



FACULDADE  
**ViaSapiens**  
A IDENTIDADE DO CONHECIMENTO

**FACULDADE VIASAPIENS – FVS**  
**CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

**EDUARDO DA CONCEIÇÃO RODRIGUES**

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM ESTUDO SOBRE A MODALIDADE NO  
CONTEXTO DO DIREITO BRASILEIRO**

**Orientador(a): Prof. Esp. Francisco Roney de Sousa Ribeiro**

**TIANGUÁ – CE**  
**2024.1**

EDUARDO DA CONCEIÇÃO RODRIGUES

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM ESTUDO SOBRE A MODALIDADE NO  
CONTEXTO DO DIREITO BRASILEIRO

Monografia apresentada a Faculdade  
ViaSapiens – FVS como requisito parcial  
para a obtenção do título de Bacharel em  
Direito.

Orientador(a): Professor Esp. Francisco  
Roney de Sousa Ribeiro

Orientador metodológico: Professor Esp.  
Francisco Danilo de Souza Gomes.

TIANGUÁ – CE

2024.1

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação  
Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca da Faculdade ViaSapiens  
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

D117u DA CONCEIÇÃO RODRIGUES, EDUARDO.  
USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM ESTUDO SOBRE A  
MODALIDADE NO CONTEXTO DO DIREITO BRASILEIRO: /  
EDUARDO DA CONCEIÇÃO RODRIGUES - 2024.  
46 f.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) - Faculdade ViaSapiens,  
Bacharelado em Direito, Tianguá. 2024

Orientação: Esp. Francisco Roney de Sousa Ribeiro

1. Usucapião. 2. Modalidade Extrajudicial. 3. (des)burocratização. 4.  
Direito Brasileiro. I. Título.

CDD 340

**FACULDADE VIASAPIENS – FVS**  
**ATA DE DEFESA DE MONOGRAFIA DO CURSO DE DIREITO**

Em 24 de junho de 2024, às 18h, no **AUDITÓRIO II** da Faculdade ViaSapiens, de modo presencial, compareceram para a **DEFESA PÚBLICA DE MONOGRAFIA** do curso de graduação Direito, requisito obrigatório para a obtenção da aprovação na disciplina de Trabalho de Conclusão de Curso II, o aluno: **EDUARDO DA CONCEIÇÃO RODRIGUES**, tendo como título do Trabalho **“Usucapião extrajudicial: um estudo sobre a modalidade no contexto do direito brasileiro”**, e os professores que constituíram a Banca Examinadora:

- a) Professor-orientador: Prof. Esp. Francisco Roney De Sousa Ribeiro
- b) Professor-examinador: Prof. Esp. Francisco Danilo de Souza Gomes
- c) Professor-examinador: Prof. Esp. Benedito Yure Azevedo Aguiar

Após a apresentação do projeto e as observações dos membros da banca avaliadora, ficou definido que o trabalho foi APROVADO, com média 100, (dez), a partir das seguintes notas:

EXAMINADOR(A)	NOTA	VISTO
Prof. Esp. Francisco Roney De Sousa Ribeiro	100	<i>Francisco</i>
Profa. Esp. Francisco Danilo de Souza Gomes	100	<i>Danilo Souza</i>
Profa. Esp. Benedito Yure Azevedo Aguiar	100	<i>Benedito</i>

Eu, Francisco Roney De Sousa Ribeiro, professora-orientadora, lavrei a presente ata, que segue assinada por mim e pelos demais membros da Banca Examinadora

**Reformulações:**

- Não.
- Sugeridas
- Exigidas

*Francisco*  
 Professor Esp. Francisco Roney De Sousa Ribeiro  
 Orientador

*Francisco Danilo de Souza Gomes*  
 Professor Esp. Francisco Danilo de Souza Gomes  
 Examinador

*Benedito*  
 Professor Esp. Benedito Yure Azevedo Aguiar  
 Examinador

*Eduardo da Conceição Rodrigues*  
 Eduardo da Conceição Rodrigues  
 Aluno

Dedico esse estudo monográfico a minha mãe Aldenora, meu pai Manoel, meu esposo Francisco Antônio e a todos que me apoiaram durante a graduação.

*"O progresso é impossível sem mudança, e aqueles que não conseguem mudar suas mentes não conseguem mudar nada."*

- George Bernard Shaw

## RESUMO

O presente estudo analisa a modalidade extrajudicial da usucapião no contexto do direito brasileiro, com o objetivo de compreender os desafios e oportunidades relacionados à (des)burocratização desse processo. Exploramos a legislação pertinente, os fundamentos teóricos da usucapião e os entraves burocráticos enfrentados pelos indivíduos. Utilizando uma abordagem qualitativa, realizamos uma revisão de literatura e uma análise crítica dos procedimentos extrajudiciais, comparando-os com o processo tradicional. Concluimos que a usucapião extrajudicial apresenta vantagens significativas, como celeridade e eficiência, porém ainda existem obstáculos a serem superados para garantir um acesso mais amplo e democrático à regularização fundiária. Destacamos a necessidade de medidas que promovam a simplificação e a desburocratização do processo, visando facilitar o exercício do direito à propriedade para todos os cidadãos brasileiros.

**Palavras-chave:** Usucapião; Modalidade Extrajudicial; (des)burocratização; Direito Brasileiro.

## ABSTRACT

This study analyzes the extrajudicial form of adverse possession in the context of Brazilian law, with the aim of understanding the challenges and opportunities related to the (de)bureaucratization of this process. We explore the relevant legislation, the theoretical foundations of adverse possession and the bureaucratic obstacles faced by individuals. Using a qualitative approach, we carried out a literature review and a critical analysis of extrajudicial procedures, comparing them with the traditional process. We conclude that extrajudicial adverse possession has significant advantages, such as speed and efficiency, but there are still obstacles to be overcome to guarantee broader and more democratic access to land regularization. We highlight the need for measures that promote the simplification and de-bureaucratization of the process, aiming to facilitate the exercise of the right to property for all Brazilian citizens.

**Keywords:** Usucapion; Extrajudicial modality; (de)bureaucratization; Brazilian Law.

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	9
<b>1. FUNÇÃO SOCIAL E DIREITO DE PROPRIEDADE .....</b>	<b>10</b>
1.1 O DIREITO DE PROPRIEDADE .....	10
1.2 UMA RETROSPECTIVA HISTÓRICA DO DIREITO DE PROPRIEDADE NO BRASIL.....	11
<b>1.2.1 O surgimento da propriedade privada no brasil: a legislação fundiária ...</b>	<b>13</b>
<b>1.2.2 Os primeiros registros de imóveis no brasil .....</b>	<b>14</b>
1.3 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE .....	16
<b>2. O PROCESSO DE (DES)JUDICIALIZAÇÃO DO DIREITO SOB A ÓTICA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL .....</b>	<b>21</b>
2.1 INFLUÊNCIA HISTÓRICA NA (DES)JUDICIALIZAÇÃO DO DIREITO .....	21
2.2 DESJUDICIALIZAÇÃO NA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS FUNDIÁRIOS E REGULARIZAÇÃO URBANA .....	24
<b>3. ASPECTOS LEGAIS, PROCEDIMENTAIS E VANTAGENS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....</b>	<b>31</b>
3.1 ASPECTOS LEGAIS.....	31
3.2 ASPECTOS PROCEDIMENTAIS.....	35
3.3 VANTAGENS DA MODALIDADE EXTRAJUDICIAL.....	38
3.4 OS DESAFIOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL .....	40
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	41
REFERÊNCIAS .....	43

## INTRODUÇÃO

A usucapião, figura ancestral do direito, desempenha um papel fundamental na regularização de propriedades e na garantia do direito à moradia no Brasil. Trata-se de um instituto jurídico que permite a aquisição da propriedade pela posse prolongada, conferindo segurança jurídica aos ocupantes de imóveis. No entanto, o processo de usucapião muitas vezes é permeado por entraves burocráticos que dificultam o acesso à justiça e a efetivação desse direito.

Neste contexto, surge a modalidade extrajudicial da usucapião como uma alternativa para simplificar e agilizar o processo de regularização fundiária. A Lei nº 13.465/2017 trouxe importantes mudanças legislativas ao possibilitar a realização da usucapião de forma extrajudicial, por meio de escritura pública, em cartório de registro de imóveis. No entanto, ainda há questionamentos e desafios relacionados à eficácia e eficiência dessa modalidade.

Diante desse cenário, o presente estudo visa analisar a (des)burocratização da usucapião extrajudicial no contexto do direito brasileiro. Nosso objetivo geral é compreender os impactos dessa modalidade no acesso à regularização fundiária e identificar possíveis melhorias para tornar o processo mais eficaz e acessível aos cidadãos.

Para alcançar esse objetivo, utilizaremos uma abordagem qualitativa, por meio de revisão bibliográfica e análise crítica da legislação e jurisprudência relacionadas ao tema. Também adotaremos o método indutivo, partindo de observações específicas para elaborar conclusões gerais sobre a (des)burocratização da usucapião extrajudicial.

Ao final deste trabalho, esperamos contribuir para o debate sobre a eficiência do sistema de regularização fundiária no Brasil e propor medidas que promovam uma maior agilidade e simplicidade no processo de usucapião.

## 1. FUNÇÃO SOCIAL E DIREITO DE PROPRIEDADE

Este capítulo se aprofunda nos princípios fundamentais que regem a função social e o direito de propriedade, explorando sua origem histórica, sua incorporação ao sistema legal do Brasil e o papel da propriedade em relação ao bem-estar social. Serão discutidos aspectos que abrangem desde as raízes ancestrais desse direito até sua evolução nas leis brasileiras, além de enfatizar a importância da propriedade em promover o bem comum e atender às necessidades da sociedade em diferentes contextos históricos e legais.

### 1.1 O DIREITO DE PROPRIEDADE

Desde os tempos primordiais, o ser humano estabelece uma conexão intrínseca com o território onde se estabelece, selecionando espaços para residir com base em necessidades essenciais de sobrevivência e, sempre que possível, considerando aspectos logísticos, de segurança e conforto. Essas necessidades surgem de impulsos antropológicos fundamentais, anteriores até mesmo à formação de normas jurídicas ou sociedades estruturadas. Assim, o desenvolvimento do conceito de propriedade acompanha a trajetória evolutiva da humanidade, sendo influenciado de maneira direta pelo contexto histórico, social, jurídico e político (Rech, 2010).

Desse modo, Assis (2008, p. 3) entende que:

à propriedade nasce junto com o indivíduo, quase como algo inato do ser humano. Mais do que como um fenômeno jurídico, podemos caracterizá-la como um fenômeno social, por sua vez abraçado pelo Direito.

O surgimento da Declaração de Direitos do Homem e do Cidadão em 1789 marcou um marco histórico ao consagrar direitos naturais e imprescritíveis, incluindo liberdade, propriedade, segurança e resistência à opressão. Essa abordagem foi ecoada pela Constituição Francesa de 1791, que estabeleceu a "inviolabilidade da propriedade privada ou a justa e prévia indenização daquela que a necessidade pública, legalmente comprovada, exigir o sacrifício" (França, 1791).

A compreensão mais ampla da propriedade como um conceito social foi fortalecida pela Constituição Alemã, que delineou que a propriedade privada deveria servir à satisfação das necessidades materiais e culturais dos cidadãos, sem prejudicar a sociedade (Foster, 2003; Tavares, 2023).

Influenciado por essa mudança de paradigma, em 1804, foi promulgado o Código Civil francês, conhecido como Código Napoleônico. O artigo 544 desse código estabeleceu:

A propriedade é o direito de gozar e de dispor das coisas da maneira mais absoluta, contanto que não se faça dela um uso proibido pelas leis e pelos regulamentos). (Foster, 2023 p.8)

Após a independência do Brasil, as ideias liberais, burguesas e individualistas começaram a se consolidar, especialmente a partir da promulgação da primeira lei de terras em 1850, segundo Foster (2023) esse marco legislativo desempenhou um papel fundamental na definição e regulamentação da propriedade no país.

Diante desse contexto histórico significativo, torna-se imperativo investigar mais a fundo a natureza da propriedade privada no território brasileiro, realizando um resgate histórico abrangente que aborde os eventos e marcos jurídicos relevantes sobre o tema.

## 1.2 UMA RETROSPECTIVA HISTÓRICA DO DIREITO DE PROPRIEDADE NO BRASIL

Para compreender a evolução e as concepções atuais sobre os bens imóveis, tanto públicos quanto privados, no contexto territorial brasileiro, é necessário realizar uma análise histórica abrangente, considerando os principais eventos e marcos legais relacionados ao tema.

Com o descobrimento do Brasil em 1500 e a expansão do território português, iniciou-se, em 1532, a exploração sistemática do território, com a Coroa Portuguesa promovendo a divisão do território em Capitânicas hereditárias, visando ocupar e proteger os domínios, seguindo modelos semelhantes adotados em outras colônias sob seu controle (Carneiro, 2003).

Nesse sistema, conforme Silva (apud Carneiro, 2003), o solo não se tornava propriedade privada do donatário, que podia ocupar apenas uma parte das terras recebidas, enquanto o restante deveria ser redistribuído por meio do sistema de Sesmarias. Porto e Lima (1977, apud Foster, 2003) destacam que o termo "Sesmaria" deriva da palavra "sesma" (medida de divisão de terras) ou "sesmo" (sexta parte de qualquer coisa), sendo aplicado tanto em Portugal, desde 1375, quanto no Brasil.

O regime de Sesmarias, inspirado na legislação portuguesa, exigia que os adquirentes tornassem suas terras produtivas, sob pena de perdê-las para outros interessados (Loch e Erba, 2007), o que levou ao surgimento das chamadas "terras devolutas", devolvidas ao senhor de origem ou à Coroa.

Costa (1999) ressalta que, nesse período, a terra era considerada patrimônio pessoal do rei, e adquirir terras na colônia dependia de uma doação pessoal concedida pelo monarca, que decidia com base em critérios como status social, qualidades pessoais e serviços prestados à Coroa Portuguesa.

As Sesmarias eram concedidas por meio de Forais, que estabeleciam os direitos e deveres do donatário, com o objetivo principal de incentivar o cultivo das terras. No entanto, um dos principais desafios desse sistema era a imprecisão na delimitação e localização das Sesmarias, devido à falta de precisão nas cartas de doação e aos métodos rudimentares de medição e demarcação utilizados (Carneiro, 2003; Castro, 2017; Optiz, 2019).

Diante dos desafios enfrentados, em uma tentativa de organizar as Sesmarias, a Coroa Portuguesa emitiu a Carta Régia de 1695, estabelecendo o tamanho padrão de 4x1 léguas. No entanto, essa medida não obteve resultados satisfatórios, uma vez que a padronização da medida de légua só foi oficializada por Portugal em 1809, fixada em 3.000 braças, equivalente a 6.600 metros (Mendes, 1988).

A aplicação do regime de Sesmarias em Portugal, sem adaptações à realidade colonial brasileira, resultou em efeitos distintos nos dois países. Enquanto em Portugal esse sistema levou à fragmentação de grandes latifúndios improdutivos, no Brasil ocorreu a concentração de terras em poucos proprietários, contribuindo para a formação de latifúndios (Loch e Erba, 2007; Carneiro, 2003).

Somente em 1795, a questão das Sesmarias recebeu um tratamento mais adequado às particularidades regionais do Brasil, com a emissão do Alvará de 05 de outubro de 1795, conhecido como "Lei das Sesmarias". No entanto, essa legislação não foi eficaz em resolver os problemas decorrentes do sistema original. O Decreto de 10 de dezembro de 1796 suspendeu a aplicação da Lei das Sesmarias, evidenciando o fracasso na implementação e a ineficácia em evitar a concentração de terras nas mãos de poucos proprietários (Mendes, 1998).

Tendo-me sido presentes os embaraços e inconvenientes que podem resultar da imediata execução da sabia lei de sesmarias, que fui servido mandar publicar pelo meu conselho de Ultramar; seja porque nas circunstâncias

atuais não é o momento mais próprio para dar um seguro estabelecimento às vastas propriedades dos meus vassallos nas províncias do Brasil; seja pela falta que há aí de geômetras, que possam fixar medições seguras e ligadas inalteravelmente a medidas geométricas e astronômicas, que só podem dar-lhes a devida estabilidade; seja finalmente pelos muitos processos e causas que poderiam excitar-se, querendo por em execução tão saudáveis princípios e estabelecimentos, sem primeiro haver preparado tudo que é indispensável para que eles tenham uma inteira e útil realização; hei por bem determinar que o Conselho Ultramarino, suspenda por ora a execução e efeitos dessa saudável lei. (Mendes, 1988, p. 20).

As concessões de Sesmarias foram interrompidas em 1822, por meio da Resolução nº 76, período que perdurou até 1824, quando foi outorgada a Constituição Política do Império do Brasil. Esse intervalo legal resultou em incertezas e inseguranças em relação às propriedades, especialmente em relação às ocupações ocorridas durante esse período (Loch e Erba, 2007).

A Constituição de 1824 trouxe garantias ao direito de propriedade privada, estabelecendo a indenização pelo Estado quando considerasse a utilidade pública da terra ocupada. Embora a Carta Constitucional imperial tenha abordado indiretamente a questão da função social da terra, limitou-se a relacioná-la ao aspecto econômico, ou seja, à produtividade da terra (Ferreira, 2007)

Após a chegada da Família Real no Brasil, houve um crescimento econômico impulsionado pelo avanço técnico e científico, resultando no surgimento de uma vida econômica também nas cidades, não mais restrita ao meio agrário (Castro, 2017).

Em 21 de outubro de 1843, foi promulgada a Lei Orçamentária nº 317, regulamentada pelo Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846, que organizou o registro de hipotecas. Este dispositivo jurídico foi estabelecido principalmente para proteger o crédito, não a propriedade em si (Carvalho, 1998, apud Castro, 2017).

Em 18 de setembro de 1850, foi promulgada a Lei nº 601, conhecida como a “Lei de Terras”. Antes dessa legislação, prevalecia o entendimento de que as terras não possuíam caráter privado, e não havia regulamentação para a aquisição de terras no país. Com a Lei de Terras, esse conceito foi alterado, tornando a terra domínio público, patrimônio da nação, e estabelecendo mecanismos legais para a aquisição de terras diretamente do governo (Carneiro, 2003; Castro, 2017; Costa, 1999; Foster, 2003).

### **1.2.1 O surgimento da propriedade privada no Brasil: a legislação fundiária**

Com a promulgação da Lei de Terras de 1850, conforme apontado por Costa (1999), a única maneira de adquirir terra era comprá-la do governo, que agiria como mediador entre o domínio público e o possível proprietário. Essa legislação, essencialmente, estabeleceu várias diretrizes, incluindo a revalidação de sesmarias cultivadas, a legitimação das posses mansas e pacíficas, a definição de prazos para medição das posses e sesmarias, além de penalidades para os possuidores que não realizassem a medição da terra dentro do prazo estipulado. O governo foi designado como responsável pela medição das terras devolutas (Carneiro, 2003; Loch; Erba, 2007; Optiz, 2019).

De acordo com Carneiro (2003), a falta de definição clara sobre as terras devolutas, combinada com a incapacidade do Estado em fiscalizá-las, facilitou a prática de grilagem de terras. Loch e Erba (2007) consideram a Lei nº 601, de 1850, como um marco inicial do Cadastro Territorial Brasileiro, uma vez que estabeleceu a criação de um sistema administrativo e institucional para lidar com a organização do território brasileiro. A legislação previa a criação de uma Instituição chamada "Repartição Geral de Terras Públicas", responsável por dirigir os trabalhos de medição, divisão e descrição das terras devolutas, além de conservá-las, fiscalizar sua venda e distribuição, e promover a colonização nacional e estrangeira (Foster, 2003; Loch; Erba, 2007).

Com o Decreto nº 1318, de 30 de janeiro de 1854, a Lei de Terras foi regulamentada, definindo-se suas atribuições e competências. Esse decreto estabeleceu os mecanismos necessários para a execução da Lei de Terras. Além disso, tornou obrigatório o "Registro de Terras Possuídas", no qual os possuidores de títulos ou propriedades deveriam registrar as terras possuídas, fornecendo informações sobre o possuidor, situação, extensão e limites conhecidos. Os registros eram realizados pelos Vigários das respectivas freguesias, conhecidos como "Registro do Vigário". O principal objetivo desse registro era obter um levantamento estatístico sobre as terras apropriadas, além de servir para fins de hipoteca. É importante destacar que esses registros eram declaratórios e não conferiam direitos aos possuidores, conforme explicado no art. 94 do decreto (Carneiro, 2003; Castro, 2017; Foster, 2003; Loch; Erba, 2007).

### **1.2.2 Os primeiros registros de imóveis no Brasil**

A história dos registros no Brasil remonta ao período do Império, quando a Igreja desempenhava um papel central na sociedade colonial, exercendo diversas funções, incluindo os registros públicos. Durante esse período, todos os registros civis, como batismos, casamentos, óbitos e registros imobiliários, eram realizados pela igreja. O chamado "Registro do Vigário" ou "Registro Paroquial" perdurou até a separação formal entre Igreja e Estado com a Proclamação da República em 1889.

Após uma década da Lei de Terras, foi promulgada a Lei nº 1237 em 24 de setembro de 1864, que reformulou a legislação hipotecária brasileira, tornando obrigatória a transcrição dos títulos de transmissão de imóveis sujeitos a hipoteca e a instituição de ônus reais. A responsabilidade pelo registro ficou a cargo dos tabeliães das comarcas onde os bens estavam localizados. Esse novo instrumento legal substituiu a tradição da coisa pela transcrição do título e ampliou a competência legal do Registro de Imóveis (Loch e Erba, 2007).

A Constituição de 1981 conferiu relevante destaque à propriedade privada, principalmente em relação à sua inviolabilidade, influenciada pelas constituições liberais americana de 1787 e francesa de 1789 (Assis, 2008).

Em 1916, entrou em vigor o Código Civil, Lei nº 3.071, que incorporou o Registro Geral da Lei nº 1237 de 1864, alterando seu nome para Registro de Imóveis, Seção VI, nos artigos 856 a 862 (Castro, 2017).

Art. 856 - O Registro de Imóveis compreende:

I - a transcrição dos títulos de transmissão da propriedade;

II - a transcrição dos títulos enumerados no art. 532;

III - a transcrição dos títulos constitutivos de ônus reais sobre coisas alheias;

IV - a inscrição das hipotecas.

Art. 857 - Se o título de transmissão for gratuito, poderá ser promovida a transcrição:

I - pelo próprio adquirente;

II - por quem de direito o represente;

III - pelo próprio transferente com prova da aceitação do beneficiado.

Art. 858 - A transcrição do título de transmissão do domínio direto aproveita ao titular do domínio útil, e vice-versa.

Art. 859 - Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu.

Art. 860 - Se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique.

Parágrafo único - Enquanto se não transcrever o título de transmissão, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, e responde pelos seus encargos.

Art. 861 - Serão feitas as inscrições, ou transcrições, no registro correspondente ao lugar, onde estiver o imóvel.

Art. 862 - Salvo convenção em contrário, incumbem ao adquirente as despesas da transcrição dos títulos de transmissão da propriedade e ao devedor as da inscrição, ou transcrição dos ônus reais. (Brasil, 1916).

Após o período Vargas, a promulgação da Constituição Social em 1946 trouxe consigo a possibilidade de desapropriação por interesse social, associando o direito de propriedade ao bem-estar social em seu artigo 147. Por sua vez, a constituição de 1967 representou uma significativa evolução ao incluir de forma explícita, no artigo 157, inciso III, a função social da propriedade (Diniz; Santiago, 2023; Pereira, 2022).

No final de 1973, foi estabelecida a Lei nº 6.015, que trata dos registros públicos. Conhecida como Lei de Registros Públicos (LRP), essa legislação estabeleceu princípios e normas gerais para os registros públicos no Brasil. Posteriormente, sofreu modificações com a publicação da Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975, em vigor a partir de 1º de janeiro de 1976, que instituiu a matrícula no ofício de imóveis como elemento central, sendo essa matrícula individualizada para cada imóvel (Assis, 2008; Castro, 2017).

De acordo com Ceneviva citado por Carneiro (2003), a introdução da matrícula do imóvel representou uma grande inovação do diploma legal, aproximando o modelo brasileiro ao do ordenamento jurídico germânico, que já operava nesse modelo desde o século XIII.

Apesar de Registro e Cadastro abordarem a mesma temática, nem sempre há diálogo entre eles, especialmente no contexto urbano, o que resulta em insegurança jurídica no país. Desse modo, é expressivo essa preocupação ao destacar a fragilidade do sistema registral brasileiro, que muitas vezes se baseia apenas em descrições literais, levando a uma identificação imprecisa do imóvel e frequentes disputas judiciais para retificações de áreas, regularizações e indenizações.

Com o histórico delineado sobre o surgimento e evolução da propriedade privada e do direito de propriedade no Brasil, desde o período imperial até a contemporaneidade, o próximo tópico abordará a introdução da função social no instituto da propriedade, suas principais influências e sua consolidação no ordenamento jurídico nacional.

### 1.3 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O direito de propriedade está intrinsecamente ligado à sua função social, que vai além do simples usufruto pelo proprietário, abrangendo também o benefício coletivo e o respeito aos limites que garantam o bem-estar da comunidade (Gomes,

2012; Venosa, 2023). Nesse contexto, é importante examinar a origem da função social da propriedade e sua incorporação no ordenamento jurídico brasileiro.

A função social da propriedade pode ser identificada de maneira incipiente durante o período das Sesmarias. No período colonial, Mendes (1988) observa que essa função já se manifestava, sugerindo que, se o proprietário não cultivasse a terra, esta deveria ser transferida a quem a explorasse, modificando-a em função das necessidades coletivas.

Optiz (2019) argumenta que a concepção original da função social da propriedade remonta aos fisiocratas franceses do século XVIII, que desenvolveram teorias econômicas relacionadas à produção agrícola. Essa concepção ressalta a importância da função econômica da terra na sobrevivência humana, destacando sua relevância na produção de bens para atender às necessidades presentes e futuras da sociedade.

A Constituição Imperial de 1824 abordou indiretamente a questão da função social da terra ao relacioná-la apenas ao aspecto econômico, ou seja, à produtividade da terra (Ferreira, 2007).

A demanda pela elaboração de um Código Civil, conforme estabelecido no artigo 179, inciso XVIII, da Constituição de 1824, resultou na elaboração do Código Civil por Clóvis Beviláqua, iniciado em abril de 1889 e concluído no final do mesmo ano. Apesar de Beviláqua ter sido influenciado pelo direito alemão, o conceito de propriedade presente no Código ainda refletia predominantemente uma visão individualista, conservadora e patrimonialista, com a função social da propriedade não recebendo destaque suficiente para alterar o paradigma da época (Tomasevicius Filho, 2016; Tartuce, 2023).

O reconhecimento efetivo da função social da propriedade no sistema jurídico brasileiro ocorreu com a promulgação da Constituição Federal de 1934, que mencionou explicitamente a ideia da função social da propriedade em seu artigo 125 (Mazei, 2018).

Art. 125 - Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita. (Brasil, 1934).

O direito de propriedade passou a estar associado ao bem-estar social a partir da promulgação da Constituição de 1946, que condicionou o uso da propriedade ao bem-estar social, conforme disposto em seu art. 147. Além disso, essa Constituição previu a possibilidade de desapropriação por necessidade, utilidade pública ou interesse social. A função social da propriedade foi consolidada no cenário jurídico brasileiro com o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), pioneira na América Latina ao abordar a questão da reforma agrária. Nos artigos 2º e 12, essa legislação estabelece que a propriedade deve cumprir uma função social (Diniz; Santiago, 2023).

A Constituição de 1967 representou uma significativa evolução no que diz respeito ao direito de propriedade, ao incluir de forma explícita, em seu artigo 157, Inciso III, a função social da propriedade. Dessa forma, a função social da propriedade foi elevada ao status constitucional (Diniz; Santiago, 2023; Pereira, 2022).

Art. 157 - A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios:

I - liberdade de iniciativa;

II - valorização do trabalho como condição da dignidade humana;

III - função social da propriedade;

IV - harmonia e solidariedade entre os fatores de produção;

V - desenvolvimento econômico;

VI - repressão ao abuso do poder econômico, caracterizado pelo domínio dos mercados, a eliminação da concorrência e o aumento arbitrário dos lucros.

§ 1º - Para os fins previstos neste artigo, a União poderá promover a desapropriação da propriedade territorial rural, mediante pagamento de prévia e justa indenização em títulos especiais da dívida pública, com cláusula de exata correção monetária, resgatáveis no prazo máximo de vinte anos, em parcelas anuais sucessivas, assegurada a sua aceitação, a qualquer tempo, como meio de pagamento de até cinquenta por cento do imposto territorial rural e como pagamento do preço de terras públicas. (Brasil, 1967)

Com a promulgação da Constituição Federal (CF) de 1988, o direito à propriedade foi garantido como um direito fundamental, sendo considerado uma cláusula pétrea, conforme disposto no art. 5º. No entanto, esse direito não é absoluto, uma vez que a CF/88 estabelece, entre os princípios gerais da atividade econômica, a função social ao lado da propriedade privada (Pereira, 2022).

Segundo Almeida (1980 apud Mendes, p.16, 1988), a atribuição de uma função social à propriedade implica em restrições à faculdade de gozo e disposição do proprietário sobre o seu bem. Pereira (2022) destaca que o direito de propriedade é, essencialmente, uno e indivisível. A condição padrão da propriedade é a sua

totalidade, e qualquer limitação ou restrição aos direitos de uso ou exercício são exceções.

Portanto, presume-se plena e exclusiva a propriedade, até que seja apresentada prova em contrário por qualquer pessoa interessada na existência de limitações ou ônus (Tavares, 2023).

Após a promulgação da Constituição de 1988, a propriedade passou a ser compreendida em uma dupla dimensão, conforme Tavares (2023), não mais como um direito puramente privado ou individualista, mas também como um direito socioeconômico, delimitado por sua função social e pelos interesses da coletividade. Assim, a propriedade deve atender não apenas às pretensões individuais do seu dono, mas também às necessidades socioeconômicas do desenvolvimento, garantindo uma existência digna para todos, em consonância com os preceitos constitucionais de justiça social Tavares (2023).

Nesse contexto, Tartuce (2023) apresenta uma definição moderna para o conceito de propriedade, reconhecendo a inerência da função social na mesma. Ele destaca que:

[...] a propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5.º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional. (Tartuce, 2023, p. 114).

Em resumo, a função social da propriedade é atendida quando a propriedade rural cumpre diversos critérios, como aproveitamento racional, utilização adequada, observância da legislação trabalhista, bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores, enquanto a propriedade urbana atende às exigências de ordenamento da cidade, conforme expresso em seu Plano Diretor (Pereira, 2022; Tartuce, 2023).

A introdução da função social da propriedade na Constituição de 1988 e no Código Civil de 2002 foi diretamente influenciada pela doutrina clássica do jurista francês Léon Duguit, bem como pela Constituição Alemã de Weimar, de 1919. Essas mudanças refletiram os movimentos sociais emergentes do final do século XIX, em resposta aos antagonismos econômicos e à luta de classes, adotando-se a teoria do solidarismo, que sintetizava o individualismo e o socialismo (Diniz; Santiago, 2023; Tartuce, 2023).

Segundo Sodre, citado por Diniz e Santiago (2023), a teoria solidarista encontrou respaldo na ciência jurídica por meio da teoria do abuso de direito, que estabelece limites morais às competências individuais dentro dos poderes legais que possuem. Essa abordagem subordina a propriedade ao direito coletivo, valorizando a pessoa como ser humano em detrimento de seu patrimônio. Nesse novo contexto, a preservação da dignidade pessoal torna-se mais importante do que a busca pelo lucro.

De acordo com Diniz e Santiago (2023), a função social da propriedade está intimamente ligada à questão da posse, sendo que a função social da posse possui uma conexão prioritária com a função social da propriedade. Destaca-se nessa função social da posse o princípio do respeito e proteção à dignidade humana, conforme preconizado no art. 1º, inciso III, da Constituição de 1988, conferindo tutela jurídica ao possuidor para promover a justiça social e garantir o mínimo existencial.

Com a evolução do entendimento sobre a função social da posse, Aronne (2014 apud Tartuce, 2023, p. 30) define que:

[...] a posse somente ganha trânsito jurídico quando se apresenta funcionalizada, quando é instrumento de funcionalização da propriedade. Dessa forma, tal qual a posse se apresenta autônoma em face da propriedade, há de se reconhecer a autonomia da função social da posse em relação à função social da propriedade, tal qual dignidade e igualdade se apresentam como noções autônomas. Aronne (2014 Apud Tartuce, 2023, p. 30)

Aronne (2014 apud Tartuce, 2023, p. 30) ilustra que um bem pode não estar cumprindo a função social da posse, embora satisfaça a função social da propriedade, como acontece nos casos de subutilização da terra.

Por fim, Tartuce (2023) argumenta que a questão da propriedade no Brasil sempre foi influenciada por instrumentos legais, normativos e políticos que servem aos interesses de grupos minoritários detentores de grande poder econômico, político e social. Portanto, é fundamental analisar sempre as questões relacionadas aos direitos reais levando em consideração a dignidade da pessoa humana, a solidariedade social e a igualdade em sua totalidade. Esses três princípios formam uma tríade essencial para esse debate, conforme expresso no artigo 1º, inciso III, artigo 3º, inciso I e artigo 5º, caput da Constituição Federal de 1988.

## **2. O PROCESSO DE (DES)JUDICIALIZAÇÃO DO DIREITO SOB A ÓTICA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

### **2.1 INFLUÊNCIA HISTÓRICA NA (DES)JUDICIALIZAÇÃO DO DIREITO**

A promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, frequentemente referida como "constituição cidadã", assinala um momento emblemático na evolução do arcabouço jurídico nacional. Este evento não só delineou uma nova direção para a ordem política e social, mas também estabeleceu um paradigma normativo fundado nos princípios dos direitos humanos. Dentro dessa estrutura constitucional, um dos princípios basilares é a salvaguarda do direito à propriedade privada, consagrado como uma garantia intrínseca à dignidade da pessoa humana, conforme disposto no artigo 5º, inciso XXII, da Carta Magna. Este reconhecimento é de suma importância, uma vez que a preservação desse instituto é essencial para o pleno florescimento do indivíduo na sociedade, ao passo que sua negligência pode acarretar conflitos sociais iminentes e desequilíbrio na estrutura social e econômica.

A inclusão do direito à propriedade privada no rol dos direitos fundamentais, conforme estabelecido na Constituição de 1988, reflete não apenas um compromisso com as liberdades individuais, mas também uma preocupação com a estabilidade e a justiça social. A propriedade privada não é apenas um atributo do indivíduo, mas também uma peça-chave na engrenagem do desenvolvimento socioeconômico. Ela serve como um instrumento para a realização de justiça social, ao garantir o acesso igualitário aos recursos e oportunidades necessárias para a prosperidade de todos os membros da comunidade.

Ademais, a proteção do direito à propriedade privada desempenha um papel crucial na promoção da estabilidade econômica e no fomento do crescimento sustentável do país. Ao garantir a segurança dos investimentos e a proteção dos direitos de propriedade, a Constituição de 1988 estimula o empreendedorismo, impulsiona a atividade econômica e cria um ambiente propício para o investimento e a inovação.

Embora a Constituição proporcione uma proteção constitucional significativa ao direito à propriedade privada, é necessário reconhecer que esse direito não é absoluto, assim como nenhum outro direito o é. Sua garantia está intrinsecamente

ligada ao seu uso social, como defendido por (Santos; Lima Junior, 2020; Pestana, 2016) Essa perspectiva argumenta que a posse e, conseqüentemente, a propriedade deve ser justificada pelo seu papel na garantia das necessidades básicas de subsistência do indivíduo, permitindo-lhe exercer sua criatividade, sua independência e assegurar sua prosperidade dentro da sociedade.

No contexto brasileiro, o processo de urbanização ocorreu de maneira acelerada, especialmente durante o período de industrialização do país. Essa rápida urbanização, no entanto, ocorreu de forma desordenada, marcada pela ausência de normas urbanísticas adequadas em muitos municípios, o que resultou em uma série de desafios relacionados à ocupação do solo. Como consequência, diversas formas de ocupação irregular surgiram, incluindo o fenômeno das favelas:

O processo de formação das cidades brasileiras é marcado pelo desrespeito às normas urbanísticas, existindo um enorme abismo entre a norma e o fato, ou, dito de outra forma, “entre a cidade real e a cidade legal” (PATAH, 2018, p.181). Por sua vez, a aquisição da propriedade por meio compra e venda devidamente titulada e registrada é a forma legal de aquisição da propriedade, como recomenda o art. 1.245 do Código Civil, porém este não é o modelo utilizado pelas classes mais pobres da população, que não têm capacidade econômica para obter financiamento habitacional. (Rangel, 2021, p. 2).

É importante ressaltar que a população de baixa renda foi a mais afetada pela precarização da propriedade imobiliária decorrente desse processo desordenado. Esses grupos socioeconômicos encontram-se em uma posição de maior vulnerabilidade à informalidade habitacional, utilizando os espaços irregulares como única alternativa para garantir o direito fundamental à moradia. Muitas vezes, essas ocupações são realizadas em áreas de risco, como encostas de morros, onde a falta de infraestrutura e as condições precárias aumentam significativamente os riscos de deslizamentos de terra e outros desastres naturais. Essa situação é alarmante, pois resulta em sérios impactos sociais e humanitários, com milhares de pessoas sendo vitimadas todos os anos no Brasil devido a enchentes e deslizamentos de terra, conforme observado por (Maricato, 2011).

Assim, torna-se evidente a complexidade e a gravidade dos problemas associados à ocupação irregular do solo e à precarização da moradia, especialmente para as camadas mais vulneráveis da sociedade. Além dos riscos à segurança e à saúde pública, essa realidade também contribui para a perpetuação da desigualdade social e para a marginalização de comunidades inteiras, exigindo uma abordagem

abrangente e coordenada por parte das autoridades governamentais e da sociedade civil para enfrentar esses desafios de forma eficaz.

Cabe ao Estado a tarefa de realizar a “dispersão” entre as contradições do modelo capitalista e as lutas sociais próprias do sistema. Uma das técnicas empregadas nessa complexa função é o Direito, que deve criar normas tendentes a promover a regularização dessas situações. (Rangel, 2021, p. 2).

É inegável, também, que a perda da propriedade em virtude do não cumprimento da função social está associada a uma série de circunstâncias que a tornam possível. Uma dessas circunstâncias reside na falta de uso produtivo do bem por parte do proprietário, o que pode resultar na subutilização ou até mesmo no abandono do mesmo. Diante dessa situação, o ordenamento jurídico brasileiro contempla um mecanismo legal que permite ao possuidor de um bem, seja ele móvel ou imóvel, que esteja na posse tranquila e pacífica do mesmo por um período determinado de tempo, adquiri-lo para si de forma legítima.

Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel: I - Pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel. II - Pela acessão. III - Pelo usucapião. IV - Pelo direito hereditário. (Brasil, 1916)

Desse modo, é evidente que a usucapião desempenha um papel significativo no ordenamento jurídico brasileiro, fornecendo um meio legal para aquisição da propriedade e promovendo a justiça social e a estabilidade nas relações de propriedade. Sua aplicação adequada e eficaz é essencial para garantir a proteção dos direitos dos cidadãos e o desenvolvimento socioeconômico do país. (Santos; Lima Junior, 2020).

Trata-se, portanto, de um reconhecimento significativo da usucapião - seja por via judicial ou extrajudicial - como um instrumento legal que possibilita a aquisição legítima da propriedade e outros direitos reais sobre um bem específico. Esse reconhecimento se baseia no princípio ancestral de que a posse tranquila e pacífica de um bem, com a intenção de agir como seu proprietário, por um período de tempo estabelecido por lei, confere ao possuidor o direito de adquirir legalmente a propriedade desse bem (Pestana, 2016).

## 2.2 DESJUDICIALIZAÇÃO NA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS FUNDIÁRIOS E REGULARIZAÇÃO URBANA

É importante ressaltar que a usucapião vai além de ser apenas um mecanismo para a aquisição de propriedade. Ela desempenha um papel crucial na regularização fundiária e no cumprimento da função social da propriedade e da cidade. Ao reconhecer o direito à propriedade daqueles que ocupam um bem de forma contínua e pacífica, a usucapião contribui para a promoção da justiça social e para a redução das desigualdades de acesso à moradia e à propriedade. No entanto, apesar da importância da usucapião como instrumento de regularização fundiária, sua eficácia pode ser comprometida pela morosidade dos procedimentos judiciais envolvidos. A lentidão do processo judicial pode tornar a usucapião menos vantajosa em comparação com outros mecanismos de regularização fundiária, especialmente em um contexto onde o tempo é crucial para garantir o acesso à moradia e à propriedade (Santos; Lima Junior, 2020).

Assim, é fundamental buscar formas de agilizar e simplificar o processo de usucapião, seja por meio de reformas legislativas que reduzam a burocracia e os entraves judiciais, ou através do incentivo à usucapião extrajudicial, que pode oferecer uma alternativa mais rápida e eficiente para a regularização fundiária. Estas medidas são essenciais para garantir que a usucapião cumpra efetivamente seu papel na promoção da justiça social e no acesso à moradia digna para todos os cidadãos.

O Poder Judiciário brasileiro enfrenta uma série de desafios que impactam sua eficiência e capacidade de resposta às demandas da sociedade. Entre esses desafios, destaca-se a sobrecarga de litígios de diversas naturezas, resultando em morosidade devido à alta demanda por ações contenciosas em massa. Essa sobrecarga é especialmente evidente em um país com uma população tão numerosa e diversificada como o Brasil, onde os tribunais muitas vezes se veem sobrecarregados com uma quantidade imensa de processos que necessitam de análise e decisão por parte dos magistrados (Franco; Rezende, 2021).

Além disso, outro fator que contribui para a morosidade e a imprevisibilidade do sistema judicial é o ativismo judicial, que se manifesta quando os juízes interpretam e aplicam a lei de maneira mais expansiva, buscando preencher lacunas ou corrigir injustiças percebidas. Embora o ativismo judicial possa ter o objetivo nobre de

proteger os direitos individuais e coletivos dos cidadãos, ele também pode levar a decisões judiciais mais imprevisíveis e a uma maior incerteza jurídica para as partes envolvidas nos litígios (Franco; Rezende, 2021).

Ademais, os elevados custos associados à resolução de processos judiciais também representam um entrave significativo para o acesso à justiça. O custo de contratar advogados, pagar custas judiciais e arcar com outras despesas processuais pode ser proibitivo para muitos cidadãos, especialmente aqueles de baixa renda. Isso cria uma barreira de acesso à justiça, impedindo que muitos indivíduos e empresas busquem resolver seus conflitos por meio do sistema judicial tradicional.

Conforme Franco; Rezende, (2021):

Com o advento do Código de Processo Civil de 2015, esse fenômeno da desjudicialização atingiu o direito à aquisição da propriedade e dos direitos reais a ela inerentes por meio da usucapião, um instrumento com bastante utilização prática na sociedade brasileira. (Franco; Rezende, 2021, p. 133):

Em resposta a esses desafios, o sistema jurídico brasileiro está passando por um processo de modernização na entrega da tutela jurisdicional. Esse processo visa mitigar os diversos fatores que sobrecarregam a atividade jurisdicional do país, buscando garantir o acesso à justiça e o efetivo cumprimento do direito à razoável duração do processo. Isso envolve a implementação de medidas para agilizar os procedimentos judiciais, reduzir a burocracia e os custos associados à resolução de litígios, e promover formas alternativas de resolução de conflitos, como a mediação e a conciliação (Santos; Lima Junior, 2020) (Guersoni; Camilo, 2019).

Diante desse contexto, surge o fenômeno da desjudicialização como uma alternativa extrajudicial para a resolução de conflitos. A desjudicialização rompe com a exclusividade do Poder Judiciário na solução de certos litígios, especialmente os de natureza patrimonial. Isso inclui as ações judiciais relacionadas aos direitos reais de bens imóveis, como a ação de usucapião de imóvel urbano. Ao possibilitar que as partes resolvam suas disputas fora do ambiente judicial, a desjudicialização pode contribuir para a redução da carga de trabalho dos tribunais, além de oferecer uma solução mais rápida, eficiente e econômica para a resolução de conflitos (Franco; Rezende, 2021) Guersoni; Camilo, 2019).

A desjudicialização, enquanto fenômeno jurídico, representa a capacidade das partes envolvidas em um conflito de buscar alternativas para a sua resolução fora do âmbito da tutela jurisdicional tradicional. Essa abordagem possibilita que as partes

encontrem soluções para suas controvérsias sem a necessidade de recorrer ao sistema judicial formal, dispensando, assim, a exigência de dispor do direito em questão e da capacidade jurídica exigida para tanto (Bomtempo Júnior; Mairink, 2019). Conseqüentemente, ela transfere certos procedimentos que antes eram atribuídos exclusivamente ao Poder Judiciário para os Serviços Extrajudiciais, nos quais notários e registradores podem conduzi-los administrativamente. (Bomtempo Júnior; Mairink, 2019).

De acordo com Mello (2016):

Não deveria ser assim, porque a desjudicialização deve ser considerada como fenômeno independente dos grandes problemas que assolam a Justiça. A morosidade da Justiça não é um fato novo, ocorrido tão apenas a partir de meados do século passado. Mesmo na Roma antiga, noticia a doutrina<sup>149</sup>, já era questionada a morosidade do processo. [...] De fato, quando o Estado não consegue dar resposta rápida e eficaz à solução dos conflitos, surgem então mecanismos alternativos, que não refletem senão uma revisão conceitual e empírica dos próprios meios dispostos aos indivíduos para se protegerem da ameaça de lesão, da ação ilícita de terceiros ou para reaverem seus direitos. (Mello, 2016, p. 60)

Sob essa nova perspectiva, diversas demandas que anteriormente estavam restritas ao âmbito judicial são agora deslocadas para o ambiente extrajudicial, possibilitando a realização de uma série de procedimentos de forma mais ágil e eficiente. Esses procedimentos incluem não apenas os processos de inventário, partilha, divórcio e alteração de nome, como também outras questões que envolvem direitos reais e questões patrimoniais (Franco; Rezende, 2021).

Essa mudança paradigmática representa uma evolução significativa no sistema jurídico, uma vez que oferece às partes envolvidas em conflitos uma alternativa mais acessível, rápida e econômica para a resolução de suas disputas. Ao reduzir a sobrecarga do Poder Judiciário e promover a desburocratização dos procedimentos legais, a desjudicialização contribui para a eficiência do sistema jurídico como um todo, além de fortalecer os princípios de acesso à justiça e celeridade processual. Assim, ela se apresenta como uma ferramenta fundamental na modernização e democratização do sistema de justiça, permitindo que as partes tenham maior autonomia e controle sobre a resolução de seus próprios conflitos.

Um exemplo notável do fenômeno da desjudicialização no Brasil é a Lei nº 11.441/2007, que promoveu uma série de alterações no Código de Processo Civil de 1973. Essa legislação abriu espaço para a realização extrajudicial de procedimentos

como inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual. Contudo, é relevante salientar que essa alternativa extrajudicial é inaplicável quando envolve partes menores ou incapazes, situação em que se torna imprescindível a via judicial para dirimir tais questões (Brasil, 2007).

Além disso, os reflexos da desjudicialização no Brasil transcendem o âmbito familiar, abrangendo diversas áreas do direito. A promulgação da Lei nº 8.560/1992 trouxe consigo o reconhecimento extrajudicial da paternidade, enquanto a Lei nº 9.514/1997 estabeleceu o leilão extrajudicial nos contratos de alienação fiduciária. Outras leis subsequentes, como a Lei nº 10.931/2004 e a Lei nº 11.491/2007, possibilitaram a retificação administrativa dos registros imobiliários e a regularização fundiária em zonas especiais de interesse social, respectivamente (Bomtempo Júnior; Mairink, 2019).

É importante destacar que uma das mudanças mais significativas no ordenamento jurídico brasileiro em relação à desjudicialização ocorreu com a promulgação do Código de Processo Civil de 2015 (Franco; Rezende, 2021). Este código introduziu a possibilidade de solicitar usucapião extrajudicialmente, administrativamente.

Nesse contexto ressalta que:

Por meio do Novo Código de Processo Civil, o legislador procurou conceder aos particulares a oportunidade de transformar sua posse em propriedade, sem depender de uma iniciativa unilateral do estado. (Gavazzi, 2018, P. 87)

Assim, torna-se evidente que o fenômeno da desjudicialização está ganhando espaço no ordenamento jurídico do país, à medida que diversas normas têm possibilitado que as partes busquem alternativas extrajudiciais para a resolução de conflitos, "sem depender da atuação do Poder Judiciário" (Santos; Lima Junior, 2020).

No entanto, é crucial ressaltar que a desjudicialização não implica necessariamente em uma diminuição da atuação do Judiciário. Certos litígios ainda demandam uma intervenção judicial, seja devido à sua complexidade ou à natureza dos direitos envolvidos. Contudo, a desjudicialização se apresenta como uma alternativa viável para descongestionar o Judiciário (Bomtempo Júnior; Mairink, 2019).

A ideia de que apenas através dos tribunais é possível alcançar uma resolução justa e adequada para um litígio é um paradigma social que precisa ser superado urgentemente. Soluções alternativas e extrajudiciais oferecem caminhos rápidos e eficazes para a proteção dos direitos e garantia da justiça (Rocha, 2018).

Assim, (Hill, 2021, p. 405) argumenta que:

Não podemos simplesmente aceitar a desjudicialização como uma maneira para as partes evitarem o Poder Judiciário e, assim, contribuírem para sua redução de carga de trabalho". O avanço da desjudicialização no país ocorrerá de fato quando ocorrer uma mudança de paradigma na cultura de litígio da sociedade, oferecendo uma alternativa rápida e eficiente para a resolução de conflitos, em vez do grande número de disputas que chegam aos tribunais brasileiros (Ibidem, p. 405).

O fenômeno da desjudicialização no Brasil, embora seja parte essencial do processo de modernização do ordenamento jurídico brasileiro em relação à tutela jurisdicional, ainda requer atenção especial do legislador e dos operadores do direito. É necessário superar o paradigma da cultura litigiosa e da resolução de disputas exclusivamente por meios judiciais (Guersoni; Camilo, 2019).

Após a promulgação do Código Civil de 1916, o instituto da usucapião encontrava-se amparado apenas pela legislação infraconstitucional, o que indicava uma lacuna significativa no âmbito constitucional. Foi somente com a promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1934 que se vislumbrou uma disposição constitucional específica sobre a usucapião, refletida no artigo 125.

Art. 125 - Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita (Brasil, 1934)

As Constituições subsequentes, de 1937, 1946 e 1967, trouxeram modificações pontuais, cada uma agregando nuances ao tratamento dado à propriedade e à usucapião. Por exemplo, a Carta Magna de 1937 garantiu o direito de propriedade, desde que não conflitasse com o interesse coletivo. Já a Constituição de 1946 estabeleceu uma distinção entre a propriedade do solo e do subsolo, condicionando o uso da propriedade privada ao bem-estar social. Enquanto isso, a Constituição de 1967, em seu artigo 164, mencionou a legislação federal que regulamentaria as condições para legitimar a posse e a preferência na aquisição de terras públicas, desde que fossem tornadas produtivas pelo trabalho do ocupante e de sua família.

No entanto, foi somente com a promulgação da Constituição de 1988 que a usucapião foi efetivamente tratada como uma garantia constitucional, vinculando o direito de propriedade ao cumprimento de sua função social.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. § 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. § 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião (Brasil, 1988)

Esse marco constitucional, posteriormente regulamentado pelo Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, solidificou a usucapião como um instrumento jurídico importante no contexto urbano (Rocha, 2018).

No Código de Processo Civil de 1973, o processo de declaração de aquisição da propriedade por usucapião seguia um procedimento especial, distinto do procedimento comum. Nesse contexto, o Código Processual Civil de 1973 conferia aos processos de usucapião natureza declaratória, em que o usucapiente buscava obter uma sentença declaratória que reconhecesse seu direito de propriedade sobre o bem em questão, mediante regras e trâmites específicos (Franco; Rezende, 2021, p. 132).

Sobre este aspecto, Franco e Rezende (2021, p. 138) asseveram que,

Tendo em vista a grande utilização desse procedimento na prática, posto que a usucapião se apresentava como uma solução para regularização das propriedades advindas de contratos que não chegaram a ser registrados, o legislador à época teve especial atenção ao criar esse procedimento especial. (Franco E Rezende, 2021, p. 138)

Parte significativa da doutrina manifestava resistência à ideia de reconhecer a aquisição da propriedade por meio da usucapião em vias administrativas, argumentando que os conflitos presentes nos processos judiciais estariam também presentes nessas ações, devido à complexidade dos direitos envolvidos.

Apesar da objeção de alguns setores doutrinários em relação à usucapião extrajudicial, a Lei nº 6.969/1981 instituiu uma via administrativa específica para a usucapião especial de terras devolutas. No entanto, a Constituição Federal de 1988 proibiu expressamente a aquisição de bens públicos por meio da usucapião, o que levou ao desuso dessa alternativa, apesar de não ter sido revogada.

Conforme destacam (FRANCO; REZENDE, 2021), até então, a usucapião era exclusivamente judicial, exceto para casos específicos como a usucapião especial de terras devolutas. No entanto, com a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, foi introduzido o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos, permitindo o

procedimento extrajudicial para a aquisição de propriedade imobiliária por meio da usucapião. Isso representou uma descentralização do processo, que antes ocorria apenas no âmbito judicial, de forma contenciosa.

É importante ressaltar que o fato de o procedimento da usucapião extrajudicial ser administrativo não significa que ele seja menos rigoroso do que o processo judicial. O legislador impôs várias exigências para a concretização do requerimento de usucapião extrajudicial, como a apresentação de ata notarial atestando o tempo de posse, a planta do imóvel e seu memorial descritivo, além de certidões negativas e justos títulos que comprovem o domínio sobre o bem.

Na ausência das assinaturas dos titulares de direitos sobre o imóvel, estes são notificados pelo cartório para se manifestarem sobre a concordância da usucapião. Caso não se manifestem dentro do prazo estabelecido.

Em suma, a trajetória da usucapião no Brasil reflete não apenas a evolução do direito à propriedade, mas também os desafios e as oportunidades presentes em nossa sociedade em constante transformação. Ao reconhecer e enfrentar esses desafios de maneira colaborativa e proativa, podemos avançar na construção de um sistema jurídico mais justo, inclusivo e eficiente para todos os brasileiros.

### **3. ASPECTOS LEGAIS, PROCEDIMENTAIS E VANTAGENS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

Este capítulo aborda os diversos aspectos relacionados à usucapião extrajudicial, incluindo seu embasamento legal, doutrinário e jurisprudencial, além de detalhar seu procedimento e vantagens em comparação com o procedimento judicial.

No que diz respeito ao embasamento legal, são exploradas as leis e normas que fundamentam a usucapião extrajudicial, destacando-se o Código Civil e o Código de Processo Civil, entre outros dispositivos legais pertinentes. Além disso, são apresentadas as interpretações doutrinárias que contribuem para a compreensão e aplicação desse instituto jurídico, bem como as decisões judiciais que servem de precedentes e orientação para os casos práticos.

O procedimento da usucapião extrajudicial é minuciosamente descrito, desde a documentação necessária até as etapas a serem seguidas perante o Cartório de Registro de Imóveis. São detalhados as exigências legais e os requisitos a serem cumpridos pelos interessados, bem como os prazos e trâmites envolvidos no processo administrativo.

Por fim, são apresentadas as vantagens da usucapião extrajudicial em relação ao procedimento judicial, ressaltando sua celeridade, simplicidade e economia processual. São discutidos os benefícios de optar pela via extrajudicial, tanto para os requerentes quanto para o sistema judiciário como um todo, evidenciando sua importância na promoção da regularização fundiária e garantia do direito à propriedade.

#### **3.1 ASPECTOS LEGAIS**

O avanço proporcionado pelo Código de Processo Civil de 2015 marca uma importante virada no contexto da regularização fundiária no Brasil, consagrando o fenômeno da desjudicialização como uma abordagem fundamental nesse processo. Dentro desse contexto, a usucapião emerge como um dos principais beneficiários desse fenômeno, visto que a simplificação e a celeridade processual proporcionadas por essa modalidade facilitam significativamente o caminho para que os possuidores de imóveis possam pleitear sua regularização fundiária, conferindo-lhes segurança jurídica e estabilidade sobre suas propriedades (Bertolini; Gonçalves, 2020).

Além disso, a usucapião extrajudicial, impulsionada pela desjudicialização, apresenta-se como um instrumento adicional de extrema importância para a concretização dos processos de regularização fundiária em todo o território brasileiro. Nessa perspectiva, a usucapião não é simplesmente um meio de adquirir propriedade por meio da posse prolongada, mas também se estabelece como um mecanismo essencial de regularização que desempenha um papel crucial no cumprimento da função social da propriedade e no ordenamento urbano (Franco; Rezende, 2021, P. 132).

Essas abordagens alternativas representam não apenas uma alternativa para a sobrecarga do sistema judicial, mas também uma maneira de evitar um possível colapso do próprio sistema. Dessa forma, as vias extrajudiciais, como a usucapião extrajudicial, permitem que o Judiciário concentre seus esforços em questões que realmente demandam sua atuação exclusiva, proporcionando uma distribuição mais eficiente dos recursos judiciais (Franco; Rezende, 2021).

Apesar dos benefícios da usucapião extrajudicial em termos de celeridade e segurança jurídica, é importante reconhecer que existem desafios que limitam sua aplicabilidade prática. Entre esses desafios, destacam-se as custas e emolumentos associados ao processo, bem como os requisitos complexos que precisam ser cumpridos.

De acordo com Marchetti Filho e Lemes (2020, p. 46):

Cada Tribunal de Justiça estadual é responsável pela tabela de preços dos serviços notariais e de registro do seu respectivo Estado. Os valores de cada atividade são calculados e, se houver necessidade de algum reajuste, um Projeto de Lei com a nova tabela de preços é encaminhado para o legislativo estadual para aprovação, observando-se o princípio da anterioridade.

A definição dessas taxas é de responsabilidade dos Estados e do Distrito Federal, e embora o Código de Processo Civil de 2015 e o Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça tenham estabelecido diretrizes para esses custos, ainda há a necessidade de uma legislação mais específica e uniforme para garantir uma aplicação consistente em todo o país (Brasil, 2000).

Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o

procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

I – no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado;

II – no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente (Conselho Nacional de Justiça, 2017).

Versola e Salles (2019) apontam a questão econômica como uma barreira significativa na escolha pela usucapião extrajudicial. Os altos custos dos serviços cartorários tornam essa opção financeiramente desafiadora, especialmente para litigantes em situação de vulnerabilidade, como as famílias de baixa renda. Por outro lado, no sistema judicial, existe a possibilidade de concessão da gratuidade de justiça, eliminando a necessidade de gastos financeiros para obter a declaração de usucapião.

A ocupação dos núcleos irregulares, predominantemente por populações de baixa renda, ressalta a importância do acesso à gratuidade de justiça no âmbito judicial. No entanto, os custos elevados associados à usucapião extrajudicial podem ser proibitivos para muitas dessas famílias (Ávila; Ferreira, 2016).

Além disso, os numerosos e complexos requisitos estabelecidos para o procedimento extrajudicial da usucapião também representam um desafio significativo. O não cumprimento integral desses requisitos pode levar à rejeição do pedido administrativo pelo oficial de registro. Por exemplo, a falta de concordância expressa das partes ou dos titulares de direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo pode resultar na rejeição do requerimento administrativo (Brasil, 1973; Marchetti Filho; Lemes, 2020).

Embora a decisão sobre a usucapião extrajudicial constitua um ato administrativo e não gere coisa julgada, permitindo recurso ao Judiciário, esse

processo pode acarretar custos adicionais e atrasos, tornando a via judicial potencialmente mais vantajosa em termos de tempo e despesas (Santos; Lima Junior, 2020, P. 139) (Boczar; Assumpção, 2018).

Portanto, embora o procedimento de usucapião extrajudicial ofereça vantagens como celeridade processual e segurança jurídica, os requisitos rigorosos e os potenciais ônus financeiros podem limitar sua aplicabilidade prática, especialmente em processos de regularização fundiária urbana (Santos; Lima Junior, 2020, P. 139).

Por outro lado, o procedimento da usucapião extrajudicial também apresenta aspectos que viabilizam sua utilização na regularização fundiária. A celeridade processual, a segurança jurídica, a contribuição para a função social da propriedade, o acesso à justiça por meio de uma via alternativa e a possibilidade de gratuidade de justiça nos cartórios são fatores que tornam o procedimento extrajudicial uma opção viável nesse contexto.

O procedimento extrajudicial da usucapião, introduzido no ordenamento jurídico brasileiro, visa agilizar um processo tradicionalmente moroso (Bertolini; Gonçalves, 2020). Segundo Bomtempo Júnior e Mairink (2019), a economia de tempo é um dos principais atrativos da usucapião extrajudicial. Ao apresentar a documentação necessária no Cartório de Registro de Imóveis e arcar com as custas e emolumentos, o possuidor do imóvel usucapiendo pode ter seu requerimento avaliado administrativamente.

Marquesi (2018, p. 60) observa que a desjudicialização no Brasil trouxe benefícios significativos, incluindo celeridade e eficiência. Dessa forma, a formalização da propriedade imobiliária por meio do procedimento administrativo oferece uma via alternativa rápida, sem a necessidade de ajuizamento de ação judicial.

A segurança jurídica é outro aspecto destacado no procedimento da usucapião extrajudicial. As Serventias Extrajudiciais de Tabelionato de Registro, submetidas à fiscalização do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), presumem-se composta por profissionais qualificados, proporcionando segurança técnica no tratamento de conflitos extrajudiciais, incluindo o processo de usucapião extrajudicial na regularização fundiária (Bomtempo Júnior; Mairink, 2019).

Embora a usucapião como instrumento de regularização fundiária busque promover a função social da propriedade e da cidade, sua judicialização pode ser limitada devido à sobrecarga do Judiciário, refletindo na lentidão das decisões. O

Relatório Justiça em Números 2021 revela um grande volume de processos em tramitação no Poder Judiciário brasileiro, destacando a importância de alternativas extrajudiciais como a usucapião (CNJ, 2021).

A garantia do acesso à justiça e a gratuidade de justiça no âmbito cartorário são elementos essenciais viabilizados pela desjudicialização e pela Lei nº 11.441/2007. Esses aspectos tornam o procedimento extrajudicial um instrumento importante na promoção da regularização fundiária e no cumprimento da função social da propriedade e da cidade (Marchetti Filho; Lemes, 2020; Brasil, 2007).

Portanto, o procedimento administrativo da usucapião extrajudicial emerge como uma ferramenta crucial na regularização fundiária, oferecendo uma alternativa célere, segura e acessível. Sua aplicabilidade não se restringe a áreas urbanas ou rurais, podendo ser reconhecida tanto de forma individual quanto coletiva (BRASIL, 1973; 1988; 2015; 2017).

No entanto, para garantir sua eficácia plena, é crucial atender aos requisitos do requerimento extrajudicial. A falta de cumprimento desses requisitos ou o alto custo das custas e emolumentos podem limitar o acesso ao procedimento administrativo, tornando a gratuidade de justiça uma questão central (Marchetti Filho; Lemes, 2020).

### 3.2 ASPECTOS PROCEDIMENTAIS

De acordo com Tartuce (2023, p. 210), a legislação pertinente à usucapião imobiliária encontra-se inicialmente no Código Civil de 2002, mais especificamente em seu artigo 1.241, que confere ao possuidor o direito de requerer ao juiz a declaração de aquisição da propriedade por meio da usucapião.

A introdução da Emenda Constitucional 45 de 2004, que promoveu a Reforma do Judiciário, abriu uma oportunidade para a redução da carga processual que anteriormente estava exclusivamente sob a responsabilidade do Poder Judiciário. No entanto, é importante ressaltar que o processo de desjudicialização não deve ser motivado apenas pela busca por maior produtividade ou interesses econômicos.

É fundamental que esse processo seja realizado de forma a respeitar a competência própria do Judiciário para resolver situações conflituosas e que não desvie a essência da justiça e do direito em prol de conveniências econômicas. Conforme aponta Hill (2021), é necessário encontrar um equilíbrio entre a busca pela

eficiência administrativa e a garantia dos princípios fundamentais da justiça e do devido processo legal.

No que se refere a desjudicialização, (Hill, 2021, p. 383) conceitua que:

A desjudicialização consiste no fenômeno segundo o qual litígios ou atos da vida civil que tradicionalmente dependeriam necessariamente da intervenção judicial para a sua solução passam a poder ser realizados perante agentes externos ao Poder Judiciário, que não fazem parte de seu quadro de servidores. Trata-se, em suma, da consecução do acesso à justiça fora do Poder Judiciário, ou seja, do acesso à justiça extramuros.

Conforme destacado por Brandelli (2015), o reconhecimento extrajudicial da usucapião teve sua origem no artigo 60 da Lei do Programa "Minha Casa, Minha Vida", a Lei n. 11.977/2009, e suas alterações introduzidas pela Lei nº 12.424/2011. Essa medida tinha como foco a regularização fundiária, visando legalizar uma parte significativa do espaço urbano já ocupado de forma irregular. Como requisito prévio, era necessário o registro de comprovação de posse por pelo menos cinco anos para que a aquisição por usucapião fosse reconhecida. No entanto, esse dispositivo foi revogado pela Medida Provisória nº 759/2016 e pela Lei nº 13.465/2017, que tratam atualmente da regularização fundiária e urbana, e que, por consequência, também trouxeram alterações à Lei de Registros Públicos (LRP) (Brasil, 2017; Gonçalves, 2023).

O Código de Processo Civil de 2015, Lei nº 13.105, introduziu uma inovação significativa no ordenamento jurídico brasileiro ao prever o procedimento extrajudicial para o reconhecimento da usucapião, o qual pode ser realizado diretamente perante o cartório de registro de imóveis na localidade onde o imóvel está situado. Essa mudança foi estabelecida pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil, que alterou a Lei de Registros Públicos, acrescentando o artigo 261-A em seu texto. Essa medida trouxe uma nova forma de regularização fundiária, simplificando o processo e permitindo que os interessados obtenham o reconhecimento da propriedade de forma mais ágil e eficiente:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

“Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.”. (Brasil, 2015).

Conforme observado por Tartuce (2023, p. 212), o Código de Processo Civil de 2015 promoveu uma verdadeira transformação na abordagem relacionada à usucapião imobiliária. Segundo Brandelli (2015, p. 22), após a entrada em vigor do Novo CPC de 2015, tornou-se imprescindível considerar o processo extrajudicial,

conduzido diretamente no Registro Imobiliário, como uma alternativa viável para a aquisição originária de direitos reais imobiliários. No entanto, essa mudança legislativa não excluiu a possibilidade de a usucapião ser tratada judicialmente, mas sim reconheceu a concorrência entre a atividade registral e judicial, onde a prescrição aquisitiva de propriedade imóvel pode ser reconhecida tanto por meio de um processo judicial quanto por uma decisão extrajudicial, com efeitos declaratórios erga omnes.

O CPC/2015 prevê uma forma de legitimidade extraordinária para o processo de usucapião extrajudicial. Isso está alinhado com a ideia de que a instância registrária é ampla, conforme estabelecido no artigo 217 da Lei 6.015 de 1973, que permite que qualquer pessoa, incluindo aquelas com interesse jurídico legítimo no reconhecimento da usucapião, possa solicitar o registro e a averbação, sendo responsável pelas despesas pertinentes ao procedimento.

É importante ressaltar que, para o direito brasileiro, as atividades notariais e registrais possuem natureza administrativa e pública, sendo exercidas por particulares por meio de delegação estatal. Portanto, trata-se de um processo administrativo em sua essência, não produzindo coisa julgada. Isso significa que existe a possibilidade de revisão jurisdicional, durante ou após a conclusão do processo administrativo, desde que respeitados os prazos prescricionais (Brandelli, 2015).

Wambier e Talamini (2015 apud Brandelli, 2015) argumentam que, embora no passado o Direito brasileiro tenha mantido a jurisdição exclusivamente sob o controle do Poder Judiciário, atualmente alguns processualistas admitem a possibilidade de quebrar essa relação. Esses especialistas em matéria processual entendem que o exercício da jurisdição não é exclusividade do Poder Judiciário, citando a arbitragem, preconizada no NCPC, como um exemplo concreto disso.

Seguindo essa mesma linha de raciocínio, Gonçalves (2023, p.260) e Hill (2021, p.385) também mencionam como exemplo da desjudicialização no direito brasileiro, especialmente no âmbito cartorial, o inventário, partilha e o divórcio consensuais extrajudiciais.

### 3.3 VANTAGENS DA MODALIDADE EXTRAJUDICIAL

A sobrecarga do sistema judiciário brasileiro é um problema amplamente reconhecido, como apontado por Grangeia (2011). Isso se reflete na percepção da população em relação à morosidade do judiciário, conforme destacado em pesquisa de opinião pública realizada em 2009, apresentada por Joaquim Falcão, então conselheiro do CNJ (Grangeia, 2011, p. 14). Diante desse contexto, a usucapião extrajudicial surge como uma alternativa que oferece celeridade em relação ao processo judicial, além de ser mais simples e menos onerosa (Andrade; Renner, 2018).

Concordando com essa perspectiva, Brandelli (2015, p. 16) sugere a busca pela via extrajudicial para casos em que não há litígio, visando retirar do Poder Judiciário questões que não são essencialmente de sua competência, o que pode contribuir para reduzir sua carga de trabalho e proporcionar maior rapidez com o mesmo nível de segurança jurídica. Neto (2018, apud Ralph et al., 2021, p. 28) destaca que o procedimento extrajudicial traz vantagens em termos de celeridade e eficiência, contribuindo para o alívio do judiciário.

Além da rapidez, o processo extrajudicial também é destacado por ser menos custoso, tanto do ponto de vista financeiro quanto psicológico (Brandelli, 2015, p. 16). Paiva (2015) destaca a celeridade como o principal diferencial da modalidade extrajudicial, estimando que o processo pode durar de 90 a 120 dias, desde que todos os requisitos estabelecidos na legislação sejam atendidos. Ralph et al. (2021, p. 47) observam que, com o procedimento extrajudicial, o tempo médio de espera, que costumava ser de cerca de 15 anos na via judicial, foi reduzido para aproximadamente quatro meses.

No que diz respeito à questão tributária, Melo (2023, p. 159) destaca que, para o registro da usucapião extrajudicial, não é necessário o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), pois se trata de uma forma de aquisição originária. Além disso, é importante ressaltar que os interessados têm a opção de escolher entre as vias judicial ou extrajudicial, sendo possível desistir da via judicial para seguir com o processo na via extrajudicial, com a utilização das provas produzidas na via judicial, conforme disposto no Provimento CNJ nº 65/2017.

Com a alteração promovida pelo Provimento nº 121 do CNJ, de 13 de julho de 2021, o reconhecimento de firma do advogado no requerimento da usucapião extrajudicial deixou de ser exigido, conforme modificações no art. 4º, inciso VI, do Provimento do CNJ nº 65/2017 (Brasil, 2017).

### 3.4 OS DESAFIOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A implementação do CPC de 2015 gerou algumas controvérsias e interpretações divergentes, como apontado por Gonçalves (2023) e Tartuce (2023). Algumas lacunas no procedimento foram identificadas inicialmente, mas foram remediadas com a Lei 13.465/2017 e o Provimento nº 65 do CNJ, de dezembro de 2017. Um exemplo disso é a questão da falta de assinatura de um dos titulares de direitos reais na planta do imóvel usucapiendo e sua manifestação. Antes da alteração legislativa, o silêncio dos titulares era interpretado como discordância, mas após a mudança passou a ser interpretado como concordância (Hill, 2021).

É fundamental acompanhar a evolução do entendimento doutrinário e jurisprudencial, pois isso influencia as decisões dos tribunais regionais e a formação de entendimento pelos superiores tribunais, inclusive na formulação de súmulas sobre a matéria, como já apontado no estudo em questão.

Um dos desafios do procedimento extrajudicial da usucapião, conforme Ralph et al. (2021), é adaptar a situação fática ao processo e às normas legais, de modo a evitar atrasos e anotações devolutivas no cartório de registro de imóveis. Além disso, cada cartório apresenta particularidades, e é importante que o advogado observe os princípios do Direito Imobiliário e Registral na elaboração da exordial para evitar exigências processuais na serventia cartorária (Ralph et al., 2021).

Hill (2021) destaca que, além da previsão legal, é necessária uma mudança de cultura dos operadores do Direito para efetivar a desjudicialização. Isso envolve compreender e assimilar os novos agentes e mecanismos introduzidos no sistema, alinhando-se ao "devido processo legal extrajudicial" e garantindo elementos como imparcialidade, independência, controle externo, publicidade, previsibilidade do procedimento e contraditório. Isso permitirá oferecer soluções que reduzam a carga de trabalho dos tribunais e atendam às necessidades da sociedade.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo abordou a usucapião extrajudicial como uma alternativa eficiente ao procedimento judicial tradicional, evidenciando suas vantagens, desafios e a evolução legislativa que a tornou uma realidade no ordenamento jurídico brasileiro. A pesquisa demonstrou que a modalidade extrajudicial da usucapião apresenta-se como uma ferramenta essencial na regularização fundiária, proporcionando celeridade, economicidade e desburocratização ao processo de aquisição de propriedade.

A irregularidade fundiária urbana é um problema significativo nas cidades brasileiras, afetando especialmente as populações socioeconômicas mais vulneráveis. Embora a usucapião judicial ofereça uma solução para a regularização fundiária em áreas urbanas informais, sua eficácia é limitada pela longa duração dos processos judiciais, agravada pela sobrecarga do Poder Judiciário.

Os benefícios da usucapião extrajudicial são substanciais. O procedimento não apenas reduz drasticamente o tempo de espera, como também diminui os custos financeiros e psicológicos para os envolvidos. Esse aspecto é particularmente relevante num contexto de sobrecarga do Poder Judiciário, onde a desjudicialização se apresenta como uma solução para a morosidade judicial, conforme destacado por diversos autores ao longo deste trabalho.

Nesse contexto, a usucapião extrajudicial emerge como uma alternativa valiosa dentro do ordenamento jurídico brasileiro, oferecendo uma via mais célere para o reconhecimento da propriedade. Inspirado pelo fenômeno da desjudicialização, esse instrumento contribui para modernizar o sistema jurídico e enfrentar a irregularidade fundiária no país.

Por outro lado, o estudo também revelou os desafios inerentes ao procedimento extrajudicial. A necessidade de adequação às normas legais e às particularidades de cada cartório, bem como a importância de uma mudança cultural entre os operadores do Direito, são fatores críticos para o sucesso da usucapião extrajudicial. A análise legislativa e doutrinária mostrou que, embora o Provimento nº 65 do CNJ e suas alterações tenham sanado diversas lacunas, a contínua evolução jurisprudencial e doutrinária é fundamental para aprimorar e consolidar essa modalidade.

Outro ponto crucial discutido foi a função social da propriedade, que permeia o conceito de usucapião, tanto no âmbito urbano quanto rural. A integração dessa função nas normas brasileiras reflete um compromisso com a justiça social e o desenvolvimento sustentável, atendendo às necessidades coletivas sem desconsiderar os direitos individuais.

No entanto, persistem obstáculos que podem restringir a eficácia desse instrumento. Os altos custos cartorários e a complexidade dos requisitos para a usucapião extrajudicial podem dificultar seu uso. Se esses aspectos não forem abordados adequadamente, o requerimento administrativo pode ser indeferido, resultando em custos adicionais e atrasos para o requerente.

Em síntese, a usucapião extrajudicial emerge como uma alternativa viável e eficiente para a regularização fundiária, contribuindo para a desburocratização e a celeridade do sistema de justiça. No entanto, para garantir sua plena eficácia, é imperativo que os operadores do Direito estejam bem informados e capacitados para lidar com as especificidades do procedimento, sempre atentos às inovações legislativas e aos entendimentos jurisprudenciais. O sucesso dessa modalidade depende, em última análise, de uma conjugação de esforços entre legisladores, juristas e a sociedade como um todo, na busca por um sistema mais justo e acessível.

## REFERÊNCIAS

ÁVILA, Paulo Coelho; FERREIRA, Frederico Poley Martins. **A insegurança da posse do solo urbano em Minas Gerais**. Urbe – Revista Brasileira de Gestão Urbana, v. 8, n. 2, p. 197-210, 2016.

ASSIS, Luiz Gustavo Bambini. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais, **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, v.103, p. 781-791, 2008.

BOMTEMPO JÚNIOR, Geraldo; PASSOS MAIRINK, Carlos Henrique. Aspectos gerais da usucapião extrajudicial e sua contribuição para a desjudicialização. **Libertas: Revista de Ciências Sociais Aplicadas**, v. 7, n. 1, p. 85-107, jan./jul. 2019

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião Extrajudicial: Questões Notariais e Tributárias**. São Paulo: JH Mizuno, 2018.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa: de acordo com o Novo Código de Processo Civil**. São Paulo: Saraiva, 2016.

BERTOLINI, Gabriela Marcelino; GONÇALVES, Leonardo Bertolini. **Breves considerações sobre a usucapião extrajudicial realizada no cartório de registro de imóveis**. Revista Reflexão e Crítica do Direito, Brasília, v. 8, n. 2., p. 18-33, jan./jun. 2020.

BRASIL. **Lei nº 11.441**, de 04 de janeiro de 2007. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm). Acesso em: 11 mai. 2024

BRASIL. **LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm) Acesso em: 11 mai. 2024

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: 11 mai. 2024

BRASIL. **Presidência da República. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L5868.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5868.htm). Acesso em: 11 mai. 2024

BRASIL. **Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6015.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015.htm). Acesso em: 11 mai. 2024.

BRASIL. **Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm). Acesso em: 11 mai. 2024.

BRASIL. **Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2016/mpv/mpv759.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/mpv/mpv759.htm). Acesso em: 11 mai. 2024.

CARNEIRO, A. F. T.; **Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis - A Lei 10.267/2001, Decreto 4.449/2002 e Atos Normativos do INCRA.** 1. ed. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2003. v. 1. p. 24.

CASTRO, Lucas Fernando de. **Registro de Imóveis.** 1ª ed. Curitiba: Editora Saberes, 2017

COSTA, E. V. **Da Monarquia à República.** 6ªed. São Paulo: Fundação Editora da UNESP, 1999. p. 490

DINIZ, Maria H.; SANTIAGO, Mariana R. **Função social e solidária da posse.** São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786555599091

FRANÇA. Constituição (1971). **Constituição da República Francesa de 1971.** Paris, 1971.

FERREIRA, S. N. Direito de propriedade: nas Constituições brasileiras e do Mercosul. **Revista Jurídica da Presidência,** Brasília, v. 8, n. 83, p. 180-192. 2007.

FORSTER, Germano de R. **A Privatização das Terras Rurais.** Barueri: Editora Manole, 2003. E-book. ISBN 9788520443460.

FRANCO, Gastão Marques; REZENDE, Elcio Nacur. **Usucapião administrativa e o procedimento de desjudicialização.** Revista Direito em Debate, n. 55, p. 132-144, jan./jun. 2021.

GAVAZZI, Douglas de Campos. **A Desjudicialização da Usucapião.** In: DEL GUÉRIO NETO, Arthur; DEL GUÉRIO, Lucas Barelli (Coord.). O Direito Notarial e Registral em Artigos. São Paulo: YK Editora, 2018.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais,** 21ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9.

GRANGEIA, Marcos A. D. **A crise do Poder Judiciário: o problema, as consequências e os possíveis caminhos para a solução.** Escola Nacional de Formação e Aperfeiçoamento de Magistrados - ENFAM. Brasília, 2011. Disponível em:

[http://www.enfam.jus.br/wpcontent/uploads/2013/01/2099\\_Des\\_\\_Marcos\\_Alaor\\_Artigo\\_ENFAM\\_28\\_4\\_2011\\_editado.pdf](http://www.enfam.jus.br/wpcontent/uploads/2013/01/2099_Des__Marcos_Alaor_Artigo_ENFAM_28_4_2011_editado.pdf).

GUERSONI, Angelo Junqueira; CAMILO, João Paulo. **Usucapião administrativa e o procedimento de desjudicialização**. Ratio Juris, v. 2, n. 1, p. 91-101, jan./jun. 2019

HILL, Flávia Pereira. **Desjudicialização e acesso à justiça além dos Tribunais: pela concepção de um devido processo legal extrajudicial**. Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP, Rio de Janeiro, v. 22, n. 1, p. 379-408, jan./abr.,2021.

LOCH, C.; ERBA, D. A. **Cadastro técnico multifinalitário: rural e urbano**. Cambridge, MA: Lincon Institute of Land Policy, 2007. 142p

PAIVA, João Pedro Lamana. **Usucapião extrajudicial**. In: **Encontro dos oficiais de registro de imóveis do Brasil, XLII.**, Aracaju: IRIB, 2015

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2014.

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

MARCHETTI FILHO, Gilberto Ferreira; LEMES, Ana Julia Muniz. **Desjudicialização:**

aquisição da propriedade imóvel pelo procedimento de usucapião extrajudicial.

Revista Meritum, Belo Horizonte, vol. 15, n. 1, p. 30-50, jan./abr. 2020

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **A desjudicialização da usucapião imobiliária**. 2016. 477 p. Tese (Doutorado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2016. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/handle/handle/19149>>. Acesso em: 11 mai. 2024

MENDES, U.C. Sesmarias - uma dádiva do Rei. **Revista Cultural e Científica da Universidade Estadual de Londrina**, Londrina, v. 9, n. 1, set. 1988. Disponível em: <http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/seminasoc/article/view/8914/7868>. Acesso em: 11 mai. 2024

OPITZ, Sílvia Carlinda B. **Curso completo de direito agrário**, 11ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2019. E-book. ISBN 9788547217044

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais. v.IV**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9788530990862

PESTANA; Thiago Vale. **A inserção da usucapião extrajudicial no novo ordenamento processual civil brasileiro**. Revista Pensamento Jurídico, v. 10, n. 2, p. 118-143, 2016.

RALPH, da Silva; Frank *et al.* Usucapião extrajudicial: viabilidade e eficácia da regularização do imóvel usucapiendo. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro: UERJ, v.13, n 1, p. 25-55. 2021. ISSN 2317-7721 DOI: 10.12957/rdc.2021.55742

RANGEL; Leonardo Augusto de Oliveira. **O novo procedimento de regularização fundiária trazido pela lei n.13.465/2017 e a usucapião extrajudicial.** Brazilian Journal of Development, Curitiba, v.7, n.8, p. 82265-82277. 2021.

RECH, Adir Ubaldo; RECH, Adivando, **Direito urbanístico: fundamentos para construção de um plano diretor sustentável na área urbana e rural.** Caxias do Sul, RS: Educs, 2010. 286 p. ISBN 978-85-7061-579-4

ROCHA, Maiara Sanches Machado. **Desjudicialização da aquisição originária da propriedade por meio da usucapião extrajudicial como forma de acesso a cidadania: interfaces necessárias entre direito da moradia e cidadania.** 2018. 148 p. Dissertação (Mestrado em Direito) - Universidade de Ribeirão Preto, Ribeirão Preto, 2018. Disponível em: <<https://tede.unaerp.br/handle/12345/369>>. Acesso em: 11 mai. 2024

SANTOS, Andressa Aparecida dos; LIMA JUNIOR, Marcos Aurélio de. **Usucapião extrajudicial de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro.** Revista Tuiuti: Ciência e Cultura, v. 6, n. 60, p.139-174. 2020.

TAVARES, Andre R. **Curso de direito constitucional.** São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E book. ISBN 9786553625792

VENOSA, Sílvio de S. **Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368 (V. XII).** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2003. E-book. ISBN 9788522477036.

TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. O legado do Código Civil de 1916. **Revista Jurídica da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, São Paulo, v. 111, p. 85-100. 2016. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/133495/129505>. Acesso em: 11 mai. 2024

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: **Direito das Coisas.** V.4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559647118

VERSOLA, Humberto Luis; SALLES, Leonardo Martins de. **Tutela do direito à propriedade imóvel e aspectos práticos da usucapião extrajudicial no sul do estado de minas gerais.** Revista Jurídica da Libertas Faculdades Integradas, São Sebastião do Paraíso, ano 9, n. 1. 2019

MAZEI, Rodrigo. Estatuto da Cidade e o Novo Código de Processo Civil: Primeiras Considerações sobre o Impacto e a Simbiose dos Diplomas. **Revista Forense - Vol. 424.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2018. E-book. ISBN 0000012161424. Acesso restrito via Minha Biblioteca. Acesso em: 11 mai. 2024

Maricato, Erminia. **O impasse da política urbana no Brasil.** Petrópolis: Vozes, 2011

## ANEXO v - TERMO DE RESPONSABILIDADE

### TERMO DE RESPONSABILIDADE

Eu, Eduardo da Conceição Rodrigues, CPF 063.052.873-09, acadêmico do Curso de Graduação em Direito, orientador pelo(a) professor(a) Francisco Roney de Sousa Ribeiro, DECLARO para os devidos fins que o Projeto de Pesquisa/Monografia/Artigo Científico, cujo título é USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM ESTUDO SOBRE A MODALIDADE NO CONTEXTO DO DIREITO BRASILEIRO, atendem as normas técnicas e científicas exigidas no Manual da Disciplina de TCC I e II da Faculdade ViaSapiens, bem como que o referido trabalho acadêmico é de minha criação.

DECLARO AINDA QUE ESTOU CIENTE DAS IMPLICAÇÕES LEGAIS E CRIMINAIS DECORRENTES DA CONSTATAÇÃO DE PLÁGIO, CONFORME O ART. 184 DO CÓDIGO PENAL BRASILEIRO:

#### Violação de direito autoral

Art. 184. Violar direitos de autor e os que lhe são conexos: [\(Redação dada pela Lei nº 10.695, de 1º 7.2003\)](#)

Pena – detenção, de 3 (três) meses a 1 (um) ano, ou multa. [\(Redação dada pela Lei nº 10.695, de 1º 7.2003\)](#)

§ 1º Se a violação consistir em reprodução total ou parcial, com intuito de lucro direto ou indireto, por qualquer meio ou processo, de obra intelectual, interpretação, execução ou fonograma, sem autorização expressa do autor, do artista intérprete ou executante, do produtor, conforme o caso, ou de quem os represente: [\(Redação dada pela Lei nº 10.695, de 1º 7.2003\)](#)

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa. [\(Redação dada pela Lei nº 10.695, de 1º 7.2003\)](#)

§ 2º Na mesma pena do § 1º incorre quem, com o intuito de lucro direto ou indireto, distribui, vende, expõe à venda, aluga, introduz no País, adquire, oculta, tem em depósito, original ou cópia de obra intelectual ou fonograma reproduzido com violação do direito de autor, do direito de artista intérprete ou executante ou do direito do produtor de fonograma, ou, ainda, aluga original ou cópia de obra intelectual ou fonograma, sem a expressa autorização dos titulares dos direitos ou de quem os represente. [\(Redação dada pela Lei nº 10.695, de 1º 7.2003\)](#)

DECLARO AINDA MINHA INTEIRA RESPONSABILIDADE PELO TRABALHO ACADÊMICO APRESENTADO. POR SER VERDADE E POR TER CIÊNCIA DA MINHA RESPONSABILIDADE LEGAL, FIRMO A PRESENTE DECLARAÇÃO.

Tianguá – CE, 26 de junho de 2024.

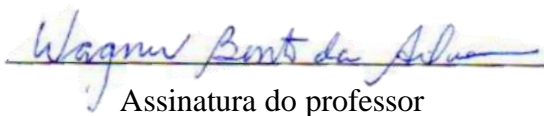
Eduardo da C. Rodrigues  
Nome completo do Aluno



## DECLARAÇÃO

Eu, WAGNER BENTO DA SILVA, CPF 106.923.728-06, formado(a) em LETRAS – HABILITAÇÃO EM LÍNGUA PORTUGUESA E LÍNGUA INGLESA pela UNIVERSIDADE ESTADUAL VALE DO ACARAÚ – UVA, **DECLARO**, para os devidos fins, que realizei a revisão ortográfica e gramatical da obra USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM ESTUDO SOBRE A MODALIDADE NO CONTEXTO DO DIREITO BRASILEIRO de responsabilidade de EDUARDO DA CONCEIÇÃO RODRIGUES.

Tianguá-CE, 26 de junho de 2024

  
Assinatura do professor