafogando o Poder Judiciário e aproximando a justiça do cidadão. Nesse sentido, Lamana Paiva (2009, p. 52) destaca que “no Brasil pode-se verificar uma tendência à desjudicialização na composição de interesses, quando estes são submetidos à jurisdição voluntária”.

Essa tendência tem como fundamento o princípio constitucional da duração razoável do processo, consagrado no artigo 5º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal, com redação dada pela Emenda Constitucional nº 45/2004. O dispositivo assegura a todos, no âmbito judicial e administrativo, a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação (BRASIL, 1988). Como bem observa Helena (2016), a efetividade e a agilidade processual são imperativos da sociedade moderna, e exigem a reestruturação dos meios tradicionais de acesso à justiça, inclusive por meio de mecanismos administrativos mais acessíveis e eficazes.

A desjudicialização consiste, portanto, na transferência de determinadas atribuições do Judiciário para a iniciativa privada ou órgãos administrativos,

notadamente para notários e registrador esexercem a exercer funções com fé pública e respaldo normativo. Segundo Nobre (2014), trata-se de “uma forma de reduzir a atuação do Judiciário, delegando certas competências a agentes extrajudiciais para acelerar processos que, tradicionalmente, dependiam de decisão judicial”. Essa lógica já se reflete em marcos normativos importantes, como a Lei nº 11.441/2007, que permitiu a realização extrajudicial de separações, divórcios, inventários e partilhas; a Lei nº 10.931/2004, que autorizou a retificação extrajudicial de áreas; e a Lei nº 11.977/2009, que regulamentou a usucapião administrativa em situações de interesse social. Posteriormente, o artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, ao incluir o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), consolidou a possibilidade de usucapião pela via extrajudicial.

Como ressalta Kumbel (2016), a retirada da regularização fundiária e da posse do âmbito exclusivo do Judiciário não significa esvaziamento da magistratura, mas uma redistribuição funcional que reserva ao juiz as questões de alta complexidade, delegando aos serviços extrajudiciais as demandas repetitivas e burocráticas, como a análise de posse qualificada sem litígio aparente.

A usucapião extrajudicial, nesse cenário, surgiu como uma das manifestações mais visíveis da desjudicialização no Brasil, especialmente após sua consolidação pela Lei nº 13.465/2017 e sua regulamentação pelo Provimento nº 65/2017 do CNJ. O instituto permite ao possuidor regularizar seu imóvel diretamente no cartório de registro de imóveis, desde que preenchidos os requisitos legais e não haja litígio ou oposição formal. O silêncio dos confrontantes e titulares de direitos reais, devidamente notificados, é interpretado como anuência tácita, viabilizando o prosseguimento do procedimento administrativo (BRASIL, 2017).

No entanto, embora eficiente em tese, a usucapião extrajudicial enfrenta limitações práticas relevantes, sobretudo em contextos de vulnerabilidade social. O custo do procedimento que pode envolver contratação de advogados, engenheiros, levantamentos técnicos e pagamento de taxas cartorárias acaba por excluir justamente as populações que mais necessitam da regularização fundiária, como aponta Neris *et al*. (2023,p. 156): “o custo da usucapião extrajudicial poderá se constituir em entrave ao procedimento administrativo, especialmente aos ocupantes dos núcleos informais que não sejam qualificados como de baixa renda”.

Além disso, a ausência do olhar judicial em determinados casos pode representar um risco. A falta de mediação imparcial em situações sensíveis pode levar a decisões apressadas, prejudicando moradores que ocupam terras de forma legítima, mas não formalizada. Tal preocupação é reforçada por Asperti e Santos (2025,p.441), ao afirmarem que “as formas de lidar com essa condição integram a vulnerabilidade em assentamentos de baixa renda, o que se agrava em razão das limitações de devido processo legal verificadas nos procedimentos de remoção forçada”.

É importante reconhecer que nem todas as situações são compatíveis com a desjudicialização. Em casos envolvendo conflitos fundiários, ocupações em áreas de risco, disputas entre vizinhos ou demandas coletivas de comunidades carentes, a presença do Poder Judiciário torna-se indispensável para assegurar o devido processo legal, o contraditório, a ampla defesa e a proteção de direitos fundamentais, como o direito à moradia, à dignidade e à igualdade material (Loureiro,2018, p.215).

Nesse sentido, a efetividade da desjudicialização depende da implementação depúblicas integradas, que garantam acesso à informação, orientação jurídica gratuita, fiscalização institucional e participação social efetiva. A ausência desses instrumentos pode transformar o procedimento extrajudicial em uma medida excludente e burocrática, distante da sua função original de ampliar o acesso à justiça.

Como adverte Fernandes (2022), “a interpretação restritiva que tem sido dada à regularização fundiária na esteira da aprovação dessa lei não pode ser aceita sem questionamentos”. Portanto, a desjudicialização, especialmente aplicada à usucapião, deve ser compreendida não como uma solução automática, mas como uma alternativa eficaz quando acompanhada de garantias institucionais, sociais e jurídicas, voltadas à promoção da justiça, da inclusão e da segurança jurídica. O equilíbrio entre eficiência procedimental e proteção de direitos fundamentais deve ser o norte interpretativo da aplicação prática desse instrumento.

Assim nota-se que a regularização fundiária, no cenário jurídico e político contemporâneo brasileiro, assumiu o status de uma categoria jurídica multifacetada, cuja função extrapola a mera titulação de imóveis, incorporando elementos urbanísticos, ambientais, sociais e administrativos. Tal compreensão foi consolidada a partir das reformas constitucionais, em especial com a Emenda Constitucional nº 81, que introduziu dispositivos voltados à destinação de imóveis urbanos e rurais à moradia social e ao interesse público (Brasil, 2014).

Como observa Amadei *et al*. (2017), a regularização fundiária pode ser analisada sob três dimensões complementares e interdependentes: como diretriz, como matriz e como procedimento. A primeira dimensão diretriz compreende a regularização fundiária como um vetor orientador de políticas públicas voltadas à reestruturação territorial e à correção de ocupações irregulares, tanto no meio urbano quanto no rural. Tal leitura está consagrada no artigo 2º, inciso XIV, da referida emenda, que confere à regularização caráter estratégico na promoção do direito à cidade e à função social da propriedade. Nessa perspectiva, ela funciona como um norte jurídico e político, guiando ações de urbanização, reassentamento e saneamento de áreas vulneráveis.

A segunda dimensão matriz corresponde à concepção da regularização fundiária como um gênero normativo que abarca múltiplas formas de enfrentamento das irregularidades dominiais e urbanísticas. Enquadram-se nesse escopo tanto os casos de ausência de titulação formal quanto os conflitos decorrentes de parcelamentos do solo irregulares, edificações em desacordo com o plano diretor, uso e ocupação desordenados do território e falhas em empreendimentos públicos e privados. Nessa acepção, a regularização fundiária se consolida como um macro instrumento jurídico e institucional, apto a acomodar diversas modalidades de intervenção fundiária, tanto administrativas quanto judiciais (Santos,2020, p.88)

Já a terceira dimensão procedimento refere-se ao conjunto de etapas técnicas, normativas e administrativas destinadas à legalização de imóveis ocupados em desconformidade com o ordenamento jurídico. Tal procedimento pode envolver, por exemplo, a instauração de processos administrativos perante o Município, a elaboração de planta e memorial descritivo, a notificação dos confrontantes, a análise de impacto ambiental, a emissão de certidões específicas e, por fim, o registro do título no cartório de imóveis competente. Trata-se, portanto, de um mecanismo operativo, que transforma a diretriz política e a matriz normativa em concretude jurídica (Macedo,2020)

Essa estrutura tríplice evidencia o caráter plurissignificativo e dinâmico da expressão “regularização fundiária”, adaptável às múltiplas realidades territoriais brasileiras. Atualmente, segundo os autores, prevalece a compreensão da regularização como matriz, que funciona como núcleo conceitual do qual derivam os significados de diretriz e de procedimento. Essa leitura sistemática permite a construção de um modelo coerente de interpretação e aplicação das normas

fundiárias, respeitando a complexidade do ordenamento territorial e as especificidades locais (Amadei *et al.,* 2017).

Do ponto de vista legislativo, o conceito de regularização fundiária passou por uma transformação paradigmática significativa. Tratada inicialmente de forma pontual pela Lei nº 11.977/2009, com foco na titulação de imóveis urbanos de interesse social, a regularização ganhou novos contornos e densidade normativo, primeiro CPC de 2015 e depois com a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, que unificou e ampliou os instrumentos jurídicos aplicáveis à regularização de áreas urbanas e rurais, públicas e privadas, ocupadas de forma irregular (Brasil, 2017). A nova lei estabeleceu a distinção entre Reurb-S (de interesse social) e Reurb-E (de interesse específico), introduziu mecanismos de desburocratização, facilitou a atuação dos Municípios e definiu etapas e procedimentos padronizados, com ênfase na desjudicialização e na atuação coordenada de entes públicos e cartórios (Fernandes *et. All*,2011,p.77).

Essa mudança de paradigma contribuiu para resignificar o papel da regularização fundiária dentro do Direito Urbanístico e do Direito Administrativo, rompendo com a visão tradicionalmente limitada à posse rural e à titulação agrária. Hoje, a regularização fundiária é compreendida como um conjunto articulado de ações multidisciplinares, que vão desde a legitimação de posse até o reordenamento urbano, a proteção ambiental e o reconhecimento de direitos em territórios socialmente consolidados (FERNANDES, 2011, p. 85).

Em síntese, o conceito contemporâneo de regularização fundiária supera a concepção meramente registral e assume contornos estruturantes dentro das políticas públicas e do ordenamento jurídico brasileiro. Sua aplicação envolve não apenas a formalização da propriedade, mas também o enfrentamento das desigualdades fundiárias, a efetivação do direito à moradia, a promoção da função social da terra e a redução das distorções sócio espaciais que historicamente marcaram o território nacional.

5. Conclusão

A Lei 13.465/2017 originou um marco expressivo na desjudicialização da usucapião, permitindo que a aquisição da propriedade seja realizada de forma célere e compreensível e acessível pelo meio administrativo. A possibilidade da realização do devido procedimento diretamente nos cartórios de registro de imóveis concebe um avanço na regularização fundiária, amortizando a sobrecarga do Poder Judiciário e ajustando com maior eficiência para a consideração da posse. Entretanto, a despeito dos benefícios, a aproveitamento prático desta norma, ocasiona e confrontar-se com os desafios que podem surgir e assim comprometer sua efetividade.

O entrave mais relevante é a vindicação da anuência dos confrontantes, fator que pode vir a tornar o negócio inviável a via extrajudicial, obrigando o possuidor a recorrer ao procedimento judicial tradicional. Ainda mais que, a necessidade da comprovação da posse mansa, pacífica e ininterrupta, e ainda observando a possibilidade de fraudes documentais, o que requerendo assim ter um controle austero garantindo a proteção dos direitos de terceiros e impedindo os conflitos fundiários.

Portanto, conquanto a usucapião extrajudicial seja um avanço relevante, sua eficácia está sujeita ao equilíbrio entre a simplificação do procedimento e a segurança jurídica. De forma a buscar por instrumentos mais eficientes de fiscalização e regulamentação é essencial para consolidar a proteção dos envolvidos neste processo e garantir que o instituto da usucapião cumpra sua função social, asseverando o direito à propriedade de maneira justa e transparente.

Referências

ALVES, José Carlos Moreira. **Direito civil: parte geral**. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

AMADEI, Vicente de Abreu, Alberto Gentil de Almeida Pedroso, Ralpho Waldo de Barros, e Monteiro Filho **Primeiras impressões sobre a Lei Nº 13.465/2017,ARISP-SP**, 2017 , p. 12

ASPERTI, L.; SANTOS, A. M. **Vulnerabilidade e regularização fundiária: a ausência de garantias no contexto das remoções forçadas**. ***Revista de Direito da Cidade***, v. 17, n. 1, p. 332-356, 2025. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/86117. Acesso em: 5 maio 2025.

BITTAR, A. **Usucapião e regularização fundiária no Brasil:** Uma Análise da Lei 13.465/2017. Revista Propriedade e Sociedade, 2019, p. 45-67.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**.: Presidência da República, 1988. Disponível /www.planalto.gov.br/ em acesso 30 out 2024

BRASIL.**Lei º 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 16 out 2024.

BRASIL. **Código Civil de 2002.** Brasília, DF: disponível em: /www.planalto.gov.br/ Presidência da República, 2002. acesso 30 out 2024

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 41, de 19 de dezembro de 2003.** Modifica os arts. 37, 40, 42, 48, 96, 149, 167, 195, 201 e 202 da Constituição Federal, revoga dispositivos da Emenda Constitucional nº 20, de 15 de dezembro de 1998, e da Emenda Constitucional nº 3, de 17 de março de 1993, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc41.htm. Acesso em: 22 de abr 2025

BRASIL. **Lei n. 11.441 de 2007. Brasília**, DF: Presidência da República, 2007. Disponível em Presidência da República (Planalto), acesso 31 out 2024

BRASIL, Lei n**. 11.977/2009, Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências**. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm Acesso 01 nov 2024

BRASIL, Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos**

procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03 /_ato2015- 2018/2017/lei/ L13465.htm. Acesso em: 11 mar. 2025.

BRASIL. **Código de Processo Civil de 2015.**, DF: disponível em BRASIL. Código de Processo Civil de 2015. Presidência da República, 2015. Acesso em 20 fev 2025

COSTA, J. F. **A Usucapião Extrajudicial e os Desafios do Sistema de Registros Imobiliários no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora Jurídica, 2020

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 34. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. v. 4.
.
FERNANDES, Edésio. **Regularização de favelas e o direito à cidade: uma perspectiva internacional comparada**. In: ROLNIK, Raquel; FERNANDES, Edésio; BRANDÃO, Gisela (org.). Regularização de favelas: a propósito de uma lei nacional. 2. ed. Belo Horizonte: Editora PUC Minas, 2011. p. 77-92

FERNANDES, E. **Desafios da Regularização Fundiária Urbana no Contexto da Lei 13.465/17**. *Consultor Jurídico,* 08 set. 2022.Disponível em: https://www.conjur.com.br/2022-set-08/edesio-fernandes-desafios-regularizacao-fundiaria-urbana-contexto-lei-1346517. Acesso em: 5 maio 2025.

FERREIRA, C., & Ribeiro, M. **Simplificação dos Direitos de Propriedade:** O Papel da Lei 13.465/2017 na Posse da Terra Brasileira. Revista de Política de Uso da Terra, 2019, p. 210-225.

IHERING, Rudolf von. **A luta pelo direito.** São Paulo: Martins Fontes, 2000.
GONÇALVES, C. L. **Direito de propriedade e usucapião***: aspectos teóricos e práticos*. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**: Direitos Reais. 16. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

GONZALEZ, R**. Legalidade e Legitimidade:** O Novo Quadro de Usucapião Extrajudicial no Brasil. Revista de Direito Brasileiro, 2021

HELENA, Eber Zoehler Santa. **O fenômeno da Desjudicialização**. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 11, n. 922.Disponível em: https://bd.camara.leg.br/bd/items/ 04efd13b-4db0-494c-998c-54a82c2ee505. Acesso em: 12 fev 2025

KUMPEL, Vitor Frederico. **O novo Código de Processo Civil: o usucapião administrativo e o processo de desjudicialização**. 2014. Disponível em Disponível em: https://www.cartoriomassote.com/news/artigo:-o-novo-codigo-de-processo-civil:-o-usucapi%C3%A3o-administrativo-e-o-processo-de-desjudicializa%C3%A7%C3%A3o/newscbm_641109/24/. Acesso em22 fev 2024

LAMANA PAIVA, João Pedro. **Novas Perspectivas de Atos Notariais. Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro**. Disponível

em: http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf. Acesso em: 22 fev .2025)

LIMA, F., & Costa, H. Desafios aos Direitos de Propriedade**:** Riscos Associados à Implementação da Lei 13.***465/2017. Brazilian Property Law Review, 2022***

LOUREIRO, José Carlos. **Regularização Fundiária Urbana: Direito, Políticas Públicas e Desafios.** São Paulo: Editora XYZ, 2018.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. **Regularização Fundiária Urbana e Seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes: Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião extrajudicial**. 2. ed. São Paulo: YK Editora, 2018.

MENDES, Carlos. **Regularização fundiária e usucapião:** desafios e perspectivas. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

NERIS**, M. A. F.; OLIVEIRA, R. A. C.; CORRÊA, M. L. C. A Usucapião Extrajudicial Rcomo Forma de Regularização Fundiária Urbana e seus Entraves Sociais**. Revista Brasileira de Políticas Públicas e Desenvolvimento, v. 3, n. 2, p. 42-56, 2023.

NERY JÚNIOR, N. **O Código de Processo Civil comentado**. 18. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **A usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil**. 08/2014. Disponível em: http://www.jus.com.br/artigos/17376. Acesso em: 22 fev 2025.

SANTOS, João Carlos dos; SILVA, Maria Fernanda. **Regularização Fundiária e Planejamento Urbano: Desafios e Perspectivas.** São Paulo: Editora Atlas, 2020.

SANTOS, Marcelo. **Usucapião extrajudicial: teoria e prática.** 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022.

SILVA, J. **O Impacto da Lei 13.465/2017 na Eficiência Judicial em Reivindicações de Propriedade**. Revista Eletrônica Brasileira de Estudos de Justiça, 2020

SILVA, João. **Usucapião extrajudicial e a regularização fundiária no Brasil**. São Paulo: Editora Jurídica, 2020.

TATURCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 9. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2019.

TREMARIN, F. **Importantes Novidades Trazidas pela Lei nº 13.465/2017**. Disponível em https://ssa.com.br/lei-13465-2017/ acesso 04 maio 2025

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2016.