



B1

ISSN: 2595-1661

ARTIGO DE REVISÃO

Listas de conteúdos disponíveis em [Portal de Periódicos CAPES](#)

## Revista JRG de Estudos Acadêmicos

Página da revista:

<https://revistajrg.com/index.php/jrg>



### A eficácia da usucapião extrajudicial: desafios e oportunidades no registro de imóveis

The effectiveness of extrajudicial adverse possession: challenges and prospects within the property registration system

DOI: 10.55892/jrg.v8i18.2059

ARK: 57118/JRG.v8i18.2059

Recebido: 25/04/2024 | Aceito: 04/05/2025 | Publicado *on-line*: 06/05/2025

**Jonne Cares de Azevedo**<sup>1</sup>

<https://orcid.org/0009-0001-9832-0832>

Universidade Estadual do Tocantins, TO, Brasil

E-mail: [jonnecares@unitins.br](mailto:jonnecares@unitins.br)

**Maria Gorete Ferreira**<sup>2</sup>

<https://orcid.org/0000-0002-2555-702X>

<http://lattes.cnpq.br/1757644387080248>

Universidade Estadual do Tocantins, TO, Brasil

E-mail: [maria.go@unitins.br](mailto:maria.go@unitins.br)



### Resumo

Este artigo tem como objetivo analisar a eficácia da usucapião extrajudicial como instrumento de regularização fundiária no Brasil, destacando seus principais desafios e oportunidades no âmbito do registro de imóveis. A usucapião extrajudicial, introduzida pelo artigo 216-A da Lei de Registros Públicos por meio do Código de Processo Civil de 2015, representa uma inovação significativa no campo do direito de propriedade, ao permitir que a aquisição da propriedade ocorra de forma célere e desburocratizada, diretamente em cartório, sem necessidade de judicialização. A pesquisa adota uma abordagem qualitativa, de natureza exploratória e descritiva, fundamentada em revisão bibliográfica e análise documental, com ênfase nos aspectos jurídicos, sociais e administrativos do instituto. A usucapião extrajudicial contribui para a efetivação de direitos sociais, como o direito à moradia e a função social da propriedade, promovendo a pacificação de conflitos fundiários e a organização do espaço urbano. Contudo, sua implementação enfrenta obstáculos, como a inércia de alguns cartórios, a complexidade dos documentos exigidos e a falta de capacitação dos profissionais envolvidos. Entre as oportunidades, destacam-se a ampliação das práticas cartoriais, a utilização de tecnologias para autenticação e registro, além de campanhas de conscientização que fomentem a segurança jurídica e o acesso à propriedade formal. Conclui-se que, apesar dos entraves, a usucapião extrajudicial é um mecanismo promissor para a regularização imobiliária, sendo necessário investimento em infraestrutura, capacitação técnica e políticas

<sup>1</sup> Graduando em Direito, em 2025, pela UNITINS.

<sup>2</sup> Professora Efetiva do Departamento de Direito Civil, da Universidade Estadual de Tocantins – Unitins – Câmpus Paraíso. Doutora em Ciências da Linguagem pela Universidade do Vale do Sapucaí – Univás. Mestre em Direito pela Faculdade de Direito do Sul de Minas – FDSM. Especialista em Direito Civil pelo Centro Universitário Leonardo da Vinci.

públicas voltadas à desjudicialização dos conflitos fundiários. O estudo reafirma a relevância do instituto para a consolidação do direito de propriedade no Brasil, reforçando seu papel na promoção da justiça social e na democratização do acesso à terra.

**Palavras-chave:** Desjudicialização. Propriedade. Posse. Usucapião

### **Abstract**

*This article aims to analyze the effectiveness of extrajudicial adverse possession (usucapião) as a land regularization instrument in Brazil, highlighting its main challenges and opportunities within the real estate registration system. Extrajudicial adverse possession, introduced by Article 216-A of the Public Records Law through the 2015 Civil Procedure Code, represents a significant innovation in the field of property law by allowing ownership acquisition to occur swiftly and with fewer bureaucratic hurdles, directly through notary offices, without the need for judicial proceedings. The research adopts a qualitative approach, exploratory and descriptive in nature, based on bibliographic review and documentary analysis, with an emphasis on the legal, social, and administrative aspects of the mechanism. Extrajudicial adverse possession contributes to the realization of social rights, such as the right to housing and the social function of property, promoting the resolution of land disputes and the organization of urban spaces. However, its implementation faces obstacles such as the inertia of some notary offices, the complexity of required documentation, and the lack of training of involved professionals. Among the opportunities are the expansion of notarial practices, the use of technology for authentication and registration, and awareness campaigns that foster legal certainty and access to formal property. It is concluded that, despite the hurdles, extrajudicial adverse possession is a promising tool for real estate regularization, requiring investments in infrastructure, technical training, and public policies aimed at reducing judicial intervention in land conflicts. The study reaffirms the relevance of the mechanism for consolidating property rights in Brazil, reinforcing its role in promoting social justice and democratizing access to land.*

**Keywords:** Dejudicialization. Property. Possession. Adverse Possession.

## **1. Introdução**

A usucapião representa um meio de aquisição da propriedade pela modalidade originária, e para que esse direito seja usufruído temos duas formas que são as seguintes: a ordinária e a extraordinária. Primeiramente, apresentamos a forma ordinária que necessita de alguns requisitos para a sua eficácia, quais sejam: a posse, a continuidade sendo esta pacífica e por um lapso temporal de 10 (dez) anos, podendo ser reduzido para 5 (cinco) anos, se o possuidor tiver estabelecido a moradia e houver um título que, embora nulo, demonstre a intenção de ser dono (GONÇALVES, 2018). Na segunda forma, temos a usucapião extraordinária, nesta podemos observar que se caracteriza como uma aquisição especial, a extraordinária requer um lapso temporal maior, como requisito temos o período estendido de 15 anos de posse contínua e pacífica, independentemente de título ou boa-fé. (SILVA, 2017).

A usucapião extrajudicial, inserida pela Lei nº 13.105/2015, insurge como vicissitude inovando e visando a regularização de imóveis, sobretudo dentro do contexto nacional que é marcado pela informalidade e insegurança dos direitos

referente a posse, viabiliza que o indivíduo retentor da posse do imóvel, adquira a obtenção e o reconhecimento da referida propriedade sem a indigência de um processo judicial. (GONÇALVES, 2018).

Neste sentido, Costa (2020), traz em seus ensinamentos que a dinamicidade do procedimento extrajudicial em nosso ordenamento jurídico apresenta-se uma inovação ao direito de propriedade. Assim, viabilizando eficácia de modo eficiente e com custos menores para a regularização de imóveis, sendo possível solucionar os conflitos fundiários, porém esta implementação estabelece que as partes envolvidas, de maneira especial as serventias extrajudiciais, mais precisamente, o registro de imóveis entendam a deste instituto e suas implicações jurídicas. (COSTA, 2020).

Ao analisar a eficácia da usucapião extrajudicial, suas etapas, seus inúmeros desafios no recolhimento de documentos e certidões diversas. O que se percebe ainda, é a falta de informação sobre o procedimento por parte dos agentes que possuem o direito à aquisição originária, e também, há alguns cartórios (registro de imóveis) que não facilitam a implementação com orientações e deixam de aceitar as solicitações devido a complexidade dos documentos exigidos.

Considerando o disposto anteriormente justificamos a implementação do instituto do qual falamos, a usucapião extrajudicial representa um avanço significativo no campo da regularização fundiária. Essa modalidade de oferta do procedimento permite a regularização de imóveis diretamente em cartórios, ou seja, na via administrativa, sem necessidade de impetração pelo Judiciário que é moroso e requer uma tramitação sem um termo final previsível. Já a via administrativa aponta maior eficiência, prazos menores, acompanhamento mais próximo do requerente e acessibilidade na resolução de disputas de propriedade.

De acordo com Gonçalves (2022, p. 217), este instituto jurídico permite que a regularização da propriedade ocorra de forma mais célere e menos onerosa, oferecendo uma alternativa prática ao tradicional processo judicial. Dessa forma, a pesquisa sobre a eficácia da usucapião extrajudicial é justificada pela sua relevância, principalmente, para aplicabilidade em nosso contexto de propriedade irregulares que há em todo território.

E nessa contextualização, deparamos com o seguinte problema, a irregularidade fundiária, não é localizada e sim esparsa em nosso território. E assim temos a usucapião extrajudicial que surge como alternativa acertada para a regularizar imóveis Pereira e Melo (2020, p. 89), a usucapião extrajudicial representa um importante instrumento de pacificação social, aplicabilidade da função social da propriedade e expansão na regularização fundiária, contribuindo para a efetivação do direito à moradia e para a organização do espaço urbano.

Conseqüentemente, apresentando a problemática, surge o seguinte questionamento: como os desafios nesta implantação pode ser enfrentado no que tange ao procedimento da usucapião extrajudicial, com vistas a superar as oportunidades inseridas no contexto do registro de imóvel?

Diante desse cenário, busca-se investigar como os desafios enfrentados na implantação da usucapião extrajudicial podem ser superados por meio da valorização das oportunidades existentes no contexto do registro de imóveis. A ausência de dados suficientes nos cartórios e a complexidade da documentação exigida têm sido entraves recorrentes para a efetivação desse procedimento. Assim, torna-se fundamental investir em campanhas de conscientização e na capacitação dos profissionais envolvidos, promovendo maior eficiência e segurança jurídica ao processo de usucapião extrajudicial.

Dessa forma, é relevante trazermos o objetivo central que tem por finalidade avaliar a eficácia da usucapião extrajudicial relevando os desafios e oportunidades como sendo este usado como instrumento para regularização fundiária. Para alcançar tal objetivo é necessário identificar os pontos relevantes, os desafios e oportunidades no processo de registro de imóveis.

E seguidamente apresentamos também os objetivos específicos que sustentam a argumentação de nossa pesquisa, quais sejam: terão por intuito analisar as principais características do usucapião extrajudicial e seu marco legal, inserindo qual a relação da usucapião judicial; ainda temos que é fundamental identificar os desafios que possa inserir sobre os cidadãos e profissionais neste processo da usucapião extrajudicial, com seus aspectos burocráticos e jurídicos; avaliar o desempenho dos cartórios de registro de imóveis para a usucapião extrajudicial e suas decorrências, relevando a eficácia neste processo; e empreender as oportunidades cedidas para o procedimento da usucapião extrajudicial na via administrativa buscando promover a segurança jurídica e a regularização fundiária no Brasil.

E para alcançarmos os objetivos foi necessário traçarmos a seguinte metodologia de pesquisa adotando uma abordagem qualitativa, de natureza exploratória e descritiva, com ênfase na análise jurídica e levantamento bibliográfico. O objetivo central é examinar a eficácia da usucapião extrajudicial no contexto de seu procedimento ser ofertado no registro de imóveis, identificando os principais desafios enfrentados e as oportunidades geradas a partir da implementação desse instrumento de desjudicialização<sup>3</sup>.

No sentido de aproximação para superar os objetivos destacados acima, foram consultadas obras doutrinárias, artigos científicos, dissertações, teses e periódicos jurídicos que tratam da usucapião extrajudicial, direito registral, regularização fundiária e acesso à moradia. A bibliografia especializada oferecerá o embasamento jurídico e teórico necessário para a análise dos conceitos fundamentais e dos marcos legais aplicáveis.

A partir da apresentação da estrutura de nossa pesquisa é conveniente detalharmos a divisão que permeiou o estudo, sendo que o mesmo desenvolveu-se em três capítulos, quais sejam, o primeiro capítulo trata-se de aspectos gerais e fundamentos da usucapião. O segundo capítulo discutiu-se a usucapião como instituto jurídico originário para aquisição de imóvel. E o terceiro capítulo apresentou a fundamentação jurídica na esfera administrativa, seus efeitos e princípios aplicáveis ao procedimento extrajudicial.

E para o fechamento, verificou-se a amplitude da análise da eficácia da usucapião extrajudicial, com seus benefícios e desafios, visando ampliar os recursos previstos no sistema de registro de imóveis no Brasil, que é basilar de forma a garantir o direito da propriedade por meio da usucapião extrajudicial. E ainda possibilitando visibilidade, efetivação e conhecimento específico no que tange ao cumprimento do papel das serventias extrajudiciais, com uso das tecnologias como gravação de digitais e programas próprios para registro de imóveis. Considerando que a segurança jurídica ofertada no âmbito do direito registral garante estabilidade e proteção aos negócios jurídicos, e principalmente, na obtenção da confiança dos cidadãos que estão buscando a garantia de sua propriedade nos registros imobiliários.

<sup>3</sup> O fenômeno da desjudicialização, como um relevante instrumento capaz de proporcionar a redução do volume de processos, de modo a desobstruir o Poder Judiciário, auxiliando-o na prestação da tutela jurisdicional pretendida, e de certa forma, às demandas que a aguardam seus trâmites. (MESSIAS, 2023).

## 1.1 Aspectos gerais do direito de propriedade e fundamentos da usucapião

A usucapião consiste em um instituto jurídico que permite a aquisição da propriedade em decorrência do exercício prolongado da posse, desde que atendidos requisitos específicos previstos em lei. Trata-se de uma forma de aquisição originária da propriedade, cujo fundamento repousa na consolidação da situação de fato em uma situação de direito, promovendo a regularização fundiária e a segurança jurídica. No tocante à nomenclatura, observa-se variação quanto ao gênero gramatical da palavra, sendo comum o uso tanto de “o usucapião” quanto “a usucapião”. No entanto, o Código Civil de 2002 adotou oficialmente a forma feminina, conforme aponta destacado na doutrina. (VENOSA, 2023, p. 189).

Historicamente, o instituto da usucapião remonta ao Direito Romano, com origem em dois mecanismos distintos: a *usucapio*, que permitia a aquisição da propriedade com base na posse contínua e ininterrupta, e a *longi temporis praescriptio*, mecanismo de defesa que conferia o direito à posse prolongada de bens provinciais, após determinado período de tempo. A Lei das XII Tábuas já estabelecia critérios objetivos para tal aquisição: um ano para bens móveis e dois anos para imóveis. Posteriormente, com a consolidação legislativa promovida por Justiniano, esses conceitos foram unificados sob a designação de prescrição aquisitiva (*praescriptio acquisitiva*), termo que passou a ser utilizado como sinônimo de usucapião (VENOSA, 2023, p. 190).

A usucapião, conforme delineada na legislação civil contemporânea, exige o preenchimento de alguns requisitos fundamentais, a saber: *res habilis* (coisa hábil à aquisição), *iusta causa* (justo título ou causa jurídica adequada), *bona fides* (boa-fé), *possessio* (posse mansa, pacífica e ininterrupta), e *tempus* (tempo determinado de posse). Cabe destacar que o prazo prescricional não se computa contra proprietários incapazes, conforme preconiza o Código Civil. (ALVES, 1983).

Sob o viés social, a usucapião cumpre papel relevante na efetivação do direito à moradia e no reconhecimento de situações possessórias consolidadas, especialmente em contextos de vulnerabilidade. O instituto visa proteger o possuidor de boa-fé contra a perda arbitrária do bem que utiliza como sua moradia ou fonte de subsistência, refletindo os valores constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade. Por se tratar de uma forma originária de aquisição da propriedade, o direito adquirido pelo usucapiente desvincula-se de eventuais ônus ou registros anteriores relacionados ao antigo titular do domínio.

Além da aquisição da propriedade plena, a usucapião pode também incidir sobre outros direitos reais, como, por exemplo, a enfiteuse — um direito real sobre coisa alheia, caracterizado pela relação perpétua entre o senhorio direto e o enfiteuta. A enfiteuse, por sua natureza, não se extingue automaticamente pelo não uso; entretanto, a transferência do domínio útil não implica em pagamento proporcional ao tempo de uso, mas sim em razão da perpetuidade da relação jurídica. O prazo prescricional para a cobrança de foro ou laudêmio oriundos da enfiteuse é de dez anos. Ademais, o Superior Tribunal de Justiça já reconheceu a possibilidade de aquisição por usucapião de servidões, desde que preenchidos os requisitos legais, conforme jurisprudência firmada no Recurso Especial n.º 10.986/RS (ALVES, 1983; SERPA LOPES, 1964; RIBEIRO, 1992).

Dessa forma, a usucapião contribui significativamente para a estabilidade das relações jurídicas envolvendo a propriedade, funcionando como mecanismo de regularização fundiária, pacificação social e valorização da posse prolongada, desde que exercida com observância dos parâmetros legais

## 1.2 A relevância do direito de propriedade no âmbito constitucional

O direito de propriedade constitui uma das bases fundamentais do ordenamento jurídico brasileiro, sendo reconhecido como um direito individual e social de primeira grandeza. Esse direito não apenas assegura ao indivíduo o poder de usar, gozar, dispor e reaver um bem, mas também representa um instrumento essencial para a promoção da ordem econômica e para a construção da estabilidade social. Como preceitua Carlos Roberto Gonçalves (2023), a propriedade é “um direito real por excelência, que confere ao titular poderes jurídicos plenos sobre o bem, dentro dos limites da função social e das restrições legais”.

A Constituição Federal de 1988 consagra expressamente a inviolabilidade do direito de propriedade em seu artigo 5º, inciso XXII, ao mesmo tempo em que impõe ao seu exercício a observância da função social, conforme previsto no inciso XXIII do mesmo artigo. Esse binômio — proteção do direito e exigência de função social — revela a tentativa do constituinte de equilibrar interesses individuais e coletivos. Ademais, o artigo 170, inciso III, da Carta Magna reforça esse entendimento ao elencar a função social da propriedade como um dos princípios orientadores da ordem econômica nacional, atribuindo ao bem privado um papel de relevância pública.

Do ponto de vista doutrinário, a propriedade moderna não se apresenta mais como um direito absoluto e irrestrito, como nas concepções clássicas do Código Napoleônico. A propriedade passou a ser funcionalizada, ou seja, orientada por finalidades sociais e econômicas. Maria Helena Diniz (2022) destaca que “o direito de propriedade deve ser exercido segundo os interesses da coletividade, atendendo à função social estabelecida pela Constituição”. Nesse sentido, a titularidade do bem impõe não apenas direitos, mas também deveres e limitações que devem ser observados pelo proprietário.

A doutrina civilista contemporânea também tem tratado da distinção entre os conceitos de propriedade e domínio. Farias e Rosenvald (2006) observam que o domínio representa o vínculo real entre o sujeito e o bem, enquanto a propriedade abrange aspectos intersubjetivos e está orientada à funcionalização do bem. Para os autores, “a propriedade é relativa, pois impõe deveres positivos e negativos do seu titular perante a coletividade”, e, muitas vezes, o exercício de domínio pode ser verificado em sujeitos que ainda não possuem a titularidade formal do bem, como nos casos de usucapião ou de promissários compradores com posse quitada e não registrada.

Sob essa perspectiva, o direito de propriedade apresenta-se como um instrumento de racionalização da economia, ao passo que garante ao cidadão segurança jurídica e controle sobre seus recursos, fomentando o investimento, a inovação e a utilização produtiva dos bens. Flávio Tartuce (2025) ressalta que “a função social da propriedade opera como limite e conteúdo do próprio direito real, exigindo que o bem cumpra um papel útil à coletividade e ao desenvolvimento sustentável”.

Dessa forma, a propriedade, mais do que um direito individual, revela-se como um instituto jurídico em constante transformação, voltado ao atendimento das exigências econômicas, sociais e ambientais da sociedade contemporânea.

### 1.3 A propriedade sob a perspectiva dos direitos sociais e sua relevância jurídica

No contexto do Estado Democrático de Direito instituído pela Constituição Federal de 1988, os direitos sociais emergem como garantias fundamentais destinadas à promoção da justiça social e à redução das desigualdades. Conforme dispõe o artigo 6.º da Carta Magna, são direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, e a assistência aos desamparados. Esses direitos impõem ao Estado o dever de formulação e implementação de políticas públicas capazes de assegurar condições mínimas para uma existência digna, sobretudo àqueles em situação de vulnerabilidade.

Dentre os direitos sociais elencados no texto constitucional, destaca-se o direito à moradia, cuja relevância transcende o aspecto físico da habitação e alcança a esfera da dignidade humana. A moradia constitui o espaço de segurança, de convivência familiar, e de construção da identidade individual e coletiva do cidadão. Nesse sentido, Pedro Lenza (2012, p. 1078) observa que o direito à moradia está diretamente ligado aos princípios constitucionais da intimidade e da privacidade (art. 5.º, XI), sendo indispensável para assegurar o direito a uma habitação digna e adequada. Ainda, o artigo 23, inciso X, da Constituição reforça o papel do Estado no combate à pobreza e na promoção da inclusão social, sendo a garantia à moradia um meio essencial para essa finalidade.

No campo do direito civil, a função social da propriedade atua como ponto de convergência entre os direitos individuais e os direitos sociais. Como ressalta Flávio Tartuce (2025), o conteúdo jurídico do direito de propriedade é condicionado à sua utilidade social, devendo atender aos interesses da coletividade e não apenas aos anseios do titular. A propriedade, portanto, deixa de ser vista como um poder absoluto e passa a ser concebida como instrumento de concretização de políticas públicas, especialmente aquelas voltadas à efetivação do direito à moradia e à regularização fundiária.

Maria Helena Diniz (2022) também contribui para essa compreensão ao afirmar que “a propriedade deve ser exercida de acordo com os interesses sociais e econômicos, cabendo ao Estado impor limitações ao uso do bem sempre que necessário para garantir o bem-estar coletivo”. Trata-se, portanto, de um direito condicionado, que impõe deveres correlatos ao seu exercício, como o respeito à destinação social, ambiental e urbanística do imóvel.

Carlos Roberto Gonçalves (2023), por sua vez, reforça a ideia de que a função social da propriedade representa uma cláusula limitadora e conformadora do direito de propriedade, inserindo-o em uma perspectiva de solidariedade e responsabilidade. Para o autor, a propriedade que não cumpre sua função social perde sua legitimidade jurídica, podendo inclusive ser objeto de intervenção estatal, como desapropriação ou usucapião social.

Dessa forma, ao se analisar a propriedade à luz dos direitos sociais, especialmente do direito à moradia, evidencia-se sua natureza híbrida: ao mesmo tempo em que constitui uma garantia individual, é também um instrumento de inclusão social e de promoção do bem comum. A propriedade, nesse cenário, assume um papel dinâmico e comprometido com os valores fundamentais da República, especialmente com a dignidade da pessoa humana, a solidariedade social e a erradicação das desigualdades

#### 1.4 A função social da propriedade no contexto jurídico-constitucional

A função social da propriedade representa um dos mais relevantes marcos de transformação da concepção clássica da titularidade dominial. No ordenamento jurídico brasileiro, esse princípio é erigido à condição de cláusula fundamental, conforme preconiza a Constituição Federal de 1988, nos artigos 5º, inciso XXIII, 170, inciso III, 182, § 2º, e 186. Ao atribuir à propriedade uma finalidade voltada à coletividade, a ordem constitucional afasta a ideia de um direito absoluto e incondicionado, reforçando a responsabilidade do proprietário no cumprimento de finalidades econômicas, sociais e ambientais.

O princípio da função social foi incorporado de modo progressivo ao direito positivo brasileiro. Desde a Constituição de 1946, passando pela Reforma Constitucional de 1967 (art. 157) e pela Emenda Constitucional de 1969 (art. 160), consolidou-se na Constituição de 1988 como elemento estruturante da relação entre indivíduo, propriedade e sociedade. Especificamente, o artigo 186 impõe à propriedade rural o cumprimento de requisitos objetivos de produtividade, preservação ambiental e respeito às normas trabalhistas, enquanto o artigo 182, § 2º, confere ao município o poder-dever de garantir que a propriedade urbana atenda à sua função social.

A doutrina clássica de Leon Duguit exerceu profunda influência sobre a positivação do princípio da função social. Para o jurista francês, a propriedade não deve ser mais compreendida como direito subjetivo absoluto, mas como uma função a ser exercida em benefício da coletividade. Nesse sentido, Carlos Alberto Dabus Maluf (2011, p. 73-74) sintetiza a evolução desse pensamento ao afirmar que, “ao antigo absolutismo do direito, consubstanciado no famoso *jus utendi et abutendi*, contrapõe-se, hoje, a socialização progressiva da propriedade, orientando-se pelo critério da utilidade social para maior e mais ampla proteção aos interesses e às necessidades comuns”.

Sob a perspectiva histórica, a Constituição de Weimar, de 1919, na Alemanha, foi pioneira ao consagrar a função social como princípio jurídico, inserindo no artigo 14 da Lei Fundamental Alemã o enunciado de que “a propriedade obriga”, devendo seu uso reverter tanto em benefício do proprietário quanto da coletividade. Conforme observa Karl Larenz (1978, p. 79), essa disposição introduz um marco jurídico segundo o qual os direitos patrimoniais não podem ser exercidos dissociados do bem comum.

No plano da teoria constitucional brasileira, Silva (2016, p. 103) destaca que a função social da propriedade não deve ser vista apenas como um princípio restritivo do uso do bem, mas como um instrumento normativo que impõe deveres positivos ao proprietário, exigindo dele a utilização produtiva e compatível com os valores sociais e econômicos consagrados pela Constituição. Complementarmente, Leal (2012, p. 56) observa que a função social se articula com o princípio da autonomia privada, ao estabelecer limites e finalidades para o exercício da propriedade, buscando evitar a sua utilização nociva ou antissocial.

Assim, a função social da propriedade se traduz não apenas em uma limitação externa, mas em um verdadeiro critério de legitimidade do exercício do domínio. O proprietário, nesse contexto, não exerce direitos absolutos, mas direitos condicionados ao cumprimento de finalidades socialmente relevantes. Esse entendimento tem especial importância no contexto da usucapião, cuja essência está ligada ao reconhecimento da posse prolongada e útil como fundamento para a aquisição da propriedade, premiando o possuidor que, ainda sem título formal, utiliza o bem em conformidade com sua função social.

Portanto, conclui-se que a função social da propriedade atua como princípio integrador entre o direito civil e o direito constitucional, possibilitando que o instituto da propriedade se adeque às exigências contemporâneas de justiça social, equilíbrio ambiental e desenvolvimento sustentável. A propriedade, nesses termos, deixa de ser um fim em si mesma para se tornar um instrumento de concretização dos valores fundamentais do Estado Democrático de Direito.

## **2. A usucapião como instituto jurídico para aquisição originária de imóvel**

A usucapião é um instituto do Direito Civil brasileiro que possibilita a aquisição da propriedade, bem como de outros direitos reais sobre bens móveis ou imóveis, desde que observados os requisitos legais, notadamente a posse contínua, pacífica e ininterrupta por determinado período de tempo. Fundamenta-se no princípio da função social da propriedade, conferindo segurança jurídica àquele que exerce a posse qualificada, transformando-a em domínio pleno. Assim, objetiva-se a regularização da posse de fato, consolidando-se a titularidade do bem com respaldo jurídico.

No que tange à definição da usucapião, trata-se de um mecanismo jurídico que permite a aquisição originária da propriedade, independentemente da titularidade anterior. Essa forma de aquisição exige, cumulativamente, a posse mansa, pacífica e ininterrupta por prazo legalmente determinado, além da inexistência de oposição do antigo proprietário durante o período em questão. Tal instituto visa, portanto, conferir estabilidade às relações possessórias prolongadas, desde que atendidos os requisitos legais exigidos.

De acordo com Diniz (2019), a usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade, visto que a relação jurídica estabelecida em favor do usucapiente não decorre de vínculo jurídico com o titular anterior. Nesse sentido, não há transmissão do direito, mas sim o surgimento de um novo direito de propriedade, autônomo e desvinculado da cadeia dominial preexistente.

A usucapião, portanto, cumpre importante papel na promoção da segurança jurídica, ao reconhecer situações consolidadas no tempo e transformar a posse de fato em posse de direito. Esse processo confere titularidade formal ao possuidor, adjudicando-lhe o bem e estabilizando a situação jurídica da propriedade, especialmente quando esta se encontrava em situação irregular.

Nesse mesmo sentido, Farias e Rosenvald (2006, p. 261) destacam que:

exercendo o poder de fato como se dono fosse, aliado ao tempo e ao cumprimento dos demais requisitos legais, o possuidor consolida a juridicidade dos atos, tornando-se proprietário. [...] A usucapião é a ponte que realiza essa travessia, como uma forma jurídica de solução das tensões entre posse e propriedade, provocando uma mutação objetiva na relação entre titular e objeto. (FARIAS E ROSENVALD, 2006, p. 261)

Sob essa perspectiva, observa-se que a usucapião está diretamente vinculada à ideia de função social da propriedade. Enquanto o possuidor mantém a posse e cumpre sua função socioeconômica, o proprietário negligente pode, com o tempo, perder sua titularidade em favor daquele que efetivamente dá destinação útil ao bem.

Nesse sentido, Venosa (2023) ressalta que o objetivo da usucapião é justamente atribuir a propriedade àquele que melhor desempenha a posse, seja para fins de moradia ou exploração econômica. Para o autor, é dever do Estado intervir na propriedade privada sempre que esta não cumprir sua função social, promovendo

a redistribuição dos bens a indivíduos que tenham interesse e capacidade de utilizá-los de maneira produtiva. (VENOSA, 2023, p. 124).

A usucapião extrajudicial, por sua vez, consiste em modalidade de reconhecimento da propriedade prevista no artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), com redação dada pela Lei nº 13.465/2017. Tal inovação legislativa buscou conferir maior celeridade aos procedimentos de usucapião, desjudicializando a demanda e tornando o processo mais acessível, ágil e eficaz, especialmente no contexto da regularização fundiária.

No âmbito doutrinário, há divergências acerca da natureza da aquisição da propriedade via usucapião, especialmente se esta deve ser considerada como forma originária ou derivada. Prevalece, no entanto, o entendimento de que se trata de aquisição originária, uma vez que o direito do usucapiente não provém diretamente do titular anterior, mas de situação jurídica consolidada pela posse. Tartuce (2025, p. 385) assevera que a usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, pois não há sucessão do antigo proprietário, mas sim a constituição de um novo direito, livre de ônus reais ou pessoais anteriores, mesmo na ausência de registro de transmissão anterior.

## 2.1 Modalidades da usucapião no ordenamento jurídico

A usucapião, como instituto jurídico voltado à aquisição originária da propriedade, apresenta diversas modalidades consagradas tanto no ordenamento jurídico brasileiro quanto na doutrina especializada. Cada uma dessas espécies possui requisitos específicos, adaptando-se a diferentes contextos sociais e patrimoniais. A classificação das modalidades tem como base critérios como a natureza do imóvel, o tempo de posse, a presença de justo título e a função social da propriedade.

A usucapião ordinária, prevista no artigo 1.242 do Código Civil, exige a posse mansa, pacífica e ininterrupta por um período de 10 anos, desde que fundada em justo título e de boa-fé. Esse prazo pode ser reduzido para 5 anos caso o possuidor tenha estabelecido residência no imóvel e realizado investimentos de caráter social ou econômico. Conforme destaca Gonçalves (2018), “a usucapião ordinária busca regularizar posses de longa data, conferindo segurança jurídica ao possuidor e estabilidade às relações patrimoniais”.

Já a usucapião extraordinária, disciplinada no artigo 1.238 do Código Civil, prescinde de justo título e boa-fé, bastando a posse contínua e pacífica por 15 anos. Este prazo pode ser reduzido para 10 anos se o imóvel for utilizado para moradia habitual do possuidor ou se nele tiver sido realizada obra de caráter produtivo. Trata-se, segundo Silva (2017), de “uma ferramenta importante para a promoção da justiça social, pois possibilita a regularização de propriedades sem a exigência de documentos que muitas vezes não estão disponíveis”.

No que tange à usucapião especial urbana, prevista no artigo 1.240 do Código Civil e no artigo 183 da Constituição Federal, esta é destinada a imóveis urbanos de até 250 m<sup>2</sup>, desde que utilizados para moradia própria ou de sua família, e cuja posse tenha se mantido de forma pacífica e contínua por pelo menos 5 anos, sem oposição e sem titularidade registrada. Esta modalidade tem caráter nitidamente social, voltada à garantia do direito à moradia.

A usucapião especial rural, por sua vez, encontra respaldo no artigo 1.239 do Código Civil e no artigo 191 da Constituição Federal. Ela é aplicável a áreas de até 50 hectares, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano e utilize a área para sua moradia e para a realização de atividades

produtivas, sustentando-se com seu trabalho direto por um período mínimo de 5 anos.

Destaca-se, ainda, a inovação legislativa trazida pelo artigo 1.240-A do Código Civil, que introduziu a usucapião familiar. Esta modalidade permite a aquisição da propriedade por um dos cônjuges ou companheiros que permaneceu na posse exclusiva do imóvel, por no mínimo 2 anos, após o abandono do lar pelo outro, desde que o bem seja utilizado para sua moradia ou da família e não seja proprietário de outro imóvel. Conforme observa Tartuce (2025), essa forma de usucapião representa importante avanço na proteção da dignidade da pessoa humana e da moradia, especialmente em contextos de dissolução da união conjugal ou familiar.

Apesar das contribuições significativas da usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, o instituto ainda enfrenta desafios relevantes. Entre eles, destaca-se a falta de informação da população sobre seus direitos possessórios e os procedimentos para o reconhecimento da propriedade. A superação dessas barreiras administrativas, aliada à promoção de uma cultura jurídica inclusiva, é fundamental para ampliar o acesso à regularização fundiária. Conforme assinala Pereira (2020), “a superação das barreiras administrativas e a conscientização sobre a usucapião são essenciais para garantir o acesso à propriedade e a justiça social”.

Autores como Paulo Lobo (2022) e Carlos Roberto Gonçalves (2018) também apontam que a simplificação dos procedimentos e a difusão do conhecimento jurídico sobre as diferentes espécies de usucapião são medidas imprescindíveis para a efetivação da função social da propriedade e para a democratização do acesso à terra, sobretudo entre as populações economicamente mais vulneráveis.

### 2.3 A Usucapião de Bens Imóveis e seus requisitos com amparo jurisprudencial

A usucapião de bens imóveis é um instituto jurídico que possibilita a aquisição da propriedade ou de outros direitos reais por meio da posse prolongada, contínua, pacífica e com ânimo de dono, desde que atendidos os requisitos legais previstos no Código Civil e na legislação complementar. De acordo com Pereira (2020), a usucapião configura-se como uma forma originária de aquisição da propriedade, distinta da prescrição extintiva, promovendo estabilidade possessória e efetivando a função social da propriedade.

A posse apta à usucapião, chamada **posse ad usucapionem**, deve atender a condições específicas: deve ser exercida com **animus domini**, ou seja, com intenção de dono, de forma **mansa, pacífica, contínua e duradoura**. A jurisprudência tem reconhecido a usucapião mesmo em situações complexas, como nas quais a posse se estende por mais de vinte anos sobre áreas comuns de condomínios, desde que tais áreas não sejam essenciais à funcionalidade do condomínio, consolidando-se, assim, a situação de fato e a estabilidade social (STJ, REsp 214.680/SP).

Ainda no contexto da jurisprudência, o Superior Tribunal de Justiça reconhece a aplicação do princípio da boa-fé objetiva, por meio da **supressio**, em casos onde o comportamento prolongado e omissivo do titular legitima a pretensão possessória do usucapiente. (STJ, REsp 214.680/SP, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 10.08.1999).

A doutrina, conforme Diniz (2007), é clara ao afirmar que não se admite a usucapião contra os demais condôminos enquanto persistir o estado de indivisão da

coisa comum. Para que seja viável tal pretensão, é necessário que o condômino exerça posse exclusiva, com nítida intenção de proprietário único, rompendo a comunhão e demonstrando claramente o **animus domini** sobre o bem indiviso (RT 427:82; RJTJESP 62:197).

Além disso, mesmo em casos envolvendo bens com cláusula de inalienabilidade, parte da doutrina admite a possibilidade da usucapião. Isso porque, por se tratar de uma forma **originária de aquisição**, não há sucessão na titularidade, mas o surgimento de um novo direito, autônomo e desvinculado do proprietário anterior (BRASIL, 2015).

### 2.3.1 Requisitos da Posse Ad Usucapionem

A posse usucapível apresenta características específicas que a diferenciam das demais formas possessórias. A seguir, destacam-se seus principais requisitos:

#### a) Posse com intenção de dono (**animus domini**)

A posse hábil à usucapião deve refletir a intenção do possuidor de agir como se fosse o legítimo proprietário. A jurisprudência distingue claramente essa intenção de outras formas de ocupação, como o comodato ou a mera tolerância, que não ensejam a aquisição por usucapião. Exemplo emblemático é o caso de um legatário que habita imóvel cedido gratuitamente, situação na qual não se reconhece o **animus domini** (TJSP, Apelação 135.688-4).

#### b) Posse mansa e pacífica

É aquela exercida sem contestação ou oposição de terceiros com interesse legítimo. A presença de litígios, notificações ou resistência do proprietário descaracteriza a mansidão da posse, inviabilizando a usucapião.

#### c) Posse contínua e duradoura

A posse deve ser ininterrupta ao longo do tempo exigido por lei. No entanto, admite-se a **accessio possessionis**, isto é, a soma da posse do atual possuidor com a de seus antecessores, desde que haja continuidade e ausência de oposição (CC, art. 1.243). O STJ reconheceu a possibilidade de completar o prazo durante o curso do processo, desde que todos os demais requisitos estejam presentes (REsp 1.361.226/MG).

#### d) Posse justa

A posse não pode ser viciada, ou seja, não deve decorrer de violência, clandestinidade ou precariedade (CC, art. 1.208). Ainda que a posse inicialmente tenha essas características, a usucapião só será admitida quando cessarem tais vícios.

#### e) Posse de boa-fé e com justo título (quando exigido)

Esses requisitos são necessários, sobretudo, para a usucapião ordinária, nos termos dos artigos 1.242 e 1.260 do Código Civil. Conforme observa Tartuce (2024, p. 172), “há presunção absoluta (*iure et de iure*) de boa-fé em certas modalidades, mas na usucapião ordinária tais elementos são imprescindíveis”.

### 2.3.2 Considerações sobre a Contagem de Prazo e o Marco Inicial

O Código Civil Brasileiro, em seu artigo 1.238, estabelece que aquele que possuir imóvel como seu, sem interrupção ou oposição, por 15 anos, adquire a propriedade, independentemente de justo título e boa-fé. Esse prazo pode ser reduzido para 10 anos se houver residência habitual ou atividade produtiva no imóvel. Importante destacar que o termo inicial da contagem do prazo prescricional aquisitivo é o momento do exercício da posse com **animus domini**, e não a ciência do titular da irregularidade. Nesse sentido, o STJ afastou a aplicação da teoria da

actio nata no viés subjetivo, típica da prescrição extintiva (REsp 1.837.425/PR, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 13.06.2023).

### 3. Da Usucapião na Via Administrativa: Aspectos Gerais

A usucapião extrajudicial, também denominada usucapião administrativa, representa um significativo avanço no ordenamento jurídico brasileiro ao possibilitar a aquisição da propriedade de forma mais célere, menos burocrática e menos onerosa. Tal modalidade foi introduzida no artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), com as inovações trazidas pelo Código de Processo Civil de 2015 (Lei nº 13.105/2015), e regulamentada posteriormente pela Lei nº 13.465/2017. Essa forma alternativa de regularização fundiária permite ao interessado requerer diretamente em cartório o reconhecimento da propriedade, desde que preenchidos os requisitos legais, como a posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*.

Embora traga diversos benefícios, como a celeridade procedimental e a desjudicialização das demandas de regularização, a usucapião extrajudicial ainda enfrenta obstáculos relevantes. Entre os principais desafios estão a exigência de anuência expressa dos confrontantes, a necessidade de documentação técnica específica e, por vezes, a resistência de alguns cartórios à efetiva implementação da medida (BRASIL, 1973).

A seguir, é fundamental traçarmos uma caracterização dos principais benefícios e desafios, primeiramente vamos tratar dos Benefícios da Usucapião Extrajudicial, quais sejam:

#### a) Celeridade Processual

A principal vantagem da usucapião extrajudicial é a agilidade na tramitação. Por dispensar o rito judicial e permitir a solução do pedido diretamente em cartório, esse procedimento contribui para uma tramitação significativamente mais rápida, especialmente em casos sem litígios ou impugnações. De acordo com Almeida (2020), a regularização pela via extrajudicial pode ser concluída em poucos meses, desde que a documentação esteja em ordem e haja concordância das partes envolvidas. Em comparação com os processos judiciais, que frequentemente se estendem por vários anos, essa modalidade representa notável economia de tempo e recursos.

#### b) Redução de Custos

Outro benefício considerável é o menor custo envolvido. A via administrativa elimina despesas típicas do processo judicial, como custas processuais, honorários advocatícios obrigatórios e diligências judiciais. Mendes (2021, p. 103) destaca que “a usucapião extrajudicial, além de representar um caminho célere, torna-se também mais acessível economicamente, beneficiando especialmente aqueles que têm posse consolidada, mas não dispõem de recursos financeiros para suportar um processo judicial moroso e oneroso”. Ressalte-se, no entanto, que persistem despesas com a confecção da planta, memorial descritivo, certidões, taxas cartorárias e honorários técnicos, o que ainda pode representar um custo significativo, embora inferior ao processo judicial (ALMEIDA, 2020).

#### c) Desburocratização e Efetivação da Função Social da Propriedade

A desburocratização promovida pela usucapião extrajudicial contribui diretamente para a efetivação do direito à moradia e à regularização fundiária. Com a promulgação da Lei nº 13.465/2017, ampliaram-se os instrumentos para que famílias em situação de posse prolongada regularizem suas moradias, promovendo cidadania e segurança jurídica. Conforme observa Almeida (2020), a possibilidade

de regularização diretamente em cartório contribui para o descongestionamento do Judiciário e reafirma o compromisso do ordenamento jurídico com a justiça social.

Em um segundo momento apresentamos os desafios da Usucapião Extrajudicial, apesar das inegáveis vantagens, a usucapião pela via administrativa enfrenta desafios que, em muitos casos, comprometem sua efetividade. Tais obstáculos são tanto de ordem documental quanto institucional, como se detalha a seguir:

**a) Exigência de Anuência dos Interessados**

Um dos principais entraves da usucapião extrajudicial é a obrigatoriedade da anuência expressa dos titulares de direitos reais sobre o imóvel usucapiendo, como os proprietários formais e credores hipotecários. Em caso de oposição por qualquer um desses sujeitos, o procedimento deve ser encaminhado à via judicial, restabelecendo-se a complexidade e morosidade anteriormente evitadas (MENDES, 2021).

**b) Exigências Documentais Rigorosas**

A comprovação da posse mansa, pacífica e ininterrupta, por meio da documentação adequada, é outro obstáculo frequente. Entre os documentos exigidos estão: planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado, certidões negativas, anuências dos confrontantes e declarações de testemunhas. A ausência de qualquer desses elementos inviabiliza a regularização pela via administrativa, frustrando a expectativa de celeridade (MENDES, 2021).

**c) Interpretação Restritiva pelos Cartórios e Ministério Público**

A atuação dos cartórios e, eventualmente, do Ministério Público, pode retardar o procedimento. Em algumas localidades, as interpretações mais restritivas por parte dos registradores, associadas à exigência de manifestação do parquet, têm prolongado a conclusão do procedimento, desvirtuando a proposta de celeridade administrativa (MENDES, 2021).

**d) Judicialização em Caso de Oposição**

Por fim, a possibilidade de oposição por terceiros constitui um fator que pode inviabilizar completamente o processo extrajudicial. Caso haja contestação, o pedido é obrigatoriamente remetido ao Judiciário, onde será submetido ao procedimento ordinário da ação de usucapião, acarretando atrasos e aumento de custos (MENDES, 2021).

Neste último desafio que apontamos, nota-se que quando houver obstáculo para o prosseguimento na via administrativa, como os documentos já se encontram em ordem é cabível aproveitá-los e somente emendar o requerimento e converter o pedido para a via judicial.

### **3.1 Caracterização e a legislação aplicável à usucapião extrajudicial**

Para a caracterização frente a normativa do procedimento da usucapião extrajudicial apontamos o entendimento de Paiva (2016), a usucapião extrajudicial, possui um caráter opcional ao jurisdicionado atuando diante do Registro de Imóveis, que é uma das novidades da nova lei processual civil (art. 1071 que inseriu o art. 216-A na Lei nº 6.015/1973), constituindo a adoção do paradigma de desjudicialização aos procedimentos estabelecidos pela Emenda Constitucional nº 45/2004.

Portanto, entende-se e se busca a compreensão sobre a aplicação da legislação da Usucapião extrajudicial pode mudar de acordo com o país ou região específica, sendo assim, no Brasil, a Usucapião Extrajudicial é regulamentada,

especialmente pelo Código Civil e pela Lei de Registros Públicos, como demonstra Junior (2022),

O que regulamenta a usucapião extrajudicial é o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), com as alterações feitas pela Lei nº 13.465/2017, não diretamente no Código de Processo Civil.

1. Lei nº 13.105/2015: O Código de Processo Civil de 2015 regulamenta diversos aspectos da usucapião judicial, mas não trata diretamente da usucapião extrajudicial.

2. Lei nº 13.465/2017: Trata especificamente da usucapião extrajudicial e introduziu. A lei também estabelece que o processo deve ser realizado em cartório, por meio de escritura pública, e deve ser acompanhado por advogado ou defensor público (Júnior, 2022, p. 06).

É básico destacar que a usucapião extrajudicial é uma opção legal prevista e regulamentada, de acordo com o estabelecido pelo artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), com as modificações ocorridas pela Lei nº 13.465/2017. Apesar disso, para assegurar e ser efetiva é imprescindível seguir os procedimentos peculiares previstos na legislação vigente. Antes de iniciar o processo, é necessário buscar as informações adequadas sobre as normas aplicáveis e os requisitos estabelecidos para a usucapião extrajudicial na região em questão. Esse passo preliminar contribui para a correta adequação do processo, garantindo sua validade e prevenindo eventuais complicações jurídicas no futuro. Como afirma Gonçalves (2022), “o respeito aos requisitos legais é essencial para assegurar a segurança jurídica e a estabilidade do processo de usucapião, especialmente quando realizado por via extrajudicial” (GONÇALVES, 2022, p. 236).

A usucapião extrajudicial, introduzida pelo artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, constitui uma inovação legislativa significativa no ordenamento jurídico brasileiro, ao permitir a aquisição originária da propriedade por meio de procedimento administrativo. A principal finalidade dessa modalidade é desburocratizar a regularização fundiária, trazendo maior eficiência, economicidade e celeridade à resolução de conflitos possessórios.

Esse novo formato de usucapião busca facilitar o acesso ao direito de propriedade, especialmente em áreas urbanas e rurais marcadas por informalidade. Contudo, sua eficácia está diretamente relacionada à correta observância dos requisitos legais e à inexistência de litígios sobre o imóvel.

Nesse seguir, podemos expor a fundamentação legal e evolução normativa inserida pelo artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973, incluído pela Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil), estabeleceu os contornos do procedimento de usucapião extrajudicial. Posteriormente, a Lei nº 13.465/2017 reforçou e ampliou a aplicação da regularização fundiária, integrando-a à política pública de acesso à moradia e uso social da terra.

A inovação representada pelo artigo 216-A rompe com o paradigma exclusivamente judicial do reconhecimento da usucapião, permitindo que, desde que presentes os requisitos legais e não havendo litígio, o reconhecimento da aquisição da propriedade ocorra diretamente no Cartório de Registro de Imóveis.

A partir da exposição sobre a normativa inovadora é relevante apresentarmos as etapas do procedimento de usucapião na via extrajudicial, conforme a seguir, detalham-se as fases do procedimento previsto no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos:

**a) Apresentação do Requerimento**

O procedimento inicia-se com a formulação de requerimento escrito dirigido ao oficial do Registro de Imóveis competente, assinado pelo possuidor e por advogado legalmente habilitado. O requerente deve indicar expressamente a modalidade de usucapião pretendida (ordinária, extraordinária, especial urbana ou rural, entre outras).

**b) Elaboração da Ata Notarial**

A ata notarial é lavrada por tabelião de notas, com base em declarações do requerente e documentos apresentados, atestando o tempo e as condições da posse. Esse instrumento é essencial para comprovar que a posse é mansa, pacífica, contínua e com animus domini.

**c) Apresentação da Planta e Memorial Descritivo**

Devem ser apresentados planta e memorial descritivo do imóvel, elaborados por profissional legalmente habilitado (engenheiro ou arquiteto) e com a anuência expressa dos confrontantes. A ausência dessa anuência poderá inviabilizar a continuidade do procedimento administrativo, remetendo-o à via judicial.

**d) Certidões Negativas e Documentação Complementar**

Devem ser anexadas certidões negativas de ações reais ou possessórias envolvendo o imóvel, expedidas pelos distribuidores cíveis da comarca. Além disso, é recomendável juntar qualquer documentação que fortaleça o vínculo do requerente com o imóvel, como recibos de compra, contas de consumo, IPTU, entre outros.

**e) Notificação dos Interessados**

O oficial do registro deve promover a notificação de todos os confrontantes, titulares de direitos reais e eventualmente interessados, conforme consta na matrícula e demais cadastros públicos. A publicação de edital pode ser exigida, especialmente quando algum interessado for desconhecido ou estiver em local ignorado.

**f) Ausência de Impugnação**

Não havendo manifestação de oposição no prazo legal, e estando atendidos todos os requisitos legais, o oficial de registro procederá ao registro da aquisição da propriedade por usucapião, expedindo-se a respectiva matrícula em nome do requerente.

Nesta última etapa observa-se a eficácia da instrumentalidade da usucapião pela via administrativa que cumpriu todos seus requisitos com êxito e obteve o registro, que é a finalidade primordial do procedimento.

No entanto, se houver obstáculos em qualquer das etapas descritas é possível a conversão em procedimento judicial, o principal óbice à conclusão da usucapião extrajudicial é a existência de impugnação por parte de terceiros ou mesmo irregularidades na documentação apresentada. Segundo Silva (2020), qualquer contestação, mesmo sem fundamento jurídico robusto, inviabiliza o prosseguimento na esfera administrativa, exigindo a remessa do processo ao Poder Judiciário.

Outros entraves que possam incluir são as divergências quanto à posse; a insegurança jurídica sobre a titularidade registral anterior; e as incertezas ou omissões no memorial descritivo.

Nesses casos, o procedimento é encerrado no cartório e deve ser retomado judicialmente, com observância do rito processual pertinente à modalidade de usucapião requerida.

### 3.3 Efeitos do Registro da Usucapião Extrajudicial

Concluído o procedimento e realizado o registro, o requerente adquire o direito de propriedade plena sobre o imóvel, com os mesmos efeitos de uma sentença judicial declaratória. Esse título tem natureza originária, ou seja, não depende da existência de um título anterior válido. O registro gera presunção de domínio e confere publicidade, oponibilidade e segurança jurídica.

Além disso, a usucapião extrajudicial possui grande relevância para políticas públicas de regularização fundiária, sobretudo em áreas de ocupação informal, assentamentos urbanos e imóveis rurais sem titulação formal. Ao dispensar a judicialização, o procedimento contribui para desonerar o Judiciário e ampliar o acesso à propriedade formal, sobretudo para populações de baixa renda.

A usucapião extrajudicial, uma vez concluída com êxito, produz efeitos jurídicos, sociais e econômicos de grande relevância. Esses efeitos não apenas consolidam o direito de propriedade do possuidor, mas também promovem a inclusão jurídica e contribuem para a racionalização da atuação do Poder Judiciário.

#### 3.3.1 Efeito Jurídico: Aquisição da Propriedade

O principal efeito jurídico da usucapião extrajudicial é a aquisição originária da propriedade pelo possuidor, com base na posse prolongada, contínua e de boa-fé, nos moldes exigidos pela legislação. Após a averbação do procedimento no Cartório de Registro de Imóveis, o novo titular passa a exercer o domínio pleno sobre o bem, com todas as prerrogativas legais inerentes ao direito de propriedade, conforme previsto no artigo 1.228 do Código Civil.

Com a regularização formal do imóvel, o proprietário adquire segurança jurídica e passa a ter legitimidade para realizar atos de disposição, como venda, doação, transmissão causa mortis, ou ainda utilizar o bem como garantia em operações de crédito. O registro gera presunção de veracidade e publicidade, conferindo estabilidade às relações jurídicas e facilitando a circulação de bens no mercado.

#### 3.3.2 Efeito Social: Regularização Fundiária e Inclusão Jurídica

No plano social, a usucapião extrajudicial desempenha papel relevante como instrumento de inclusão e justiça social. Ao permitir a regularização de imóveis ocupados, em especial por famílias de baixa renda, o procedimento contribui para a superação da informalidade fundiária, ainda presente em larga escala em centros urbanos e áreas rurais do país.

A formalização da propriedade por meio da usucapião possibilita o acesso dos ocupantes a serviços públicos essenciais, como saneamento, energia elétrica, pavimentação e transporte, além de programas de financiamento habitacional e políticas públicas de habitação. Tal regularização promove, ainda, a valorização do imóvel, contribuindo para o desenvolvimento local e a melhoria da qualidade de vida da população beneficiada.

#### 3.3.3 Efeito Econômico: Eficiência Administrativa e Descongestionamento do Judiciário

Do ponto de vista econômico e institucional, a usucapião extrajudicial se destaca por promover uma alternativa célere e menos onerosa em comparação ao processo judicial. Ao permitir a resolução de demandas fundiárias diretamente na esfera administrativa, o procedimento reduz significativamente o número de ações judiciais, colaborando para a desobstrução do sistema judiciário.

Essa desjudicialização proporciona economia de recursos públicos e maior eficiência na alocação de esforços judiciais, que podem ser direcionados a causas mais complexas e litigiosas. Para os requerentes, o processo extrajudicial tende a ser mais acessível, com menor custo financeiro e menor duração, o que representa um avanço importante no acesso à justiça e na efetivação do direito à moradia e à propriedade.

#### **4. Princípios Aplicáveis à Usucapião Extrajudicial**

O procedimento de usucapião extrajudicial, introduzido pelo artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973, reflete a concretização de valores constitucionais e processuais fundamentais, entre os quais se destacam os princípios da eficiência, da celeridade processual e da segurança jurídica. Estes princípios orientam não apenas a atuação da Administração Pública, mas também o sistema registral brasileiro, conferindo legitimidade e funcionalidade ao procedimento administrativo.

O princípio da eficiência, previsto no artigo 37 da Constituição Federal, exige da Administração Pública a adoção de condutas que privilegiem a economicidade, a agilidade e a efetividade na prestação dos serviços públicos. De acordo com Matheus Carvalho (2023), a eficiência é um dos pilares da atuação administrativa moderna, devendo ser observada especialmente nos procedimentos que envolvem direitos fundamentais, como o direito à moradia e à regularização fundiária.

Nesse contexto, a usucapião extrajudicial concretiza tal princípio ao permitir que a aquisição da propriedade se dê sem a intervenção do Poder Judiciário, promovendo resultados mais rápidos, com menor custo e maior praticidade para o cidadão e para o Estado. Trata-se de um mecanismo que privilegia soluções administrativas eficazes, alinhando-se à busca por uma administração pública mais resolutiva.

A desjudicialização da usucapião atende ao princípio da celeridade processual, conforme previsto no artigo 4º do Código de Processo Civil de 2015, ao prever que “as partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa”. O reconhecimento da usucapião por via extrajudicial, mediante o atendimento dos requisitos legais, representa uma inovação normativa que proporciona maior efetividade e agilidade à regularização de imóveis.

Cristiano Cassettari (2022) salienta que a usucapião extrajudicial não apenas desonera o Judiciário, mas proporciona ao cidadão uma via mais simples e eficiente para adquirir a propriedade, promovendo um novo paradigma na relação entre o direito registral e o processo civil. Essa celeridade beneficia, sobretudo, pessoas que há anos ocupam imóveis informalmente, possibilitando o exercício pleno do direito de propriedade de forma célere e segura.

A segurança jurídica é outro princípio basilar no ordenamento jurídico brasileiro e constitui um dos fundamentos da atuação notarial e registral. Conforme destaca Paulo Roberto Gaiger Ferreira (2020), o sistema registral brasileiro é estruturado para assegurar estabilidade e confiança nas relações jurídicas, sendo o registro público instrumento de publicidade, autenticidade e eficácia dos atos jurídicos.

No mesmo sentido, Felipe Leonardo Rodrigues (2021) argumenta que o procedimento de usucapião extrajudicial, por ser documentalmente robusto e submetido à verificação de legalidade pelo oficial de registro, confere alto grau de segurança ao reconhecimento da posse como domínio. A exigência de ata notarial, anuência de confrontantes, certidões negativas e planta técnica contribui para a formação de um título legítimo, seguro e eficaz.

Dessa forma, a usucapião extrajudicial reforça a segurança jurídica tanto para o possuidor, que obtém a titularidade formal do imóvel, quanto para terceiros e o próprio Estado, que passam a ter conhecimento inequívoco da situação dominial do bem.

A análise do procedimento da usucapião extrajudicial sob a ótica de seus princípios orientadores demonstra que tal mecanismo está em consonância com a modernização da Administração Pública e a evolução do sistema jurídico brasileiro. A consolidação da propriedade por meio da via administrativa representa não apenas uma medida de desburocratização, mas também um avanço na efetivação dos direitos fundamentais.

Ao refletir os princípios da eficiência, da celeridade e da segurança jurídica, o procedimento previsto no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos afirma-se como instrumento legítimo e eficaz de regularização fundiária, com efeitos positivos tanto para os particulares quanto para o interesse público. Assim, a usucapião extrajudicial se revela como um elo entre o direito registral e o direito administrativo, cuja efetividade depende da observância de seus fundamentos jurídicos e da atuação coordenada entre tabelionatos, cartórios de registro e profissionais do direito.

## CONCLUSÃO

A usucapião extrajudicial, conforme delineada no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, representa um avanço substancial no ordenamento jurídico brasileiro ao permitir que a aquisição da propriedade possa ocorrer de forma célere, segura e acessível, fora da via judicial. A análise do seu procedimento, das suas etapas e dos seus efeitos jurídicos, sociais e econômicos evidencia a sua relevância como instrumento eficaz de regularização fundiária e como mecanismo de desjudicialização que fortalece a função social da propriedade.

Ao permitir que a posse legítima e de boa-fé seja convertida em domínio por meio de um processo administrativo estruturado, a usucapião extrajudicial concretiza princípios fundamentais como a eficiência administrativa, a celeridade processual e a segurança jurídica. Tais princípios, amplamente discutidos por autores como Matheus Carvalho, Cristiano Cassettari, Paulo Roberto Gaiger Ferreira e Felipe Leonardo Rodrigues, sustentam a legitimidade e a robustez técnica do instituto.

Por outro lado, não se pode ignorar os desafios enfrentados em sua implementação, entre eles a disparidade de entendimentos entre serventias extrajudiciais, a resistência de alguns agentes públicos à inovação normativa e as dificuldades de acesso por parte de populações vulneráveis, especialmente em contextos de informalidade extrema. Tais obstáculos, contudo, não diminuem o potencial transformador do procedimento.

Ao contrário, o instituto revela oportunidades valiosas, especialmente na redução da sobrecarga do Poder Judiciário, na simplificação do processo de titulação e na ampliação do acesso à propriedade formal por grupos historicamente excluídos. A adoção de medidas como a uniformização interpretativa entre os cartórios, o investimento na capacitação técnica dos oficiais de registro, e o uso de tecnologias para aprimorar a análise documental, podem contribuir significativamente para o fortalecimento da usucapião extrajudicial como ferramenta de justiça fundiária.

Conclui-se, portanto, que a usucapião extrajudicial é mais do que uma alternativa procedimental: trata-se de uma inovação jurídica alinhada com as demandas contemporâneas de celeridade, inclusão e racionalidade administrativa.

Seu pleno desenvolvimento depende do avanço legislativo, da modernização das estruturas extrajudiciais e, sobretudo, da ampliação da conscientização social e institucional sobre sua importância. Assim, o instituto se consolida como mecanismo promissor para a efetivação do direito à propriedade, a valorização da função social do imóvel e a modernização do sistema de registros imobiliários no Brasil.

## Referências

- ALVES, José Carlos Moreira. **Direito romano**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 29 abr. 2025.
- BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os Registros Públicos e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm). Acesso em: 1 maio 2025.
- BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 1 maio 2025.
- CARVALHO, Matheus. **Manual de Direito Administrativo**. 9. ed. Salvador: Juspodivm, 2023.
- CASSETTARI, Cristiano. **Curso de Direito Notarial e Registral**. 8. ed. São Paulo: Método, 2022.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 41. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.
- FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. **Registro de Imóveis: teoria e prática**. 4. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2020.
- FERREIRA, M. (2020). **Usucapião Extrajudicial: Acesso à Justiça e Inclusão Social**. Revista de Direito Imobiliário, 12(3), 45-62.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direitos reais**. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 2023.
- JUNIOR, Daniel Driessen. **Ata notarial de usucapião extrajudicial**. 2022. Disponível em: <https://4tabelionatodenotas.com.br/usucapiao-extrajudicial/>. Acesso em: 02 mar 2025
- LARENZ, Karl. **Elementos de direito civil**. 4. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1978.
- LEAL, Juarez Freitas. **A função social da propriedade**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2012.
- MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao direito de propriedade**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.
- MESSIAS, Andinaíma Porto Camargo. **Desjudicialização e acesso à justiça: o papel das serventias notariais para o fenômeno de desafogamento do poder judiciário**. 2023.
- RIBEIRO, Darcy Bessone. **Direitos reais**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 1992.
- RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Usucapião Extrajudicial Comentada: aspectos teóricos e práticos do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos**. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.



SERPA LOPES, João Francisco. **Curso de direito civil: direitos reais**. Vol. 3. 6. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1964.

SILVA, José Afonso da. **Direito constitucional positivo**. 38. ed. São Paulo: Malheiros, 2016.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). **REsp nº 10.986/RS**. Rel. Min. Washington Bolívar, j. 08 out. 1990. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/>. Acesso em: 29 abr. 2025.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Vol.4 - 17ª Edição 2025**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. E-book. p.111. ISBN 9788530996079. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996079/>. Acesso em: 02 mai. 2025.

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