

# USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA FERRAMENTA EFICAZ E ADEQUADA PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL

## EXTRAJUDICIAL ADVERSE POSSESSION: AN ADEQUATE AND EFFECTIVE TOOL FOR LAND REGULARIZATION IN BRAZIL

Eveline Denardi<sup>1</sup>

Heuler Costa Lourenço<sup>2</sup>

**Resumo:** O Poder Judiciário brasileiro está abarrotado de processos causados por motivos diversos, dentre eles, a ineficiência e a burocracia dos demais Poderes, materializadas pela desigualdade social, pela má gestão dos recursos públicos e pela corrupção. O problema é crônico e extremamente preocupante. Diante disso, crescem no país métodos alternativos de solução de conflitos de interesses. Atualmente, a extrajudicialização é um dos mais eficientes e bem aceitos pelos operadores do direito, pois seus fatores preponderantes são a celeridade e a segurança jurídica. Dentre alguns exemplos, mencionam-se o divórcio direto, o inventário e a partilha, a conversão de união estável em casamento e a usucapião extrajudicial, recentemente instituída no Código de Processo Civil de 2015. Esta modalidade de aquisição originária da propriedade revela-se importantíssima, na medida em que serve para regularizar posses de imóveis, urbanos e rurais, num curto prazo de tempo, fortalecendo o setor imobiliário e a economia. A tramitação da usucapião extrajudicial ocorrerá em Cartório de Registro de Imóveis, desde que não haja oposição, e substitui o velho e moroso processo judicial de usucapião, o qual, *per se*, não possui prioridade de tramitação.

**Palavras-chave:** Usucapião. Extrajudicialização. Celeridade. Segurança jurídica. Posse. Propriedade.

**Abstract:** As a matter of fact, the Brazilian Judicial Branch is full of lawsuits, whose causes are many, and the inefficiency and bureaucracy of the other Powers, highlighted by social inequality, mismanagement of public resources and corruption, can be highlighted. The

---

<sup>1</sup> Docente na Escola Paulista de Direito (EPD), no Programa de Mestrado “Soluções alternativas de Controvérsias Empresariais” – disciplina Metodologia de Pesquisa e Ensino do Direito; Docente na Fundação Instituto de Administração (FIA), nos Cursos de MBA e Pós-Graduação *Lato Sensu* em Gestão de Fraudes e Compliance – disciplina Metodologia de Desenvolvimento de Projetos; Pesquisadora do CNPq pelo Núcleo Dignidade Humana e Garantias Fundamentais na Democracia, da Faculdade de Direito da PUC-SP; Consultora Acadêmica para a elaboração de textos científicos e revisora técnica-profissional neste segmento; Editora Sênior em Direito. Doutora (2012) e Mestre (2008) em Direito Constitucional pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP); Graduada em Direito (2004) e em Jornalismo (1998), ambos pela PUC-SP; Foi Diretora da Divisão de Comunicação Institucional da PUC-SP e Coordenadora do Editorial Jurídico da Editora Saraiva. E-mail: evelinedenardi@uol.com.br.

<sup>2</sup> Graduado em Direito pela Universidade de Rio Verde (2004). Ex-assistente de Juiz de Direito (Tribunal de Justiça do Estado de Goiás – 2005 a 2011). Ex-professor da Faculdade de Direito da Universidade de Rio Verde, da Faculdade Almeida Rodrigues e da Faculdade Objetivo, ambas em Rio Verde – Goiás. Extensão universitária em Direito pelo Instituto Universidade Virtual Brasileira (UVB). Especialista em Direito Processual Civil pela Universidade do Sul de Santa Catarina (UNISUL) e em Direito Notarial e Registral pela Faculdade de Tecnologia Avançada (FTA), Anápolis-Goiás. Tabelião e Registrador desde 26/05/2014. Mestrando em Direito na área “Soluções alternativas de controvérsias empresariais”, pela Escola Paulista de Direito-EPD, São Paulo-SP, presencial, com certificação pela USP, 2023/2024. E-mail: heulerlourenco@gmail.com.

problem is chronic and extremely worrying. In the face of this situation, alternative methods of resolving conflicts of interest grow in the country, and extrajudicialization is nowadays one of the most efficient and well accepted by legal operators. The main factors are speed and legal certainty. For example, the right divorce procedure, inventory and sharing, conversion of stable marriage into marriage and extrajudicial misappropriation, recently instituted in the new Code of Civil Procedure. This modality of acquisition originates from the property proves to be very important, since it serves to regularize real estate properties, urban and rural, in a short period of time, promoting, by corollary, the strengthening of the real estate sector and why not say of the economy. The process of extrajudicial misappropriation will occur in a Registry of Real Estate, as long as there is no opposition, and replaced the old and lengthy legal process of usucapião, which, per se, does not have priority of procedure.

**Keywords:** Usucapião. Extrajudicialization. Celerity. Legal certainty. Possession. Property.

## 1 INTRODUÇÃO

A sociedade é muito dinâmica e avança numa “progressão jurídica geométrica”, ao passo que as normas jurídicas são instituídas no que se pode chamar de “progressão jurídica aritmética”. Esse ritmo remonta à época do feudalismo, e ganhou novos contornos com o aparecimento da figura do Estado, o qual avocou para si o poder/dever de organizar o convívio em sociedade e promover a pacificação social. O Estado, no entanto, sempre foi ineficiente, razão pela qual os métodos alternativos de pacificação de conflitos ganharam destaque na seara jurídica.

A Lei n. 13.105/2015 (Código de Processo Civil) trouxe a promessa de desburocratizar e de simplificar procedimentos, além da expectativa de maior celeridade e efetividade no provimento jurisdicional. Seu art. 1.071 incluiu o art. 216-A ao Capítulo III do Título V da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos).

O instituto se insere no fenômeno da desjudicialização ou extrajudicialização do direito, caracterizado pelo deslocamento de competências do Poder Judiciário para órgãos extrajudiciais, notadamente as serventias notariais e registrais<sup>3</sup>.

O movimento legislativo em foco atribui aos notários e aos registradores a solução de questões nas quais há consenso e disponibilidade de direitos disponíveis envolvidos, colaborando para aperfeiçoar e “desafogar” a atividade jurisdicional.

Notários ou tabeliães, e oficiais de registros públicos ou registradores, são profissionais do direito, admitidos mediante concurso público, para exercer atividade

---

<sup>3</sup> VERONESE, Yasmim Leandro; SILVA, Caique Leite Thomas da. Os notários e registradores e sua atuação na desjudicialização das relações sociais. **Revista dos Tribunais**, v. 4. São Paulo: RT, 2014, p. 65.

notarial e registral mediante delegação e fiscalização do poder público, em caráter privado. Dotados de fé pública, prestam serviços públicos voltados a garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia de atos jurídicos (CF/1988, art. 236; Lei n. 8.935, arts. 1º a 3º).

Na história contemporânea, é possível sinalizar importantes antecedentes legislativos de extrajudicialização, como a retificação extrajudicial de registro imobiliário (Lei n. 10.931/2004), o divórcio e o inventário extrajudiciais (Lei n. 11.441/2007), a consignação em pagamento extrajudicial (art. 890 do CPC/2015, com redação da Lei n. 8.951/1994) e, por derradeiro, a adjudicação compulsória extrajudicial, inserida pela Lei n. 14.382/2022, que alterou a Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) ao dispor sobre a possibilidade de se realizar procedimento da adjudicação compulsória extrajudicialmente pelo cartório.

Nesta linha de tendência legislativa, quanto à usucapião, o novo dispositivo autoriza o pedido de declaração extrajudicial, a ser processado diretamente perante o cartório de registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo. Antes da alteração legislativa, o procedimento, pela via administrativa, só era possível no âmbito da regularização fundiária de interesse social (Lei n. 11.977/2009).

A previsão legal contemporânea confere ao oficial registrador competência que, outrora, era exclusiva do Poder Judiciário. Sem dúvida, a desjudicialização confere maior celeridade e efetividade do provimento, o que deve causar ampla repercussão social e econômica, podendo a usucapião administrativa caracterizar-se como mecanismo de materialização da função social da propriedade imobiliária.

Muitas cidades do Brasil, devido ao processo deficitário e precário de ocupação urbana, perdem receitas tributárias, a exemplo do IPTU, ITBI e IOF (contratos de mútuo), em razão da ausência de título de propriedade por parte de seus municípios. Assim, a Lei n. 11.977/2009 tem como escopo a regularização fundiária de interesse social.

A extrajudicialização da declaração de usucapião, neste contexto, malgrado os entendimentos contrários, revela-se meio adequado, simplificado, célere e eficaz de solução de conflitos e regularização imobiliária, em cujas matrizes será alicerçado esse artigo. Esclarece-se, por fim, que, neste texto, foram utilizados os métodos dedutivo, sistêmico e axiológico, com emprego de pesquisa bibliográfica (doutrina, artigos científicos e legislação).

## **2 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

O tema 'usucapião extrajudicial' foi abordado a partir de dois desdobramentos: 1) celeridade processual e segurança jurídica do procedimento extrajudicial; 2) coerência do procedimento perante o Registrador de Imóveis.

### **2.1 CELERIDADE PROCESSUAL E SEGURANÇA JURÍDICA DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL**

A busca pela celeridade e pela segurança jurídica são temas sobre os quais se concentram os mais percucientes estudos, realizados especialmente por juristas brasileiros a respeito de países estrangeiros, signatários da *civil law*, sistema jurídico mais disseminado no mundo, baseado no direito romano, conforme interpretado pelos glosadores a partir do século XI, e sistematizado pelo fenômeno da codificação do direito, a partir do século XVIII.

Inegavelmente, o Estado, que avocou para si o dever/direito de resolver os conflitos de interesse, não consegue dar uma resposta a contento ao jurisdicionado, cuja deficiência é crônica e de domínio público.

É justamente neste cenário de morosidade e de insegurança, que macula o Poder Judiciário, em que se inserem os métodos alternativos de soluções de conflitos, os quais ganharam destaque no Brasil nas últimas décadas, em razão de seus ótimos resultados práticos, como a redução significativa do volume de processos judiciais.

A rápida solução do litígio é uma garantia constitucional, prevista no rol dos direitos e das garantias fundamentais (art. 5º, LXXVII, da CF/1988, acrescentado pela Emenda n. 45). Essa emenda à Constituição inseriu no rol dos direitos e garantias fundamentais, expressamente, o direito público subjetivo à celeridade processual. Cuida-se de contemplação expressa, pelo texto constitucional, do princípio da celeridade ou brevidade processual, tão reclamada pela comunidade jurídica e pela doutrina nacionais.

O novo procedimento de usucapião extrajudicial traduz a materialização prevista na Carta Política de 1988, e espera-se que sua tramitação nos Cartórios de Registro de Imóveis do país seja breve e efetiva, sem máculas de nulidade, proporcionando, aos interessados, a segurança jurídica esperada.

Anote-se que, o rito da usucapião extrajudicial será conduzido sob a orientação do Oficial Registrador de Imóveis, dispensada a intervenção do Ministério Público ou homologação judicial, permanecendo, conforme o procedimento judicial, a exigência da ciência dos confrontantes, titulares de domínio, terceiros interessados, e da Administração Pública (União, Estados, Distrito Federal e Municípios).

A fim de exercer o direito a usucapião extrajudicial, o interessado deverá apresentar o pedido fundamentado ao oficial de cartório acompanhado da: a) ata notarial lavrada pelo tabelião com tempo de posse e seus antecessores; b) planta e memorial descritivo assinada por profissional habilitado; c) certidões negativas dos distribuidores do local do imóvel e domicílio do interessado; d) justo título que demonstre a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, como pagamento de impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Pontua-se que, o procedimento da usucapião extrajudicial será aplicado a todas as espécies de usucapião, conforme rege o Código Civil em dispositivos específicos: usucapião extraordinária (art. 1.238); usucapião extraordinária reduzida (art. 1.238, parágrafo único); usucapião especial rural (art. 1.239); usucapião especial urbana (art. 1.240); usucapião especial urbana por abandono familiar (art. 1.240-A); usucapião ordinária (art. 1.242); usucapião ordinária reduzida (art. 1.242, parágrafo único); e usucapião coletiva (art. 1.228, § 4º, e art. 10 da Lei n. 10.257/2001). A lei não restringiu qualquer espécie, desde que tenha caráter de consensualidade.

O procedimento reclama a assistência de advogado, profissional que deve ser contratado pelo requerente para acompanhar todo o procedimento, inclusive zelar pelos interesses do usucapiente no momento da lavratura da ata notarial, regulada pelo art. 384 do CPC/2015 c/c art. 1.071 do CPC/2015, Provimento do CNJ n. 64/2017, e art. 216-A, "I", da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos – LRP).

O registrador Leonardo Brandelli assim conceitua ata notarial:

[...] um fato jurídico captado pelo notário, através de seus sentidos, e transcrito no documento apropriado; é mera narração de fato verificado, não podendo haver por parte do notário qualquer alteração, interpretação ou adaptação do fato, ou juízo de valor<sup>4</sup>.

No tocante à segurança jurídica, não há dúvidas de que tem por escopo garantir ao cidadão a proteção e a efetividade de seus direitos naturais, como o direito à

---

<sup>4</sup> BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 7.

liberdade, à vida e à propriedade, protegidos e prestados pelo Estado. Todavia, para haver segurança jurídica, o Estado deve ter seus poderes estruturados e divididos. No Brasil, hoje, coexistem os Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, cada um deles atuando de maneira independente em suas funções.

Igualmente importante seria a estrita observância, pelo Poder Judiciário, de uma organização interna eficaz, capaz de não prejudicar a eficiência da aplicação das normas.

A segurança jurídica não é um atributo exclusivo e/ou privativo do Poder Judiciário. Os titulares das serventias extrajudiciais de notas e de registro de imóveis, atualmente em sua maioria investidos através de disputadíssimos concursos públicos, têm a capacidade jurídica suficiente para garantir a necessária segurança jurídica à declaração extrajudicial de usucapião.

A extrajudicialização do procedimento de usucapião é providência consentânea com a realidade alarmante e preocupante de processos em andamento – os quais ultrapassam 80 milhões<sup>5</sup> – segundo dados oficiais do CNJ divulgados em 2023.

Trata-se de uma quantidade assustadora de processos em andamento num país com pouco mais de 203 milhões de habitantes<sup>6</sup>.

O que se verifica, portanto, é que desde 2020 o judiciário tem enfrentado nova série de aumento dos casos pendentes, com crescimento de R\$ 1,8 milhão entre 2021 e 2022 (2,2%). **Pela primeira vez na série histórica, o volume de processos em tramitação superou 80 milhões.** Cabe lembrar que, a série histórica de 2020 em diante passou a considerar os termos circunstanciados, antes não computados, e que representam cerca de 1,3 milhão de processos em tramitação<sup>7</sup> (grifo nosso).

Daí porque, inegavelmente, a via extrajudicial, dentre outros procedimentos – a exemplo do divórcio consensual, inventário e partilha, retificação de terras (urbana e rural), divisão e determinação de terras, regularização fundiária (urbana e rural), alienação fiduciária de bens imóveis, móveis e de *commodities* – têm se mostrado

---

<sup>5</sup> CNJ. **Justiça em Números**. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/08/justica-em-numeros-2023.pdf>. Acesso em: 08 jan. 2023.

<sup>6</sup> AGÊNCIA IBGE NOTÍCIAS. **De 2010 a 2022, população brasileira cresce 6,5% e chega a 203,1 milhões**. 28 jun. 2023. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/37237-de-2010-a-2022-populacao-brasileira-cresce-6-5-e-chega-a-203-1-milhoes#:~:text=A%20popula%C3%A7%C3%A3o%20do%20pa%C3%ADs%20chegou,foi%20de%200%2C52%25>. Acesso em: 08 jan. 2023.

<sup>7</sup> CNJ. **Justiça em Números**. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/08/justica-em-numeros-2023.pdf>. Acesso em: 08 jan. 2023.

tão eficaz na diminuição do volume de processos no Poder Judiciário e na rápida e segura solução das questões jurídicas bilaterais envolvendo direitos disponíveis.

Nesta senda, Rodolfo Kronenberg Hartmann afirma:

Este dispositivo segue uma tendência de desjudicialização de certos procedimentos jurisdicionais, autorizando que a usucapião possa ser reconhecida diretamente perante Tabelião. A rigor, porém, não se trata de uma novidade no ordenamento jurídico brasileiro, tendo em vista a viabilidade de usucapião na seara de regularização fundiária urbana através de procedimento administrativo, em favor do detentor de título de legitimação de posse, correndo a prescrição aquisitiva deste registro (art. 60, Lei n. 11.977/2009)<sup>8</sup>.

Neste contexto, o procedimento extrajudicial da usucapião proporciona celeridade, eficiência, baixo custo e segurança jurídica do procedimento realizado junto à repartição cartorária sobre como cumprir o princípio constitucional do direito à moradia e à propriedade privada.

## **2.2 COERÊNCIA DO PROCEDIMENTO PERANTE O REGISTRADOR DE IMÓVEIS E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

A legislação brasileira prevê duras sanções à especulação imobiliária, como a majoração de alíquotas do imposto predial e territorial urbano (IPTU), de forma progressiva e desapropriação, tudo para minimizar a desigualdade social e possibilitar que todos tenham acesso à propriedade imobiliária.

Some-se a isso o fato de que o cumprimento da função social da propriedade depende de efetiva intervenção estatal, no sentido de viabilizar a obtenção do título de domínio, como ocorre com a usucapião, que é forma de aquisição originária da propriedade.

Com efeito, a usucapião extraordinária tende a fortalecer a efetividade do direito constitucional de propriedade, e da função social ao viabilizar a obtenção do domínio de direito por quem já o detém de fato. Isso porque, além da formalização registral do parcelamento do solo, a lei possibilita a concessão de títulos registráveis às pessoas de baixa renda que ocupam imóveis urbanos irregularmente.

Com a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, o possuidor de

---

<sup>8</sup> HARTMANN, Rodolfo Kronenberg. **Curso completo do novo processo civil**. 3. ed. Niterói: Impetus, 2016, p. 208.

imóvel urbano ou rural adquiriu a possibilidade de obter reconhecimento extrajudicial da usucapião, instituto de direito material que possibilita a aquisição não negocial da propriedade ou de outro direito real pela posse prolongada, desde que seja possuidor por determinado tempo estabelecido pela lei.

Dentre as formalidades para requerimento da usucapião extrajudicial destaca-se a ausência de litígio. Os demais requisitos específicos da ação de usucapião dependem da espécie do instituto sob análise. São requisitos comuns: posse, tempo, *animus domini* e objeto hábil.

Na usucapião extrajudicial, exige-se a apresentação de certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, ata notarial que ateste o tempo de posse, a planta e o memorial descritivo da propriedade assinados pelo profissional e vendedor responsáveis, e quaisquer documentos que reafirmem essas informações, como comprovantes de pagamento de impostos ou outros documentos relativos ao bem.

Atualmente, o fenômeno da desjudicialização é uma realidade no direito brasileiro, e por meio de diversos exemplos positivos, é considerado por muitos uma alternativa prática e eficiente ante a onerosa, complexa e lenta movimentação do sistema judiciário.

A usucapião, em suas diversas modalidades, revela-se importante instrumento na regularização da questão fundiária, favorecendo, inclusive, a concretização do princípio constitucional da função social da propriedade. A primeira noção de função social da propriedade foi concebida no início do século XX, por Léon Duguit, que defendeu a propriedade como instituição jurídica que, como qualquer outra, formou-se para responder a uma necessidade econômica e, neste ensejo, evoluiu conforme essas necessidades<sup>9</sup>.

A propriedade é direito individual que assegura ao seu titular uma série de poderes e faculdades: usar, gozar, dispor, fruir e reivindicar. Ao lado delas, os doutrinadores clássicos costumavam falar que o direito de propriedade tinha característica de plenitude, que permitiria toda espécie de poder lícito de utilização.

No entanto, esse atributo da plenitude deixa de ser pleno ante o princípio da função social, pois é necessária uma interpretação sistemática do ordenamento

---

<sup>9</sup> DUGUIT, Leon. Las transformaciones generales del derecho privado. Trad. José Diniz de Moraes. Madrid, Libreria Española e Extranjera, p. 178. In: MORAES, José Diniz de. **A função social da propriedade e a Constituição Federal de 1988**. São Paulo: Malheiros, 1999, p. 93.

jurídico para compreensão de que as faculdades decorrentes do direito de propriedade não podem ser exercidas ilimitadamente, pois são reduzidas uma vez que devem observar a utilidade pública e o interesse social. Além da tradicional faculdade de uso, gozo e disposição pelo seu titular<sup>10</sup>, atualmente é obrigatório atender à função social, a qual impõe ao proprietário diversas ações e abstenções.

A Constituição Federal de 1988, em seu art. 182, § 2º, dispõe: “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”. Já a Lei n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em seu art. 40, assim rege sobre o plano diretor: “aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana”.

Assim, é coerente, diante da função social da propriedade, o procedimento extrajudicial da usucapião perante o Oficial Registrador de Imóveis, conforme estabelecido pelo art. 1.071 do Código de Processo Civil, que acrescentou à Lei de Registros Públicos o art. 216-A.

### **3 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O sistema judiciário brasileiro, em todas as searas, ainda padece de grandes melhorias, sobretudo no que toca à rápida e segura solução dos conflitos de interesses inerentes aos direitos imobiliários e disponíveis.

É sabido que o direito à propriedade tem proteção legal desde os primórdios da civilização. Outrora, era visto como direito absoluto, mas, com o passar do tempo, começou a sofrer mitigações e limitações as quais, ao contrário do que possa parecer, não têm o condão de enfraquecê-lo, mas de aproximá-lo da realidade social e de torná-lo mais efetivo.

A Constituição Federal de 1988 acrescentou no próprio conceito do direito de propriedade, a observância à sua função social, não havendo falar em limitação ao exercício desse direito.

É dizer, aquele que detém a propriedade tem o direito de usar, gozar, dispor, fruir e reivindicar seu bem imóvel, mas também deve cumprir a função social inerente ao referido direito, sem a qual, por exemplo, no caso de abandono do imóvel por determinado lapso temporal, poderá ver seu direito ser mitigado pela usucapião.

---

<sup>10</sup> ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3. ed. São Paulo. Malheiros, 2015, p. 112.

Nesse sentido, o processo de usucapião judicial é importante ferramenta para regularizar a situação fundiária no Brasil, mas pouco utilizado em razão da morosidade do Poder Judiciário e do alto custo das despesas judiciais.

Tendo em vista a necessidade premente de efetivar o direito de milhões de brasileiros, nasceu o instituto da usucapião extrajudicial, inserido no fenômeno da desjudicialização do direito, caracterizado pelo deslocamento de competências do Poder Judiciário para órgãos extrajudiciais, notadamente as serventias notariais e registrais. Esse movimento busca atribuir aos notários e aos registradores a solução de questões em que há consenso e disponibilidade de direitos envolvidos, colaborando para agilizar a atividade jurisdicional.

Ora, os notários e os oficiais de registros públicos são profissionais do direito, admitidos mediante concurso público, para exercer atividade notarial e registral por meio de delegação e fiscalização do poder público, em caráter privado. São dotados de fé pública e prestam serviços públicos voltados a garantir a eficácia de atos jurídicos.

O art. 216-A, § 2º, da Lei de Registros Públicos estabelece um caráter de consensualidade ao procedimento em foco. No entanto, a usucapião é um instituto que não exige consenso ou concordância entre as partes, na medida em que, dado o seu caráter declaratório e não constitutivo, mesmo não havendo consenso, se preenchidas as condições legais pelo usucapiente, este estará em plenas condições de obter a declaração da propriedade imobiliária.

A questão se agravará se houver silêncio do titular do direito real sem que isso signifique propriamente discordância, impondo a propositura da ação judicial, mesmo se verificada posteriormente não ter sido necessária a movimentação do Poder Judiciário. Assim, o que foi concebido para “desafogar o Poder Judiciário” seria hipótese de assoberbamento.

Neste contexto, a usucapião extrajudicial representa um avanço para se efetivar o direito, e, assim, responder ao clamor da sociedade por uma justiça mais célere e eficaz, pois trata-se de uma ferramenta que abre a oportunidade de se realizar um direito fundamental, o de propriedade, via procedimento administrativo, sob o manto da Lei Federal n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), a ser realizado junto aos Tabeliães (ata notarial) e Cartórios de Registros de Imóveis de todo o país, conferindo ao trâmite celeridade, baixo custo e segurança jurídica.

Em 2021, o Conselho da Justiça Federal promoveu, entre os dias 26 e 27 de

agosto, a II Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios. Sete anos após a realização da sua primeira edição, participaram dessa II Jornada ministros, desembargadores, juízes, membros do Ministério Público, profissionais da advocacia pública e privada, professores, mediadores, árbitros, registradores, tabeliães e outros profissionais que se dedicam aos temas tratados.

Na ocasião, o Ministro Luís Felipe Salomão, um dos coordenadores do evento, cravou o fato de essa Jornada ter sido um marco, um passo além com vistas a ampliar a utilização das soluções extrajudiciais como ferramenta útil à resolução de litígios. A implementação de mecanismos extrajudiciais de pacificação eficientes e que não desvirtuem os ideais de justiça, argumentou o Ministro, permite a desobstrução do Poder Judiciário, mantendo as garantias sociais e os direitos fundamentais.

A novidade legislativa que instituiu a declaração de usucapião na forma extrajudicial, portanto, é totalmente compatível e hábil a viabilizar o cumprimento do princípio da função social da propriedade, conforme expresso na Constituição Federal de 1988, tendo em vista o fato de que o reconhecimento da usucapião, agora na via extrajudicial, continuará exercendo papel de extrema relevância perante a sociedade, servindo como instrumento de regularização fundiária, realização de justiça, equilíbrio e pacificação social.

## REFERÊNCIAS

- AGÊNCIA IBGE NOTÍCIAS. **De 2010 a 2022, população brasileira cresce 6,5% e chega a 203,1 milhões**. 28 jun. 2023. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/37237-de-2010-a-2022-populacao-brasileira-cresce-6-5-e-chega-a-203-1-milhoes#:~:text=A%20popula%C3%A7%C3%A3o%20do%20pa%C3%ADs%20chegou,foi%20de%200%2C52%25>. Acesso em: 08 jan. 2023.
- ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.
- BEVILÁQUIA, Clóvis, 1859-1944. **Direito das coisas**. Prefácio de Francisco César Asfor Rocha. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003.
- BRANDÃO, Débora; TARTUCE, Fernanda. Mediação em conflitos sucessórios: possibilidades antes, durante e depois da abertura da sucessão. *In*: TEIXEIRA, Daniele Chaves. **Arquitetura do planejamento sucessório**. v. II. Belo Horizonte: Fórum, 2021.
- BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. 1988.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre a Lei de Registros Públicos – LRP.

BRASIL. **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

BRASIL. **Lei n. 10.741, de 1º de outubro de 2003**. Dispõe sobre o Estatuto da Pessoa Idosa e dá outras providências.

BRASIL. **Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil.

BRASIL. **Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021.

BRASIL. **Lei n. 14.711, de 30 de outubro de 2023**. Dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia, a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, a execução extrajudicial de garantia imobiliária em concurso de credores, o procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária, o resgate antecipado de Letra Financeira, a alíquota de imposto de renda sobre rendimentos no caso de fundos de investimento em participações qualificados que envolvam titulares de cotas com residência ou domicílio no exterior e o procedimento de emissão de debêntures; altera as Leis nºs 9.514, de 20 de novembro de 1997, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.476, de 28 de agosto de 2017, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 9.492, de 10 de setembro de 1997, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 12.249, de 11 de junho de 2010, 14.113, de 25 de dezembro de 2020, 11.312, de 27 de junho de 2006, 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e 14.382, de 27 de junho de 2022, e o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969; e revoga dispositivos dos Decretos-Lei nºs 70, de 21 de novembro de 1966, e 73, de 21 de novembro de 1966.

CNJ. **Justiça em Números**. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/08/justica-em-numeros-2023.pdf>. Acesso em: 08 jan. 2023.

DIDIER JÚNIOR, Fredie. **Curso de processo civil**. Reescrito com base no Novo CPC. 17. ed. v. 1. Salvador: JusPodivm, 2015.

DUGUIT, Leon. Las transformaciones generales del derecho privado. Trad. José Diniz de Moraes. Madrid, Libreria Española e Extrajanre, p. 178. *In*: MORAES, José Diniz de. **A função social da propriedade e a Constituição Federal de 1988**. São Paulo: Malheiros, 1999.

HARTMANN, Rodolfo Kronenberg. **Curso completo do novo processo civil**. 3. ed. Niterói. Impetus, 2016.

MAIA, Walter Guido. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. Usucapião extrajudicial. Belo Horizonte: BH, 2015.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil 3: direito das coisas**. (Atual.) Washington de Barros Monteiro, Carlos Alberto Dabus Maluf. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção; FUX, Luiz. **Novo CPC Comparado**. 2. ed. Rio de Janeiro: Método, 2015.

SANTA HELENA, Eber Zoehler. **O fenômeno da desjudicialização**. Disponível em <https://jus.com.br/artigos/7818/o-fenomeno-da-desjudicializacao>. Acesso em: 16 maio 2017.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 8. ed. volume único. São Paulo: Método, 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

VERONESE, Yasmim Leandro; SILVA, Caique Leite Thomas da. Os notários e registradores e sua atuação na desjudicialização das relações sociais. **Revista dos Tribunais**, v. 4. São Paulo: RT, 2014

WAMBIER, Luiz Rodrigues; TALAMINI, Eduardo. **Curso avançado de processo civil**. 12. ed. Rio Janeiro: RT, 2014.