

A DESJUDICIALIZAÇÃO NO DIREITO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO: ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE USUCAPIÃO E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

DE-JUDICIALIZATION IN BRAZILIAN REAL ESTATE LAW: A COMPARATIVE ANALYSIS OF EXTRAJUDICIAL ADVERSE POSSESSION AND COMPULSORY ADJUDICATION

Gabriela Cardins de Souza Ribeiro¹

RESUMO

Este artigo analisa a desjudicialização no direito imobiliário brasileiro, com enfoque nos institutos da usucapião e da adjudicação compulsória extrajudiciais. O objetivo é elucidar as semelhanças, diferenças e contribuições desses mecanismos para a redução da sobrecarga do Poder Judiciário, promovendo eficiência e acessibilidade na regularização fundiária. Adotou-se uma abordagem qualitativa, baseada em pesquisa bibliográfica e documental, com análise de legislações, doutrinas e jurisprudências relacionadas aos procedimentos extrajudiciais. Os resultados indicaram que a usucapião extrajudicial se destaca por regularizar posses prolongadas e pacíficas, enquanto a adjudicação compulsória extrajudicial é eficaz na formalização de contratos não cumpridos. Apesar dos benefícios, desafios como resistência cultural, lacunas normativas e carências técnicas dificultam sua aplicação ampla e uniforme. A pesquisa conclui que os avanços legislativos recentes, como as Leis nº 13.465/2017 e nº 14.382/2022, representam um passo importante, mas requerem maior divulgação e capacitação dos profissionais envolvidos. Sugere-se que futuros estudos explorem a percepção da sociedade sobre os mecanismos de desjudicialização e analisem sua efetividade em contextos regionais. Este artigo contribui para o debate sobre a modernização do sistema jurídico brasileiro, reforçando a relevância de soluções extrajudiciais no fortalecimento do direito imobiliário.

Palavras-chave: desjudicialização; direito imobiliário; usucapião extrajudicial; adjudicação compulsória.

ABSTRACT

¹ Graduada em Direito pela Universidade Federal da Bahia

This study examines the process of de-judicialization in Brazilian real estate law, focusing on the extrajudicial mechanisms of adverse possession ("usucapião") and extrajudicial compulsory adjudication. The objective is to investigate the similarities, differences, and contributions of these tools in reducing the judiciary's workload while promoting efficiency and accessibility in land regularization. A qualitative approach was employed, utilizing bibliographic and documental research, analyzing legislation, legal doctrines, and case law related to extrajudicial procedures. The findings highlight that extrajudicial adverse possession excels in regularizing prolonged and peaceful possession, whereas extrajudicial compulsory adjudication proves effective in formalizing unfulfilled contracts. Despite their benefits, challenges such as cultural resistance, regulatory gaps, and technical shortcomings hinder broader and more uniform application. The research concludes that recent legislative advancements, such as Laws No. 13,465/2017 and No. 14,382/2022, represent significant progress but require greater dissemination and training of professionals involved. Future studies are encouraged to explore societal perceptions of de-judicialization mechanisms and assess their effectiveness in regional contexts. This study contributes to the discourse on modernizing the Brazilian legal system, emphasizing the relevance of extrajudicial solutions in strengthening real estate law.

Keywords: de-judicialization; real estate law; extrajudicial adverse possession; compulsory adjudication.

1 INTRODUÇÃO

O tema da desjudicialização emerge como uma solução para o sistema jurídico brasileiro, que enfrenta uma crescente sobrecarga processual. No âmbito do direito imobiliário, a transferência de funções para o âmbito extrajudicial visa promover maior eficiência, agilidade e acessibilidade na resolução de questões envolvendo propriedade e regularização fundiária. Este estudo foca na análise comparativa de dois institutos significativos nesse contexto: a usucapião e a adjudicação compulsória extrajudicial, ambos introduzidos ou fortalecidos por legislações recentes que buscam atender à demanda por um sistema de justiça mais célere e próximo do cidadão.

A relevância do tema está diretamente ligada à sua contribuição para a segurança jurídica e para a simplificação dos procedimentos relacionados ao direito de propriedade no Brasil. A usucapião e a adjudicação compulsória extrajudicial não apenas desburocratizam processos, mas também possibilitam o acesso efetivo ao direito de propriedade para diversos segmentos sociais. Ao comparar esses dois institutos, este trabalho pretende abordar as peculiaridades e convergências de seus procedimentos e requisitos, bem como suas implicações na promoção da desjudicialização no país.

A pergunta que orienta este artigo é: quais são as semelhanças e diferenças entre a usucapião e a adjudicação compulsória extrajudiciais, e como esses procedimentos contribuem para a desjudicialização no direito imobiliário brasileiro? O problema de pesquisa está centrado na necessidade de compreender a efetividade desses mecanismos e sua relevância para a modernização do sistema jurídico nacional.

O objetivo geral deste trabalho é investigar os institutos da usucapião e da adjudicação compulsória extrajudiciais no contexto da desjudicialização, analisando sua aplicabilidade, requisitos e impactos no sistema jurídico. Especificamente, pretende-se: a) examinar o conceito e a evolução da desjudicialização no Brasil, com destaque para o papel dos cartórios extrajudiciais; b) explorar os fundamentos e modalidades da usucapião extrajudicial, detalhando seu procedimento e implicações práticas; c) analisar os aspectos legais e documentais da adjudicação compulsória extrajudicial, avaliando suas potencialidades e limitações; e d) realizar uma análise comparativa entre os dois institutos, destacando semelhanças, diferenças e suas contribuições para a regularização imobiliária.

A hipótese deste estudo é que a usucapião e a adjudicação compulsória extrajudiciais, embora apresentem diferenças em seus requisitos e aplicabilidade, compartilham o objetivo de simplificar e desjudicializar o acesso ao direito de propriedade, contribuindo para um sistema jurídico mais acessível e eficiente.

A metodologia adotada inclui pesquisa bibliográfica e documental, analisando legislações, doutrinas e jurisprudências relacionadas aos institutos estudados. Serão utilizados métodos analíticos para comparar os procedimentos e suas implicações práticas, bem como estudos de casos para ilustrar a aplicação dos institutos no contexto jurídico brasileiro.

2 A DESJUDICIALIZAÇÃO E O PAPEL DO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

Será examinado o modo como o direito notarial e registral impulsiona a eficiência do sistema jurídico brasileiro, especialmente no contexto da desjudicialização de conflitos e procedimentos cíveis. Analisaremos os dispositivos legais que estruturam essa prática, com destaque para a Lei de Registros Públicos e a Constituição de 1988, que delegam aos serviços extrajudiciais a responsabilidade pela execução de atos notariais e registrais, sob supervisão do Poder Judiciário.

Esses serviços, adaptados às novas exigências legais mais eficientes e tecnológicas, oferecem alternativas céleres e eficazes ao cidadão, promovendo uma justiça mais acessível e ágil, com vistas a valorização da modernização do sistema jurídico através das práticas alinhadas ao princípio da duração razoável do processo, conforme o artigo 5º, inciso LXXVIII, da CF/88.

Exploraremos, também, a importância da autonomia administrativa das serventias extrajudiciais, geridas por profissionais qualificados e mantidas pelos emolumentos pagos pelos usuários. Essa independência organizacional proporciona uma operação eficiente e sem custos adicionais ao Estado, promovendo uma redução no volume de processos que sobrecarregam o Judiciário e permitindo um desenvolvimento técnico e organizacional mais dinâmico dos cartórios.

Por outro lado, a ausência de uma regulamentação eficaz que garanta a isenção de custas processuais, especialmente em procedimentos de regularização fundiária, perpetua a informalidade no sistema fundiário brasileiro, impactando desproporcionalmente a população de baixa renda. Neste contexto, a análise da atuação do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) concentrar-se-á em sua capacidade de regular e fiscalizar as atividades extrajudiciais, com o objetivo de assegurar a observância dos princípios da eficiência e da legalidade, promovendo, assim, o acesso à justiça e a segurança jurídica para todos os cidadãos

Além disso, será abordado o impacto dos avanços tecnológicos, como a implementação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP), que promove a unificação e digitalização dos registros, facilitando o acesso e aumentando a celeridade nos procedimentos extrajudiciais. A digitalização das serventias é essencial para a evolução dos serviços notariais e registrais, proporcionando maior segurança jurídica e acessibilidade.

Outro aspecto relevante envolve a especialização das serventias, cada uma com funções específicas e adaptadas às necessidades da sociedade. A especialização permite uma atuação mais direcionada e eficiente de cada cartório, contribuindo para a segurança e a organização das relações jurídicas no Brasil. A descentralização dos serviços notariais e registrais, nesse contexto, fortalece a capacidade do Estado de oferecer uma justiça mais ágil e menos burocrática.

Por fim, discutiremos as perspectivas e os desafios para consolidar a desjudicialização e a expansão do papel dos cartórios como mediadores extrajudiciais. Esse movimento requer tanto o aprimoramento técnico quanto uma

adaptação cultural da sociedade, sendo um processo fundamental para que o sistema jurídico brasileiro se modernize e se ajuste às demandas contemporâneas.

2.1 CONCEITO E EVOLUÇÃO DA DESJUDICIALIZAÇÃO NO BRASIL

A desjudicialização, em sentido estrito, caracteriza-se como uma alternativa para a resolução de certas situações jurídicas nas serventias extrajudiciais, permitindo que notários e registradores contribuam com maior celeridade e menor custo para conferir segurança jurídica às relações.

Segundo entendimento da professora Simone Hegele Bolson (2023), a prática “extra muros” restringe a intervenção do Estado na vida privada, favorecendo o exercício da cidadania e o fortalecimento da responsabilidade social, além de proteger direitos que tradicionalmente seriam tutelados judicialmente, mas que agora recebem a proteção de mecanismos desjudicializantes.

A autora enfatiza que, apesar de ser uma expressão de difícil conceituação, a evolução histórica do Estado e as novas funções do Poder Judiciário impulsionaram uma visão moderna sobre a garantia da inafastabilidade do Judiciário, priorizando sua aplicação concreta e material (Bolson, 2023).

Nesse contexto, a desjudicialização refere-se ao processo de transferência de certas funções e procedimentos do âmbito judicial para o extrajudicial, promovendo soluções mais rápidas e acessíveis para demandas específicas. Essa prática atende à necessidade de mitigar a sobrecarga do sistema judicial, ao mesmo tempo em que aproxima a justiça do cidadão.

A Constituição Federal de 1988, ao consagrar o acesso à justiça como um direito fundamental, e o Código de Processo Civil de 2015, que reforça os métodos consensuais de resolução de conflitos, foram marcos importantes para o avanço da desjudicialização no Brasil (Brasil, 2015a).

O Novo Código de Processo Civil consolidou essa tendência ao incentivar, de forma ampla, "outros métodos de solução consensual de conflitos", como a conciliação e a mediação, previstos no artigo 3º, parágrafos 2º e 3º. Esses mecanismos fortalecem a noção de uma "justiça multiportas", proporcionando alternativas que promovem a resolução de litígios de maneira consensual e acessível, alinhando-se aos objetivos da desjudicialização (Brasil, 2015a).

A conjugação dessas medidas legislativas com a prática extrajudicial fortalece o papel das serventias extrajudiciais como protagonistas na modernização do acesso à justiça. Nesse sentido, o renomado doutrinador Fredie Didier Jr., em parceria com Leandro Fernandez, aborda em sua obra introdutória à coleção de processo civil as chamadas “outras portas” de acesso à justiça fora do sistema judiciário tradicional, descrevendo-as como o “primeiro passo” para a compreensão do processo civil. Segundo os autores:

Elaborado sob a premissa da existência de um sistema de justiça multiportas no Brasil, o Código de Processo Civil de 2015 não visualiza a heterocomposição como único modo nem o Poder Judiciário como única porta – nem mesmo como porta preferencial – para a solução de problemas jurídicos. O Código não se dedica exclusivamente a disciplinar o processo judicial, buscando assegurar a utilização do modo mais adequado para tratamento do problema (Didier Jr. e Fernandez, 2024, p. 497-498).

Nesse cenário, as serventias extrajudiciais desempenham um papel fundamental, oferecendo instrumentos eficientes, acessíveis e céleres para a resolução de conflitos, especialmente em matérias patrimoniais. Conforme enfatizado por Didier Jr. e Fernandez (2024), as serventias notariais e de registro são elementos indispensáveis no sistema jurídico multiportas brasileiro, promovendo o acesso à justiça de maneira simplificada e eficaz, ao mesmo tempo em que desonera o Poder Judiciário.

Ao adotar o termo “outros métodos” (§ 3º, parágrafo 3º do Novo CPC) para resolver conflitos, o sistema jurídico brasileiro reconhece que, para determinadas questões, a via extrajudicial pode ser mais apropriada e eficiente do que a judicial.

Esse entendimento reflete uma adaptação do sistema à complexidade e particularidades dos conflitos modernos, permitindo uma melhor adequação do método de resolução conforme o tipo de disputa. Assim, a desjudicialização se insere em um movimento que valoriza soluções práticas e alinhadas às necessidades dos cidadãos.

O movimento de desjudicialização no país avançou especialmente na jurisdição voluntária e no direito notarial e registral, áreas em que os cartórios extrajudiciais passaram a desempenhar um papel relevante. Com a edição da Lei nº 11.441/2007, possibilitou-se a realização de inventários, partilhas, separações e divórcios consensuais nos cartórios, eliminando a necessidade de processo judicial para esses

atos quando há consenso entre as partes e ausência de interesses de menores (Brasil, 2007). Essa legislação marca um ponto decisivo na adoção da desjudicialização para questões patrimoniais e familiares.

Além das alterações legais, a criação do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) em 2004, através da Emenda Constitucional nº 45, ampliou o alcance e a regulamentação dos procedimentos extrajudiciais. Por meio de resoluções como a Resolução nº 35/2007, que regulamenta o inventário e divórcio extrajudiciais, o CNJ trouxe maior clareza e segurança para o uso desses procedimentos, permitindo que os cartórios atendessem a população com rapidez e confiabilidade.

Essa regulamentação buscou fortalecer a atuação das serventias extrajudiciais no atendimento de demandas cotidianas. Vale destacar que o avanço legislativo já prevê a possibilidade de uso desses procedimentos com a inclusão de menores, desde que de forma consensual entre as partes e com a atuação do Ministério Público devidamente regulamentada, tudo conforme nova Resolução nº 571/ 2024 do CNJ que alterou a mencionada Resolução nº 35/2007.

No contexto da usucapião e da adjudicação compulsória, procedimentos de desjudicialização que ganharam espaço a partir das Leis nº 13.465/2017 e nº 14.382/2022, o papel dos cartórios torna-se ainda mais relevante. Esses mecanismos permitem que, em casos que envolvem propriedade e regularização de imóveis, os cidadãos tenham acesso a soluções extrajudiciais seguras e eficazes (Brasil, 2017; Brasil, 2022). Essas legislações ampliam as possibilidades de acesso à propriedade e segurança jurídica de forma mais célere e menos onerosa.

A introdução de alternativas como a usucapião e a adjudicação compulsória extrajudiciais representa uma evolução no Direito Imobiliário brasileiro, visando a simplificação e acessibilidade dos procedimentos patrimoniais. O relatório Justiça em Números 2024, elaborado pelo CNJ, reforça a relevância da desjudicialização ao evidenciar a quantidade de processos que poderiam ser resolvidos por vias alternativas, em especial na fase de execução, onde os entraves processuais são recorrentes (CNJ, 2024). Esses dados apontam para a necessidade de reduzir a sobrecarga do Judiciário por meio de métodos extrajudiciais.

Diante desse cenário, a presença dos cartórios em todos os municípios brasileiros configura uma vantagem significativa, permitindo o acesso direto dos cidadãos aos procedimentos de regularização de propriedade.

No que se refere ao fenômeno da desjudicialização a jurista Flávia Pereira Hill (2020, p.173) afirma que:

[...] 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 extra muros.

O fortalecimento da legislação extra muros atende a uma demanda histórica por um sistema jurídico mais dinâmico e menos burocrático, alinhando-se às premissas do Estado Democrático de Direito ao facilitar o exercício dos direitos patrimoniais. Essa perspectiva promove uma transformação significativa na relação entre o cidadão e o sistema jurídico, possibilitando que as serventias extrajudiciais cumpram sua função social de maneira plena. Ao deslocar procedimentos para o âmbito extrajudicial, o sistema judiciário se torna mais disponível para causas que requerem intervenção direta.

Em síntese, a valorização do acesso às outras portas da Justiça que não o judiciário configura-se como uma resposta à ineficiência do sistema judicial em lidar com o crescente volume de processos, especialmente em questões que envolvem o direito de propriedade. Essa busca por alternativas ressalta a necessidade de modernização e adaptação do sistema jurídico às demandas sociais contemporâneas. Além disso, reforça a importância de mecanismos que ofereçam soluções rápidas e eficazes, atendendo aos anseios por uma justiça mais célere e efetiva.

Os avanços legislativos e a atuação do CNJ indicam um caminho em direção a uma justiça mais acessível, onde as serventias extrajudiciais atuam como agentes de transformação. Essa evolução destaca o papel das inovações normativas na construção de um sistema mais inclusivo e menos burocrático. Ao mesmo tempo, evidencia o impacto positivo dessas medidas na redução da sobrecarga do Poder Judiciário, garantindo respostas mais rápidas e alinhadas às necessidades de uma sociedade em constante evolução.

2.2 O DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL: EFICIÊNCIA E NECESSIDADE PARA O ESTADO

A Constituição Federal de 1988 trouxe um avanço significativo ao estabelecer que os serviços notariais e de registro seriam exercidos em caráter privado mediante delegação, cabendo ao Judiciário a fiscalização e regulamentação das atividades (Brasil, 1988). Esse modelo de delegação trouxe um equilíbrio entre a autonomia dos serviços extrajudiciais e o controle do Poder Público, garantindo que esses serviços fossem exercidos com eficiência e responsabilidade. A exigência de concurso público para a delegação reforçou a capacitação técnica dos profissionais envolvidos, assegurando a qualidade dos serviços.

O marco inicial da regulamentação dos serviços notariais e de registro foi a promulgação da Lei nº 6.015/1973, conhecida como Lei de Registros Públicos (LRP). Essa legislação estabeleceu as bases para a atuação dos cartórios, definindo os procedimentos e as atribuições dos oficiais de registro, e visou organizar o registro de informações fundamentais para o exercício de direitos e a segurança jurídica dos cidadãos. A importância dessa lei reside na formalização dos registros públicos, conferindo autenticidade e publicidade aos atos praticados e, com isso, reduzindo o potencial de litígios.

A legislação estipula prazos específicos para a análise de documentos em procedimentos extrajudiciais, assegurando maior celeridade no processamento. A Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) estabelece, no artigo 188, que os cartórios de imóveis possuem o prazo legal de 10 dias para analisar um título protocolizado. Assim, os registros imobiliários devem ser concluídos dentro desse período, garantindo eficiência no atendimento das demandas (Brasil, 1973).

Contudo, caso haja ausência de documentos ou requisitos necessários, o registro (prenotação) será cancelado no prazo de 20 dias, conforme dispõe o artigo 205 da mesma lei, caso o requerente não cumpra as exigências legais apontadas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. Nessa hipótese, o requerente poderá ingressar posteriormente com novo pedido, mas perderá o direito de preferência temporal conferido pelo artigo 186 da LRP. Esse dispositivo determina que: “O número de ordem determinará a prioridade do título, e está a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente” (Brasil, 1973).

Essa prioridade temporal, prevista na legislação, está intrinsecamente ligada ao princípio da prioridade, que rege os registros imobiliários. Conforme Rodrigues (2013), tal princípio protege tanto o direito de propriedade quanto os direitos reais limitados

ou ônus similares determinados por lei no ingresso ao registro imobiliário. Ele assegura que, no concurso de direitos reais sobre um mesmo imóvel, não ocupem todos a mesma ordem de preferência, mas sejam graduados ou classificados de acordo com a rigorosa ordem cronológica de apresentação ao registro, prevalecendo os anteriores sobre os posteriores.

Portanto, a combinação dos prazos legais e do princípio da prioridade confere ao sistema registral imobiliário maior segurança jurídica e organização, prevenindo conflitos e estabelecendo critérios claros para a análise e registro dos títulos.

A introdução de alternativas como a usucapião e a adjudicação compulsória extrajudiciais representa uma evolução no Direito Imobiliário brasileiro, visando a simplificação e acessibilidade dos procedimentos patrimoniais. O relatório Justiça em Números 2024, elaborado pelo CNJ, reforça a relevância da desjudicialização ao evidenciar a quantidade de processos que poderiam ser resolvidos por vias alternativas, em especial na fase de execução, onde os entraves processuais são recorrentes (CNJ, 2024). Esses dados apontam para a necessidade de reduzir a sobrecarga do Judiciário por meio de métodos extrajudiciais.

Diante desse cenário, a presença dos cartórios em todos os municípios brasileiros configura uma vantagem significativa, permitindo o acesso direto dos cidadãos aos procedimentos de regularização de propriedade. Além disso, as serventias extrajudiciais, em sua gestão privada, têm autonomia para desenvolver sistemas e processos que aumentam a eficiência dos serviços oferecidos.

Com o advento da Lei nº 14.382/2022, que institui o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), houve um passo importante para a digitalização e unificação dos registros em todo o território nacional, garantindo maior acessibilidade e segurança (Brasil, 2022). Esse sistema digital permite que atos sejam registrados e consultados de forma rápida e segura, trazendo celeridade para os processos de registro.

A diversificação das atribuições entre os diferentes tipos de cartórios — como registro civil, registro de imóveis e tabelionato de notas — evidencia a especialização das serventias extrajudiciais. Cada tipo de cartório desempenha funções específicas, como o registro de nascimentos e óbitos no caso dos cartórios de registro civil, e o registro de propriedade para os cartórios de registro de imóveis. Essa especialização contribui para a eficiência e qualidade dos serviços, pois cada delegatário é responsável por um tipo de demanda específica.

É importante ressaltar que todos os atos realizados pelas serventias extrajudiciais possuem valores definidos com base na tabela de custas e emolumentos estabelecida pelos Tribunais de Justiça de cada estado. Esses valores têm como objetivo precificar os atos realizados pelos referidos órgãos, como a lavratura de escrituras públicas, emissão de certidões e prática de registros ou averbações específicas, os quais podem ou não ter valor econômico, dependendo do objeto do pedido. No caso de imóveis, por exemplo, o custo geralmente é calculado com base no valor venal do bem.

Nesse contexto, verifica-se que os altos custos associados à regularização de imóveis e à formalização de transações cartorárias tornam-se barreiras significativas, afastando grande parte da população dos meios adequados para titular seus direitos perante as diversas instâncias da Justiça brasileira.

Por isso, destaca-se a relevância da possibilidade de deferimento da gratuidade de justiça, tal como ocorre nos processos judiciais, como uma forma de mitigar os impactos financeiros e ampliar o acesso à regularização e formalização de direitos.

As normas estaduais, como os Códigos de Normas dos Tribunais de Justiça, também desempenham papel fundamental na regulamentação das atividades dos cartórios. Esses códigos visam padronizar e detalhar os procedimentos administrativos dos cartórios, assegurando conformidade e uniformidade no exercício das atribuições delegadas. Além disso, leis municipais, como os Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano (PDDUs), podem influenciar o trabalho dos cartórios ao definir regras para registros relacionados ao ordenamento territorial.

Embora as Serventias Extrajudiciais tenham se destacado pela celeridade na execução de diversos atos, é inegável que, em determinadas situações, o andamento de procedimentos que dependem de documentos ou ações junto a órgãos públicos, como prefeituras municipais, estaduais ou até mesmo instituições federais, enfrenta uma morosidade excessiva. Esse cenário é especialmente preocupante quando a eficiência dos serviços notariais e registrais depende da integração com tais instituições, evidenciando uma lacuna no sistema que impacta a agilidade esperada na prestação dos serviços extrajudiciais.

Nesse contexto, destaca-se o papel central do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) na regulamentação e fiscalização das Serventias Extrajudiciais. Como apontam Didier Jr. e Fernandez (2024), a Emenda Constitucional nº 45/2004 conferiu ao CNJ poderes para fiscalizar a legalidade dos atos administrativos, inclusive os praticados

por serventias e órgãos delegados do Poder Público. Conforme os autores destacam, essa competência está prevista no art. 103-B, inciso 4º, II e III, da Constituição Federal, e abrange a possibilidade de expedir recomendações, provimentos e orientações que busquem o aperfeiçoamento das atividades notariais e registrais.

Além disso, o CNJ, em conjunto com as Corregedorias Estaduais, tem desempenhado um papel essencial na supervisão das atividades extrajudiciais. Essa atuação foi reforçada por instrumentos normativos como o Provimento nº 149/2023, alterado pelo mais recente Provimento nº 150/2023 que reúne e organiza um expressivo número de normas voltadas para a padronização e melhoria das práticas das serventias. O Provimento consolidou regras e orientações fundamentais no Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial, promovendo maior uniformidade e eficiência nos serviços prestados.

A fiscalização periódica e a emissão de provimentos específicos pelo CNJ garantem a observância dos princípios de celeridade e segurança jurídica, pilares indispensáveis ao bom funcionamento das Serventias Extrajudiciais. A implementação do Provimento nº 150/2023, por exemplo, reflete um esforço contínuo para assegurar padrões elevados de qualidade e transparência nas atividades extrajudiciais. Contudo, é fundamental que a integração com órgãos públicos seja aprimorada, permitindo que os avanços normativos e operacionais alcançados pelas serventias não sejam comprometidos pela morosidade de outros setores administrativos.

Dessa forma, a conexão entre o fortalecimento normativo promovido pelo CNJ e a eficiência prática das Serventias Extrajudiciais demonstra que, embora avanços significativos tenham sido alcançados, ainda há desafios estruturais a serem enfrentados para garantir que a celeridade e a segurança jurídica almejadas pelo sistema extrajudicial alcancem sua plena efetividade.

A digitalização dos serviços notariais e registrais representa uma inovação significativa para a eficiência do sistema jurídico brasileiro, especialmente no contexto da desjudicialização. Sistemas eletrônicos de registro permitem maior agilidade nos processos e facilitam o acesso da população aos serviços essenciais, eliminando barreiras físicas e geográficas. O SERP, por exemplo, unifica o acesso aos registros em uma plataforma digital, promovendo uma integração nacional que reflete a modernização e a eficácia dos serviços extrajudiciais.

Além da digitalização, o direito notarial e registral se tornou um pilar do desenvolvimento econômico ao assegurar a formalização segura de transações e

contratos. A atuação dos cartórios, ao conferir autenticidade e publicidade aos atos, proporciona um ambiente de negócios mais seguro e confiável, incentivando investimentos e fomentando o crescimento econômico. Dessa forma, a atividade notarial e registral vai além da mera prestação de serviços, atuando como um agente de desenvolvimento econômico e social.

Em conclusão, o direito notarial e registral exerce uma função indispensável para o Estado, promovendo segurança jurídica, eficiência administrativa e um acesso mais democrático aos serviços de justiça. A estrutura dos cartórios, ao combinar gestão privada com regulamentação pública, permite que esses serviços sejam oferecidos com qualidade, celeridade e baixo custo para o Poder Público. No contexto da desjudicialização, as serventias extrajudiciais se tornam essenciais para a implementação de um sistema de justiça que responde às necessidades da sociedade contemporânea de maneira ágil e segura.

2.3 PROCEDIMENTOS DESJUDICIALIZADOS NOS CARTÓRIOS

Os cartórios extrajudiciais desempenham uma função essencial na desjudicialização de conflitos, permitindo que demandas sejam resolvidas de forma célere e acessível. Essa descentralização do sistema judicial contribui para a redução de processos, ao oferecer procedimentos administrativos que substituem a via judicial em questões como inventários, divórcios consensuais e partilhas de bens. A Lei nº 11.441/2007, por exemplo, trouxe grande inovação ao permitir que esses atos fossem formalizados extrajudicialmente, sem a necessidade de um processo judicial quando há consenso entre as partes (Brasil, 2007).

Entre os procedimentos desjudicializados, destaca-se a usucapião extrajudicial, introduzida pela Lei nº 13.465/2017, que possibilita o reconhecimento administrativo da posse de propriedade diretamente no cartório de registro de imóveis (Brasil, 2017). Esse procedimento representa um avanço no direito de propriedade, permitindo a regularização fundiária de forma mais rápida e eficiente, especialmente em áreas urbanas com ocupação informal. Assim, o cartório contribui para a formalização de direitos de propriedade de maneira acessível e menos burocrática.

Além disso, a formalização de acordos e declarações nos cartórios garante publicidade e segurança jurídica às relações firmadas, prevenindo conflitos futuros. A publicidade dos atos praticados nos cartórios permite que terceiros tenham

conhecimento das relações jurídicas estabelecidas, promovendo um ambiente de confiança entre as partes. Esse aspecto torna os serviços notariais essenciais para a estabilidade das transações privadas, especialmente no contexto patrimonial e contratual (Dadalto, 2019 *apud* Veloso, 2017).

Os cartórios oferecem ainda a lavratura de escrituras públicas para transações importantes, como compra e venda de imóveis, que proporciona segurança jurídica aos envolvidos. A exigência de escritura pública em transações imobiliárias confere transparência ao negócio, reduzindo o risco de disputas futuras. Nesse contexto, o papel dos cartórios vai além de uma mera função administrativa, pois assegura a validade e autenticidade dos atos realizados.

A possibilidade de divórcios consensuais e inventários extrajudiciais também ilustra a contribuição dos cartórios na redução da sobrecarga judicial. Antes restritos ao âmbito judicial, esses atos agora podem ser formalizados em cartório, desde que as partes estejam de acordo e não haja filhos menores ou incapazes. Esse avanço proporciona um trâmite mais rápido e menos desgastante para as partes, que podem resolver questões patrimoniais sem enfrentar um longo processo judicial.

As serventias extrajudiciais, reguladas pela Lei nº 8.935/1994, têm sua atuação privada, mas são fiscalizadas pelo Poder Judiciário, o que garante eficiência e controle (Brasil, 1994). Essa estrutura permite que os cartórios ofereçam serviços com qualidade e rapidez, contribuindo para a desjudicialização e para a modernização do sistema de justiça. Ao estarem distribuídos por todo o território nacional, os cartórios facilitam o acesso da população aos serviços notariais e de registro, descentralizando a administração da justiça.

A descentralização da administração da justiça, por meio dos serviços registrais e notariais, atribui aos titulares das serventias extrajudiciais a posição de delegados do Poder Público, conforme destaca Walter Ceneviva. Segundo o autor, "o serviço registrário fez de seu titular um delegado do Poder Público, com a possibilidade, nos limites da lei, de proceder, examinar, julgar, representar, resolver quanto se refira às questões que lhe sejam pertinentes". Essa posição, que combina a condição de prestador de serviço público com a de agente privado, decorre de uma outorga estatal que confere competência e autoridade para funções estatais voltadas à realização de fins públicos. Nesse contexto, o Estado mantém sua responsabilidade pelos danos causados por esses agentes, conforme disposto no artigo 37, inciso VI, da Constituição Federal (Ceneviva, 2008, p. 55-56).

A essa estrutura tradicional de prestação de serviços, somam-se os avanços tecnológicos promovidos pelo Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), instituído pela Lei nº 14.382/2022. A digitalização e o uso de sistemas eletrônicos nos cartórios reforçam a eficiência e a acessibilidade, permitindo que atos sejam registrados e consultados eletronicamente, além de reduzir significativamente o tempo e os custos envolvidos nos procedimentos.

Essa integração digital fortalece a capacidade das serventias de atender à população de maneira ágil e segura, harmonizando a modernização tecnológica com a delegação pública conferida aos registradores. Assim, observa-se que o desenvolvimento tecnológico complementa a função pública essencial desempenhada pelos serviços registrares, promovendo tanto a celeridade quanto a segurança jurídica no atendimento ao cidadão.

Esses procedimentos desjudicializados representam uma economia significativa para o Poder Público, uma vez que os emolumentos cobrados pelos serviços extrajudiciais são destinados ao custeio das serventias. Além disso, uma parcela desses recursos é revertida ao Judiciário, contribuindo diretamente para sua sustentabilidade financeira. Essa dinâmica demonstra como os cartórios, além de oferecerem soluções práticas, também desempenham um papel relevante no apoio à manutenção e ao desenvolvimento do sistema judicial.

Ao atuar como agentes de descongestionamento do Judiciário, os cartórios aliviam a sobrecarga de processos e permitem que o sistema judicial foque em questões de maior complexidade. Paralelamente, os serviços extrajudiciais proporcionam maior eficiência na solução de demandas simples, reforçando a agilidade e a eficácia na entrega da justiça. Dessa forma, os cartórios têm uma dupla função: resolver questões de maneira ágil e sustentar financeiramente o sistema como um todo.

Por fim, a atuação dos cartórios fortalece a autonomia dos cidadãos na resolução de suas demandas, promovendo o acesso à justiça de maneira mais democrática e acessível. Ao proporcionar um ambiente onde os indivíduos podem formalizar relações e resolver conflitos de forma pacífica, os cartórios fomentam a construção de uma cultura de resolução amigável de disputas. Esse modelo é essencial para a modernização da justiça brasileira, que busca cada vez mais ser inclusiva, eficiente e alinhada às necessidades da sociedade contemporânea.

2.4 BENEFÍCIOS DA DESJUDICIALIZAÇÃO

A desjudicialização traz inúmeros benefícios ao transferir a resolução de conflitos do Judiciário para formas administrativas, promovendo uma melhor alocação de recursos no sistema de justiça. Esse processo reduz a carga de trabalho dos tribunais, permitindo que os juízes se concentrem em casos de maior complexidade, o que é fundamental para garantir a eficiência do sistema judicial.

Ao direcionar as demandas menos complexas para os cartórios, a desjudicialização contribui para a agilidade do Judiciário e atende ao princípio da razoável duração do processo, conforme previsto no artigo 5º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal (Brasil, 1988).

A desjudicialização concede maior autonomia às partes envolvidas, que participam diretamente na construção de acordos e soluções para seus conflitos. Esse protagonismo das partes não só promove uma solução mais personalizada e adequada às suas necessidades, como também aumenta a chance de cumprimento voluntário dos acordos. A autonomia conferida aos indivíduos fortalece o compromisso com as decisões tomadas, resultando em um ambiente jurídico mais colaborativo (Magalhães, 2021).

Outro benefício da desjudicialização é o fomento à cultura de paz, ao incentivar o diálogo e a resolução colaborativa de disputas. Em lugar de um processo adversarial, os métodos extrajudiciais como a mediação e conciliação promovem uma interação baseada no respeito mútuo e na busca por soluções consensuais. Esse avanço contribui para uma transformação cultural no modo como a sociedade lida com conflitos, valorizando o entendimento e a cooperação em detrimento da litigiosidade (Baltazar, 2021).

A formalização de acordos em cartórios, além de oferecer agilidade, garante segurança jurídica e previsibilidade nas relações, elementos cruciais para a execução de compromissos. O registro desses atos confere publicidade e autenticidade, o que aumenta a confiabilidade das transações e reduz o risco de futuros litígios. Essa formalização nos serviços notariais previne conflitos e contribui para a estabilidade das relações jurídicas, oferecendo um respaldo jurídico mais seguro para as partes envolvidas (Dadalto, 2019 *apud* Veloso, 2017).

A desjudicialização também favorece a inovação em práticas de resolução de conflitos, tornando o sistema jurídico mais dinâmico e adaptável às demandas da

sociedade. A introdução do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), regulamentado pela Lei nº 14.382/2022, é um exemplo disso, pois permite o registro e a consulta de informações online, facilitando o acesso dos cidadãos, das empresas e, inclusive, dos advogados, instrumentalizando-os para que possam atuar de forma mais efetiva, inclusive sem a necessidade de ir presencialmente aos cartórios.

Esse avanço digital representa uma resposta à necessidade de modernização dos serviços públicos, beneficiando toda a população com procedimentos mais ágeis e acessíveis (Brasil, 2022).

Para o Estado, a desjudicialização resulta em economia significativa, pois os serviços extrajudiciais são custeados pelos emolumentos pagos diretamente pelos usuários. Parte dessa arrecadação é destinada aos Tribunais de Justiça, contribuindo para o financiamento do próprio sistema judicial. Essa estrutura de custeio torna o modelo extrajudicial financeiramente autossustentável, o que permite ao Estado manter um sistema de justiça eficiente sem onerar ainda mais os cofres públicos (Marsol, 2023).

A desjudicialização também fortalece a confiança da sociedade no sistema jurídico, ao oferecer alternativas rápidas e seguras para a resolução de conflitos. A possibilidade de acessar serviços extrajudiciais eficientes e transparentes contribui para que os cidadãos tenham mais confiança nas instituições jurídicas. Essa confiança é essencial para uma convivência mais harmoniosa, pois incentiva o respeito e o cumprimento dos compromissos assumidos, promovendo a estabilidade nas relações sociais (Sousa *et al.*, 2023).

A prática de procedimentos extrajudiciais, como a usucapião e a adjudicação compulsória, representa um avanço na regularização de propriedades e na inclusão social. A possibilidade de formalizar esses direitos diretamente nos cartórios permite que cidadãos regularizem suas propriedades de forma célere e segura, o que contribui para o direito à moradia e a valorização da propriedade privada. Esse aspecto da desjudicialização fortalece a cidadania e facilita o acesso ao direito de propriedade, que é essencial para o desenvolvimento econômico e social (Brasil, 2017).

Por fim, a desjudicialização responde a uma demanda crescente por uma justiça mais acessível, eficiente e adaptada à realidade social. Em um cenário de judicialização excessiva, os métodos extrajudiciais surgem como uma solução prática para reduzir a sobrecarga do Judiciário e atender às necessidades da população. Esse modelo de justiça extrajudicial não só beneficia o sistema jurídico, mas também

promove uma convivência social mais pacífica e colaborativa, onde os conflitos são resolvidos de forma mais humana e eficiente.

2.5 DESAFIOS E PERSPECTIVAS

A desjudicialização no Brasil busca reduzir a sobrecarga do Judiciário, proporcionando alternativas para resolução de conflitos por meio de vias administrativas e extrajudiciais. Essa prática responde à demanda crescente por justiça célere e acessível, especialmente em um contexto onde os tribunais enfrentam um acúmulo significativo de processos. O objetivo é facilitar o acesso à justiça e permitir que o Judiciário se concentre em casos mais complexos e de alta relevância social.

Apesar dos benefícios, a desjudicialização enfrenta desafios significativos, sendo um deles a resistência cultural entre operadores do direito e a população em geral. Muitos ainda veem o Judiciário como a única via legítima para resolver conflitos, o que limita a aceitação dos métodos extrajudiciais. Essa resistência também é alimentada pela falta de informação sobre as vantagens das soluções fora do âmbito judicial, que frequentemente são mais ágeis e menos custosas (Dadalto, 2019).

A cooperação entre os sistemas judicial e extrajudicial é outro aspecto essencial para o sucesso da desjudicialização, pois garante que os cidadãos tenham acesso a uma ampla gama de opções de resolução de conflitos. No entanto, essa integração enfrenta obstáculos práticos e legislativos que afetam a implementação plena da desjudicialização. É necessário um alinhamento claro entre as práticas e procedimentos para garantir que ambos os sistemas operem de forma complementar (Magalhães, 2021).

A capacitação dos profissionais é um pilar essencial para o funcionamento eficaz da desjudicialização. Esse preparo é assegurado pelo processo rigoroso de seleção para os titulares dos cartórios, como tabeliães e oficiais registradores, que ingressam em suas funções mediante aprovação em concursos públicos.

Assim, por meio de profissionais altamente qualificados, com conhecimento aprofundado tanto no sistema judicial quanto nas práticas extrajudiciais, é possível oferecer orientação e assistência eficazes às partes envolvidas. Essa formação específica capacita os profissionais do Direito a desempenharem o papel de

facilitadores, esclarecendo as alternativas disponíveis e promovendo soluções colaborativas e satisfatórias para os conflitos apresentados.

A legislação também desempenha um papel fundamental no fortalecimento dos métodos extrajudiciais, garantindo que a desjudicialização seja uma prática segura e bem regulamentada. A Lei nº 11.441/2007, por exemplo, representa um marco ao permitir que divórcios e inventários consensuais sejam realizados em cartórios, evitando a necessidade de intervenção judicial quando há consenso entre as partes (Brasil, 2007). Contudo, uma regulamentação mais robusta e detalhada é necessária para aumentar a confiança do público e legitimar os métodos extrajudiciais como soluções viáveis.

Outro desafio é a necessidade de padronizar as práticas extrajudiciais em diferentes estados e municípios, considerando que a regulamentação das serventias extrajudiciais é realizada de forma descentralizada. Cada Tribunal de Justiça adota normas próprias para o funcionamento dos cartórios, o que pode gerar disparidades nos procedimentos adotados em diferentes regiões.

A recente instituição do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), por meio do Provimento n.º 149/2023 do CNJ, alterado pelo Provimento n.º 150/2023, representa um avanço na busca pela uniformização das práticas. A padronização dessas regras contribuirá para uma experiência mais consistente para os cidadãos, facilitando o acesso e o uso dos serviços extrajudiciais em todo o território nacional².

A modernização tecnológica tem um papel central na melhoria da eficiência dos serviços extrajudiciais. Com a implementação do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), instituído pela Lei nº 14.382/2022, foi possível alcançar maior transparência e acessibilidade, permitindo que registros e consultas sejam realizados de forma online. Essa inovação não apenas acelera os trâmites, mas também torna os procedimentos extrajudiciais mais acessíveis e atraentes para a população (Brasil, 2022).

² CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). Provimento n.º 149, de 30 de agosto de 2023. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra). Diário da Justiça Eletrônico do CNJ (DJe/CNJ), n. 207, p. 7-242, 4 set. 2023. Alterado pelo Provimento n.º 150, de 11 de setembro de 2023, que estabelece regras para o processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, nos termos do art. 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Diário da Justiça Eletrônico do CNJ (DJe/CNJ), n. 218, p. 5-13, 15 set. 2023.

Por meio do site "Registro de Imóveis do Brasil", os cidadãos podem solicitar documentos como certidões, escrituras públicas e dar início a procedimentos como usucapião, registros e averbações em qualquer cartório do país, tudo de maneira digital. Essa facilidade demonstra o impacto positivo da tecnologia na democratização e na agilidade dos serviços.

Além disso, a modernização tecnológica fortalece a interação entre os sistemas judicial e extrajudicial, permitindo um fluxo mais eficiente de informações e uma melhor coordenação de processos. Essa integração digital não apenas otimiza os serviços oferecidos, mas também consolida a desjudicialização como um modelo eficaz e acessível, promovendo um sistema de justiça mais dinâmico e alinhado às necessidades da sociedade contemporânea.

Para o Estado, a desjudicialização oferece um modelo sustentável, pois os serviços extrajudiciais são financiados por emolumentos pagos pelos próprios usuários. Além disso, uma parte significativa dos recursos arrecadados é destinada aos Tribunais de Justiça, gerando uma economia importante para o setor público. Esse modelo de autossustentabilidade reforça a viabilidade financeira da desjudicialização e a torna uma alternativa atraente para a gestão pública (Marsol, 2023).

A confiança da população no sistema extrajudicial também depende de uma regulamentação clara e transparente, bem como de exemplos bem-sucedidos de resolução de conflitos por essas vias. Quanto mais cidadãos optam pelos métodos extrajudiciais e obtêm resultados satisfatórios, maior é a confiança no modelo. A consolidação da desjudicialização depende, em última instância, de uma adesão ampla e contínua da sociedade, que fortaleça a credibilidade e legitimidade dos serviços extrajudiciais.

A superação dos desafios estruturais e culturais que ainda limitam a desjudicialização é essencial para transformar o sistema de justiça no Brasil. Para isso, é necessário um esforço conjunto do Estado, dos profissionais do direito e da sociedade, com o objetivo de consolidar os métodos extrajudiciais como opções confiáveis e acessíveis. A desjudicialização tem potencial para tornar a justiça mais ágil, moderna e inclusiva, beneficiando o sistema jurídico e a sociedade de forma ampla e sustentável.

Além disso, revisamos as inovações tecnológicas e a especialização das serventias, que permitem aos cartórios desempenharem suas funções com maior

eficiência e transparência. O avanço do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), por exemplo, evidencia como a digitalização pode transformar a experiência do cidadão ao tornar os procedimentos mais ágeis e acessíveis. A capilaridade dos cartórios pelo território brasileiro, aliada à autonomia administrativa, reforça a proximidade e confiabilidade desses serviços junto à população.

O fortalecimento da atuação extrajudicial dos cartórios também contribui para a desconcentração do sistema judiciário, permitindo que os tribunais se concentrem em casos mais complexos. Esse modelo reduz os custos para o Poder Público, pois os serviços são financiados por emolumentos pagos diretamente pelos usuários, além de gerar uma contribuição financeira para o Judiciário, o que demonstra uma auto sustentabilidade eficiente.

Vale destacar que a adoção da via extrajudicial não impede que o cidadão, ou até mesmo o delegatário, recorra ao Judiciário para resolver alguma questão. A legislação ainda permite a suscitação de dúvidas ou a suscitação inversa de dúvidas, caso alguma das partes discorde da conclusão do ato administrativo.

3 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ASPECTOS E RELEVÂNCIA NA ATUALIDADE

A presente seção tem como objetivo analisar o instituto da usucapião extrajudicial, que se consolida como uma alternativa moderna e eficiente para a regularização de propriedades no Brasil. Serão abordados dois eixos centrais: o conceito e os fundamentos legais da usucapião extrajudicial, bem como as modalidades desse procedimento. Essa análise visa esclarecer o impacto desse processo na simplificação do acesso à propriedade e na efetivação dos direitos de posse no país.

3.1 CONCEITO E FUNDAMENTOS LEGAIS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Gagliano e Pamplona Filho (2019) definem a usucapião como "modo originário de aquisição da propriedade, mediante o exercício da posse pacífica, contínua, durante certo período de tempo previsto em lei". Trata-se de uma forma de prescrição aquisitiva, razão pela qual o Código Civil dispõe em seu art. 1.244 que "estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição" (Brasil, 2002).

Os fundamentos da usucapião são a necessidade de segurança jurídica e a função social. Para sua configuração, é necessária a conjugação de três pressupostos: a) posse; b) tempo; c) *animus domini*. Ademais, é possível haver "soma de posses" para o reconhecimento da usucapião, conforme prevê o Código Civil no artigo 1.243 (Brasil, 2002).

A usucapião extrajudicial tem como principal fundamento o direito de propriedade, garantido pela Constituição Federal de 1988, além de atender à necessidade de um procedimento mais célere e menos custoso para a resolução de conflitos fundiários. O artigo 1.071 do Código de Processo Civil, ao alterar a Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/1973), introduziu a possibilidade da usucapião administrativa, permitindo a aquisição da propriedade imobiliária por meio do registro do título no cartório de registro de imóveis responsável pela circunscrição onde se encontra o imóvel usucapiendo (Brasil, 2015).

O procedimento extrajudicial da usucapião, como afirmam Gagliano e Pamplona Filho (2019, p. 1.086), "escapa da regra geral da reserva de jurisdição, na medida em que a prescrição aquisitiva é oficialmente reconhecida por meio de ato de natureza não jurisdicional". Assim, a usucapião extrajudicial deve atender aos requisitos previstos para cada espécie de usucapião, conforme estabelecido pela legislação vigente, de modo que a aquisição da propriedade seja efetivada com o registro do título imobiliário.

Luiz Antônio Scavone Junior (2022) afirma que

havendo a posse por certo lapso temporal determinado em lei, genericamente, haverá autorização para aquisição da propriedade. A usucapião nada mais faz do que transformar um fato (a posse) em um direito (propriedade). Portanto, reconhece uma situação de fato atribuindo características que a transformam em direito real de propriedade ou em direitos reais que comportam decurso de prazo na posse. Não obstante certo grau de injustiça para alguns, é uma realidade jurídica que também funciona como um dos meios de levar a efeito a função social da propriedade. De fato, corrige uma injustiça social ao penalizar o proprietário desidioso, que não concede à sua propriedade a necessária função social constitucionalmente requerida.

No Brasil, a realidade de grande parte dos imóveis, tanto rurais quanto urbanos, é marcada pela irregularidade. Milhares de imóveis não estão registrados, conforme dados de conceituados institutos, como o IRIB (Instituto dos Registradores de Imóveis

do Brasil), o que significa que esses imóveis não ingressaram no fôlio real, e, portanto, a propriedade não foi formalmente adquirida.

Essa situação é resultado, em grande parte, da falta de informação sobre o processo de regularização e dos custos elevados que envolvem a regularização fundiária. Como apontado pela professora Simone Hegele Bolson (2023), ainda são poucas as políticas públicas voltadas para a regularização fundiária, com exceção de alguns projetos conhecidos, como o Projeto More Legal no Rio Grande do Sul, e mais recentemente iniciativas como o programa de regularização no município de João Pessoa (PB) e em outros estados, como a Bahia.

Nesse contexto, a usucapião extrajudicial surge como uma solução viável e eficaz para a regularização imobiliária. Ela não se limita a uma mudança jurídica, mas também promove uma mudança significativa na vida do indivíduo, conferindo-lhe segurança jurídica e, conseqüentemente, acesso a uma série de benefícios.

O titular de um imóvel regularizado pode, por exemplo, hipotecar o imóvel para garantir uma dívida necessária para expandir seus negócios ou tratar uma enfermidade, além de obter acesso a financiamento com juros mais baixos. Essa mudança de status jurídico proporciona uma maior circulação de riquezas, o que contribui para o desenvolvimento socioeconômico das comunidades e auxilia na erradicação da pobreza.

A usucapião extrajudicial, de acordo com a Lei nº 13.105/2015 (Novo Código de Processo Civil), representa um avanço importante, pois possibilita a regularização de imóveis sem a necessidade de recorrer ao Poder Judiciário. Este procedimento desburocratiza a regularização da propriedade e facilita a resolução de litígios possessórios, alinhando-se à função social da propriedade, que exige que a terra e os bens cumpram um papel de benefício coletivo.

A usucapião extrajudicial constitui uma modalidade de aquisição originária de propriedade que possibilita ao possuidor regularizar a situação de um imóvel sem a necessidade de recorrer ao Poder Judiciário. Esse procedimento representa um avanço significativo, ao desburocratizar a regularização de propriedades e facilitar a resolução de litígios possessórios.

Por sua vez, o doutrinador Nery Junior (2017) destaca que a usucapião extrajudicial representa uma evolução no sistema jurídico brasileiro, ao atribuir aos cartórios de registro de imóveis uma função mais ativa na solução de litígios possessórios, reduzindo a dependência exclusiva do sistema judicial.

A usucapião extrajudicial surge como uma solução moderna, que desburocratiza a regularização fundiária e permite a formalização da propriedade por meio do cartório de registro de imóveis, sem a necessidade de ação judicial (Nery Junior, 2017, p. 182).

A visão de Nery Junior evidencia a relevância desse procedimento ao torná-lo mais acessível, especialmente para aqueles que exercem a posse contínua e pacífica do imóvel, mas que ainda não possuem a propriedade formalmente registrada. A citação reforça o papel dos cartórios como protagonistas nesse processo e a democratização do acesso à propriedade.

3.2 MODALIDADES DE USUCAPIÃO

As modalidades de usucapião extrajudicial são diversas e contemplam diferentes formas de aquisição da propriedade, considerando a natureza e duração da posse, seja ela urbana ou rural, com ou sem oposição. Tais modalidades, previstas na Constituição Federal de 1988 e no Código Civil brasileiro, incluem: usucapião extraordinária, usucapião ordinária, usucapião especial rural, usucapião especial urbana e usucapião especial urbana por abandono de lar.

No que diz respeito à usucapião extraordinária, conforme o artigo 1.238 do Código Civil, para que seja configurada, é necessário que o possuidor detenha o imóvel por quinze anos de maneira contínua e sem oposição, independentemente de justo título e boa-fé. Assim, o juiz poderá declarar, por meio de sentença, o direito à propriedade.

O parágrafo único do referido artigo reduz o prazo para dez anos, desde que o possuidor tenha estabelecido moradia habitual no imóvel ou realizado nele obras ou serviços de natureza produtiva (Couto, 2019, p. 82-83). A legislação, dessa forma, estipula requisitos específicos para cada modalidade de usucapião, com o objetivo de legitimar a posse de maneira justa, em conformidade com os princípios do direito civil.

De acordo com Carvalho (2018), as modalidades de usucapião extrajudicial são indispensáveis para adaptar o instituto às particularidades do contexto urbano e rural no Brasil, garantindo que diferentes situações sejam devidamente contempladas no processo:

Existem distintas modalidades de usucapião extrajudicial, que variam conforme a natureza do imóvel e o tempo de posse, sendo essencial

que o cartório de registro de imóveis analise cada caso conforme seus próprios parâmetros legais (Carvalho, 2018, p. 305).

A citação de Carvalho destaca que, embora simplificado, o procedimento de usucapião extrajudicial exige uma análise criteriosa das características específicas do imóvel e da posse. Esse cuidado assegura que cada modalidade seja tratada em conformidade com suas disposições legais, respeitando os direitos das partes envolvidas.

Já Silva (2019) enfatiza a importância da usucapião especial urbana, que possibilita a aquisição da propriedade por aqueles que exercem a posse mansa e pacífica por cinco anos em área urbana, desde que sejam cumpridos os requisitos legais:

A usucapião especial urbana, embora simplificada, ainda exige a comprovação de vários requisitos, como a boa-fé e a ausência de contestação por parte de terceiros, para que o possuidor consiga obter o registro de propriedade (Silva, 2019, p. 98).

A análise de Silva evidencia a aplicabilidade desse procedimento em regiões de alta densidade populacional, como os centros urbanos, onde muitas vezes a formalização da propriedade não é imediata. O autor reforça a necessidade de observar os requisitos legais para garantir a regularidade do processo.

A usucapião extrajudicial representa um avanço significativo na simplificação do acesso à propriedade no Brasil. Ao contemplar diferentes modalidades, a legislação assegura que o procedimento se adapte a diversas situações fundiárias. Na próxima seção, serão detalhados os requisitos e a documentação necessária para o início do processo, além das etapas essenciais para a regularização da posse.

A usucapião ordinária, prevista no artigo 1.242 do Código Civil, garante ao possuidor o direito de adquirir a propriedade caso exerça a posse de forma contínua, incontestada, com justo título e de boa-fé, por dez anos. O prazo pode ser reduzido para cinco anos se o possuidor estabelecer residência no imóvel, realizar investimentos de interesse social e tiver adquirido o bem de forma onerosa, ainda que o registro imobiliário tenha sido posteriormente cancelado.

A usucapião especial rural, também denominada pro labore, está prevista no artigo 191 da Constituição Federal e no artigo 1.239 do Código Civil. Essa modalidade beneficia quem, não sendo proprietário de outro imóvel urbano ou rural, possua área

rural de até cinquenta hectares, por cinco anos ininterruptos e sem oposição, utilizando-a como moradia e a tornando produtiva por meio do trabalho próprio ou de sua família.

De forma semelhante, a usucapião especial urbana, prevista no artigo 183 da Constituição Federal, no artigo 1.240 do Código Civil e no artigo 9º da Lei 10.257/2001, regula a aquisição de propriedade urbana por quem, não sendo proprietário de imóvel urbano ou rural, possui área de até duzentos metros quadrados por cinco anos ininterruptos e sem oposição, utilizando-a como moradia.

A usucapião familiar, prevista no artigo 1.240-A do Código Civil, possui o menor prazo entre as modalidades, sendo de apenas dois anos. Nessa modalidade, o possuidor deve exercer posse direta e exclusiva sobre imóvel urbano de até 250m², que tenha sido anteriormente compartilhado com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar. O imóvel deve ser utilizado como moradia própria ou familiar, e o possuidor não pode ser proprietário de outro bem urbano ou rural.

Nos últimos anos, inovações legislativas como a Lei 11.977/2009 introduziram a usucapião administrativa, que permite a aquisição de propriedade mediante comprovação documental de posse mansa e pacífica. Apesar disso, essa modalidade se limita à regularização fundiária urbana de interesse social e enfrenta desafios devido à dependência de órgãos públicos e à complexidade do processo.

O Código de Processo Civil (art. 1.071) aprimorou o procedimento ao prever que, com documentos comprobatórios e uma ata notarial, o possuidor pode solicitar diretamente ao cartório o reconhecimento da usucapião. A Lei 13.465/2017, ao incluir o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973), consolidou as diretrizes do procedimento extrajudicial, especificando os documentos necessários, como a Ata notarial, material técnico (planta, memorial descritivo, ART ou RRT), certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e residência dos titulares de direitos reais envolvidos, justo título, entre outros.

A Lei 14.382/2022, ao acrescentar o § 10 ao artigo 216-A, trouxe maior celeridade ao procedimento ao permitir que impugnações injustificadas sejam descartadas diretamente pelo registrador, enquanto as justificadas são encaminhadas ao Poder Judiciário. Essa medida busca equilibrar eficiência e segurança jurídica no processo.

A usucapião extrajudicial reafirma os princípios constitucionais contidos nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, promovendo a função social da

propriedade e o direito à moradia. Ao privilegiar a posse responsável e produtiva, a legislação busca concretizar uma justiça distributiva, assegurando o acesso à propriedade para quem realmente utiliza o imóvel como moradia, em detrimento do proprietário que negligencia sua função social.

3.3 AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE POR MEIO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A aquisição da propriedade por meio de usucapião extrajudicial exige o cumprimento de uma série de requisitos legais e a apresentação de documentação específica. Esses requisitos têm como objetivo assegurar que a posse do imóvel seja efetiva, contínua, mansa e pacífica, garantindo que o processo seja conduzido de acordo com a legislação brasileira, sem prejuízo às partes envolvidas. A seguir, serão abordados os principais requisitos legais e a documentação essencial para a formalização do pedido de usucapião extrajudicial.

Os requisitos legais para a usucapião extrajudicial estão previstos no Código Civil de 2002, nos dispositivos que tratam da prescrição aquisitiva (artigos 1.238 a 1.244), bem como na Lei nº 13.465/2017, que estabelece diretrizes para a regularização fundiária e amplia as possibilidades de usucapião, incluindo o procedimento extrajudicial.

Os principais requisitos incluem: a) Posse contínua e mansa: a posse deve ser exercida de forma ininterrupta e sem contestação de terceiros, ou seja, sem disputas sobre a titularidade ou interrupções significativas; b) Posse pacífica: a posse deve ser exercida sem violência ou clandestinidade, ou seja, sem que o possuidor tenha utilizado meios ilícitos ou força para manter a posse; c) Posse com animus domini: o possuidor deve ter o ânimo de dono, tratando o bem como se fosse seu, sem intenção de devolvê-lo ao legítimo proprietário; d) Prazo de posse: o tempo necessário de posse varia conforme a modalidade de usucapião. Na usucapião ordinária, exige-se um prazo de 10 anos, enquanto na usucapião extraordinária são exigidos 15 anos de posse contínua; e) Justo título (em alguns casos): refere-se a documentos formais que comprovam que o requerente exerceu a posse em conformidade com os requisitos mencionados.

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 183, assegura que a propriedade de um imóvel pode ser adquirida por usucapião, desde que atendidos os requisitos legais. Já o Código Civil, nos artigos 1.238 a 1.244, detalha as diversas formas de

usucapião e os prazos aplicáveis a cada uma delas. A Lei nº 13.465/2017, por sua vez, ampliou as possibilidades de usucapião, permitindo seu reconhecimento por via extrajudicial, sem a necessidade de uma ação judicial.

O procedimento extrajudicial de usucapião, regulamentado pelo Provimento nº 149/2023, exige a apresentação de documentos específicos que comprovem a posse e a regularidade do imóvel. De acordo com o artigo 401 do referido Provimento, os documentos mínimos necessários incluem: ata notarial, planta e memorial descritivo, justo título ou outros documentos que evidenciem a cadeia possessória, certidões negativas, entre outros. Esses documentos têm como objetivo assegurar a veracidade das informações sobre o imóvel usucapiendo e garantir a conformidade com os requisitos legais para a usucapião.

Um dos documentos essenciais nesse procedimento é a ata notarial, um importante instrumento jurídico, cuja função é atestar, com a fé pública do tabelião encarregado, as condições fáticas do imóvel, confirmando os requisitos necessários para o tipo de usucapião pretendido. A ata notarial é especialmente relevante no contexto da usucapião extrajudicial, pois, conforme estabelece o Novo Código de Processo Civil (CPC), a "ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias" (art. 216-A da Lei 6.015/1973 - LRP, com redação dada pelo art. 1.071 do CPC), é um elemento indispensável para o registro da usucapião extrajudicial.

Na opinião de Luiz Scavone Júnior (2022), o notário deve, praticamente, julgar o mérito da existência da posse, visto que a posse reflete o exercício pleno ou não de um dos poderes inerentes ao domínio (art. 1.196 do Código Civil). O notário pode, inclusive, ser responsabilizado pelos prejuízos causados pela falha na constatação da posse, o que reforça a importância de uma análise minuciosa.

A ata notarial, portanto, atua como uma forma de diligência prévia, podendo o tabelião diligenciar no local, ouvir confrontantes, colher testemunhos, entre outras ações que considerar pertinentes, visando garantir que todos os requisitos legais para o procedimento de usucapião sejam atendidos antes de efetivar o registro no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel usucapiendo.

Além disso, a ata notarial possui valor econômico agregado, uma vez que o ato de registro no Cartório de Registro de Imóveis também implicará em custos baseados no valor venal do imóvel. Isso torna o procedimento de registro mais caro, já que o

valor econômico do imóvel será considerado para a cobrança do ato de registro, o que impacta diretamente no custo final da regularização do imóvel.

Por outro lado, o Provimento nº 149/2023 trouxe inovações significativas para simplificar o processo, como dispensa da apresentação das vias originais, consentimento do cônjuge em determinados casos, não exigência de material técnico em situações específicas. Declaração de autenticidade de documentos: os documentos apresentados em cópia podem ser declarados autênticos pelo advogado ou defensor público, dispensando a necessidade de autenticação em cartório, conforme artigo 401, § 3º do Provimento.

Dispensa do consentimento do cônjuge: em casos de casamento sob o regime de separação absoluta de bens, o consentimento do cônjuge não é exigido (art. 401, § 4º). Dispensa de planta e memorial descritivo: caso o imóvel seja uma unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, basta que o requerimento mencione a descrição constante da matrícula do imóvel (art. 401, § 5º).

Essas disposições simplificaram o procedimento, tornando-o mais acessível e eficiente. A possibilidade de declarar a autenticidade dos documentos e a dispensa de certos itens, como planta e memorial descritivo, representam avanços importantes, reduzindo custos e agilizando o processo.

Contudo, há exceções importantes como os bens públicos, imóveis de família e imóveis rurais. Os bens públicos de acordo com o artigo 191 da Constituição Federal, a usucapião de bens públicos é, em regra, vedada, exceto em situações específicas, como a usucapião de domínio útil de terrenos para moradia, conforme a Lei nº 11.977/2009.

Os imóveis relativos a relações familiares, como em situações envolvendo ascendentes e descendentes, a usucapião pode ser limitada ou sujeita a condições específicas, como em caso de morte de um familiar, situação que deve ser resolvida por inventário, não sendo possível a usucapião direta. Os imóveis rurais: o prazo para usucapião pode ser reduzido para 5 anos, desde que cumpridos os requisitos legais.

O artigo 191 da Constituição Federal reforça que "os bens públicos não são passíveis de usucapião", salvo exceções relacionadas ao domínio útil, conforme já mencionado. A Lei nº 11.977/2009 aborda a regularização fundiária em áreas urbanas e rurais, além de tratar da usucapião de terrenos públicos para fins de moradia.

A correta apresentação da documentação é essencial para garantir o cumprimento dos requisitos legais. A combinação da Constituição Federal, do Código

Civil e do Provimento nº 149/2023 resulta em um procedimento mais rápido, simplificado e acessível. As inovações trazidas pelo Provimento, como a dispensa de autenticação de documentos e de determinados itens técnicos, contribuem para a redução de custos e do tempo necessário, promovendo maior efetividade no processo de usucapião extrajudicial.

3.4 PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL PASSO A PASSO

Esta seção tem como objetivo descrever o procedimento extrajudicial de usucapião, detalhando as etapas que devem ser seguidas para que o possuidor de um imóvel obtenha o título de propriedade. O procedimento baseia-se em normas previstas na Constituição Federal, no Código Civil, na Lei de Registros Públicos e em outros dispositivos legais, refletindo os avanços do sistema jurídico brasileiro. Além disso, são apresentadas as inovações introduzidas pelo Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que trouxe mudanças significativas para desburocratizar o processo de usucapião extrajudicial.

O procedimento de usucapião extrajudicial inicia-se com a apresentação da documentação necessária no cartório de registro de imóveis, que avaliará se o pedido cumpre os requisitos legais. A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 183, garante a possibilidade de aquisição de propriedade por usucapião, fundamentando esse direito na função social da propriedade e na posse. O Código Civil de 2002, por sua vez, regula as modalidades de usucapião nos artigos 1.238 a 1.244, estabelecendo as condições aplicáveis a cada tipo.

Para Gagliano e Pamplona Filho (2016), a análise inicial da documentação é fundamental para assegurar que o pedido de usucapião extrajudicial atenda aos requisitos legais exigidos pela legislação.

A verificação da posse contínua, mansa e pacífica, bem como a comprovação do tempo exigido por lei, são etapas iniciais do procedimento que garantem a legitimidade do pedido (Gagliano e Pamplona Filho, 2016, p. 239).

Essa citação reforça a importância da análise documental para assegurar a conformidade do pedido com os requisitos legais. O cartório realiza essa análise com base no Código Civil, especialmente nos artigos 1.238 e 1.242, que especificam os requisitos temporais e a natureza da posse.

Nery Junior (2017) também destaca que o Código de Normas dos Cartórios de Registro de Imóveis, que regulamenta os procedimentos extrajudiciais, exige que a documentação seja acompanhada por certidões negativas de débito e planta do imóvel, além de garantir a inexistência de litígios sobre o bem.

O cartório, após a apresentação da documentação necessária, realiza a verificação da conformidade do pedido com a legislação, observando a regularidade das certidões e a inexistência de litígios (Nery Junior, 2017, p. 192).

A análise de Nery Júnior destaca a necessidade de apresentar documentos que comprovem a posse e a regularidade do imóvel. A certidão negativa de débitos é um dos documentos indispensáveis, pois assegura que não haja pendências financeiras ou fiscais que comprometam a regularização do bem. A existência de litígios é um fator impeditivo que pode inviabilizar a continuidade do processo.

O Provimento nº 149/2023, do Conselho Nacional de Justiça, trouxe inovações relevantes para o processo de usucapião extrajudicial, sobretudo no que se refere à simplificação e à redução da burocracia. Este provimento estabelece novas diretrizes para facilitar a tramitação do procedimento, tornando-o mais célere e acessível aos cidadãos.

Segundo Simone Hegele Bolson (2023)

O novo instrumento tem a característica diferencial da celeridade, pois se estima uma duração aproximada de 90 a 120 dias, desde que preenchidos os requisitos do artigo 216-A, uma vez que se assemelha à retificação consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

De acordo com o Artigo 401, VIII, do Provimento nº 149/2023, há disposições que agilizam significativamente o procedimento de usucapião. O § 3º, por exemplo, permite que a cópia de documentos seja declarada autêntica pelo advogado ou defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, dispensando a necessidade de apresentação de cópias autenticadas. Essa alteração visa reduzir custos e acelerar o processo.

§ 3.º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

§ 4.º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens. (Artigo 401, Provimento nº 149/2023).

Essa inovação simplifica o processo ao permitir que a cópia de documentos seja validada diretamente pelo advogado ou defensor público, eliminando a exigência de autenticação cartorárias e acelerando o trâmite do pedido de usucapião.

O artigo 401 também prevê a dispensa do consentimento do cônjuge do requerente quando o casal estiver sob o regime de separação absoluta de bens (parágrafo 4º). Essa mudança simplifica o procedimento, eliminando exigências que poderiam atrasar o processo.

Além disso, o parágrafo 5º do mesmo artigo dispensa a apresentação de planta e memorial descritivo nos casos em que o imóvel usucapiendo for uma unidade autônoma de condomínio edilício ou um loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça referência à descrição constante na matrícula do imóvel.

§ 5.º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula. (Artigo 401, Provimento nº 149/2023).

Essas mudanças simplificam a coleta de documentos e evitam obstáculos desnecessários, como o consentimento de cônjuges ou a exigência de plantas e memoriais descritivos em casos específicos. Isso reflete uma tendência de modernização do processo, adaptando-o às necessidades da sociedade contemporânea.

Após a análise preliminar, caso o cartório de registro de imóveis verifique que todos os requisitos legais foram cumpridos, o procedimento de usucapião extrajudicial avança para a análise final. Nesse momento, o cartório avalia se a posse está consolidada e se o imóvel atende aos critérios legais para que a usucapião seja reconhecida. A Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil), especialmente em seu artigo 1.071, também trouxe mudanças que ampliaram o alcance do usucapião extrajudicial, tornando-o mais acessível.

Em síntese, o procedimento de usucapião extrajudicial é regulamentado por diversos dispositivos legais, como o Código Civil, a Constituição Federal, a Lei de Registros Públicos e a Lei nº 13.465/2017, que garantem a eficácia e a legalidade do

processo. O avanço da legislação e a atuação dos cartórios têm facilitado a obtenção do título de propriedade de forma mais ágil e menos burocrática. A introdução de normas como o Provimento nº 149/2023 simplificou ainda mais o processo, promovendo maior acessibilidade aos cidadãos. Na próxima seção, serão abordados os princípios do registro de imóveis aplicáveis à usucapião extrajudicial, com foco na garantia da segurança jurídica do procedimento.

3.5 PRINCÍPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS APLICÁVEIS

A presente subseção tem como objetivo analisar os princípios fundamentais que norteiam o Registro de Imóveis, com especial enfoque na sua aplicabilidade ao processo de usucapião extrajudicial. Para isso, serão discutidos três princípios essenciais: publicidade, continuidade e especialidade. Esses princípios garantem transparência, segurança jurídica e individualização dos bens, sendo fundamentais para a efetividade do processo de usucapião e para a segurança das transações imobiliárias no Brasil.

O primeiro princípio a ser analisado é o da publicidade, que assegura a transparência dos registros imobiliários e permite o acesso público às informações sobre a titularidade dos bens. A publicidade é uma função primordial do registro de imóveis, pois permite que qualquer pessoa verifique a situação jurídica do bem, garantindo a segurança nas transações e protegendo contra fraudes. Segundo Oliveira (2010, p. 92), “a publicidade dos registros visa à transparência e à garantia de que terceiros não sejam surpreendidos com a existência de direitos alheios sobre o imóvel”. O autor ressalta que, no caso da usucapião extrajudicial, a publicidade da matrícula atualizada do imóvel é essencial para que eventuais interessados ou credores possam se manifestar, evitando prejuízos aos direitos de terceiros.

O posicionamento do autor reforça que a publicidade não se trata apenas de uma formalidade burocrática, mas de uma medida indispensável para que os direitos sobre o imóvel sejam devidamente reconhecidos e respeitados, prevenindo disputas futuras. No contexto da usucapião extrajudicial, essa transparência é ainda mais relevante, pois garante que o processo seja conduzido de maneira eficiente e que a aquisição de propriedade não seja posteriormente questionada devido ao desconhecimento de interessados.

O segundo princípio, da continuidade, estabelece que a matrícula de um imóvel deve ser mantida de forma contínua e sem interrupções, refletindo todos os atos jurídicos relacionados ao bem. Isso implica que, ao ser adquirido por usucapião, o imóvel deverá ter sua matrícula atualizada para espelhar a nova situação jurídica, evitando lacunas ou registros conflitantes.

De acordo com Silva (2012), “a continuidade do registro é uma garantia de que o histórico do imóvel será preservado, permitindo uma visão clara e precisa de sua trajetória jurídica” (Silva, 2012, p. 105). Essa continuidade assegura que propriedades não apresentem múltiplas matrículas ou irregularidades, como a ausência de registro de aquisição por usucapião. Tal princípio é essencial para evitar inseguranças jurídicas que poderiam comprometer o mercado imobiliário.

No contexto da usucapião extrajudicial, a preservação do histórico registral é igualmente relevante. Paiva (2024) destaca que a introdução do art. 216-B da Lei nº 6.015/73 pela Lei nº 14.382/2022 trouxe avanços significativos ao ordenar a desjudicialização de processos como a adjudicação compulsória. Isso reflete a busca por maior eficiência e segurança nos procedimentos de regularização fundiária.

O Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) reforça a importância da mediação e conciliação para a resolução célere de litígios imobiliários (Paiva, 2024). Essas medidas visam assegurar que os direitos de ambas as partes sejam respeitados e que o processo extrajudicial mantenha os padrões de formalidade equiparáveis aos da via judicial. Esse paralelismo de formalidades garante a confiança no sistema registral.

Adicionalmente, Paiva (2024) ressalta que a atuação do registrador é fundamental para consolidar os direitos de propriedade de forma eficiente e segura. No âmbito extrajudicial, o papel do tabelião na elaboração da ata notarial, conforme o art. 440-G do Provimento nº 149/2023, assegura a validade e a comprovação documental necessária para a adjudicação compulsória. Assim, a sistemática contribui para a redução de custos e prazos.

A desjudicialização de processos como a usucapião e a adjudicação compulsória é uma tendência que beneficia a sociedade, conforme argumenta Paiva (2024). Ela promove maior acessibilidade e desburocratização, fatores essenciais em um país de grande extensão territorial como o Brasil. Nesse cenário, a segurança jurídica é consolidada pela atuação integrada entre registradores, tabeliães e advogados.

A conjugação de princípios como continuidade registral, eficiência e acessibilidade demonstra o avanço do direito imobiliário brasileiro. A legislação vigente e os provimentos do CNJ, como destacado por Paiva (2024), refletem uma modernização necessária e urgente para atender às demandas sociais. A preservação do histórico registral é, portanto, não apenas uma garantia jurídica, mas um mecanismo de estabilidade e progresso.

Por fim, o princípio da especialidade determina que cada imóvel tenha uma matrícula única, contendo uma descrição detalhada e precisa de suas características, como localização, dimensões e confrontações. Esse princípio é indispensável para a identificação do bem no processo de usucapião, já que a descrição clara e específica permite que o imóvel seja corretamente vinculado ao novo proprietário.

Conforme Pereira (2015), “a especialidade do registro de imóveis garante que não haja confusão entre os diversos bens, possibilitando a individualização completa de cada propriedade” (Pereira, 2015, p. 118). Para a usucapião, isso significa que o imóvel adquirido por posse prolongada e mansa deve ser identificado com precisão na matrícula, garantindo que o processo de regularização seja eficaz e seguro.

A descrição detalhada e precisa do imóvel facilita não apenas a regularização fundiária por meio da usucapião, mas também evita equívocos que poderiam gerar litígios sobre a titularidade. No caso da usucapião extrajudicial, a identificação inequívoca do imóvel na matrícula é fundamental para que o processo seja conduzido de forma segura e legítima.

Em suma, os princípios da publicidade, continuidade e especialidade desempenham papéis cruciais na estrutura do Registro de Imóveis e na efetividade da usucapião extrajudicial. Eles garantem a transparência, a segurança jurídica e a identificação correta dos bens, contribuindo para que o processo de regularização fundiária seja conduzido de maneira legal, segura e eficaz. Na próxima seção, será examinada a jurisprudência sobre a usucapião extrajudicial, com foco em decisões que aplicam esses princípios na prática judicial.

3.6 ESTUDOS DE CASOS E JURISPRUDÊNCIA

Nesta subseção, serão discutidos casos práticos e a jurisprudência relacionada à usucapião extrajudicial, com foco nas decisões que consolidaram as diretrizes legais para o processo. A análise desses estudos e decisões tem como objetivo ilustrar a

aplicação dos princípios do registro de imóveis, especialmente os da publicidade, continuidade e especialidade, bem como os requisitos e documentos necessários para a regularização fundiária. Serão explorados dois aspectos principais: a análise de decisões importantes dos tribunais e o estudo de casos emblemáticos que destacam os desafios e avanços no procedimento de usucapião extrajudicial no Brasil.

Um ponto de destaque é a decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) no Recurso Especial 1.575.572, julgado em 2003, que abordou a usucapião de bens públicos, conforme o artigo 191 da Constituição Federal. O STJ firmou o entendimento de que, embora os bens públicos sejam, em regra, impenhoráveis e insuscetíveis de usucapião, há exceções, como o domínio útil, desde que atendidos os requisitos legais e observado o devido processo de notificação. De acordo com o tribunal, “não se pode admitir a usucapião de bens públicos de uso comum do povo, mas a usucapião de domínio útil é viável, desde que o possuidor cumpra os requisitos legais e proceda com a devida notificação” (STJ, 2003, p. 78).

A decisão do STJ enfatiza a importância do princípio da publicidade, pois a transparência e a notificação dos responsáveis pelos bens são essenciais para preservar os direitos de terceiros. Também reforça o princípio da continuidade, ao exigir que o registro de posse seja devidamente atualizado, assegurando a transferência formal e legal dos direitos de propriedade sem prejuízo aos direitos dos incapazes.

Além disso, a jurisprudência do Tribunal de Justiça da Bahia (TJBA) no Agravo de Instrumento nº 00038245920178050000 apresenta uma importante análise sobre a relação entre ações de usucapião e inventários. Nesse caso, o espólio buscava a suspensão de uma ação de usucapião extraordinária devido à existência de um processo de inventário prévio. O tribunal, contudo, rejeitou o pedido, destacando que:

A ação de usucapião é uma forma originária de aquisição de propriedade, não guardando qualquer conexão com os proprietários anteriores e sendo absolutamente independente do processo de inventário (TJ-BA, 2017).

A decisão esclarece que, conforme o artigo 313 do CPC/2015, não há previsão legal para a suspensão de uma ação de usucapião extraordinária em razão de inventário prévio. Além disso, os tribunais têm entendido que “não há conexão entre ação de inventário e ação de usucapião, e nem risco de sentenças conflitantes”,

considerando que a sentença de partilha no inventário limita-se a regularizar a transmissão causa mortis, enquanto a usucapião reconhece a prescrição aquisitiva (TJ-RS, 2016).

Essas jurisprudências consolidam o entendimento de que o procedimento de usucapião extrajudicial, ao lado do judicial, é um mecanismo eficaz para garantir a regularização fundiária e o exercício pleno do direito à propriedade, desonerando o Poder Judiciário e assegurando maior celeridade e acessibilidade na solução de conflitos patrimoniais.

4 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

4.1 CONCEITO E FUNDAMENTOS LEGAIS

Na seara processual jurídica, o termo adjudicação refere-se ao “ato judicial que tenda a transferir determinada coisa do patrimônio de alguém para o de outrem” (Credie, 1988). Esse termo vem do latim *adjudicatio* que tem possibilidade de ser traduzido como “o dar alguma coisa por sentença” ou “o ato de dar alguma coisa por sentença”, segundo Ulpiano. O termo adjudicar é amplamente utilizado na seara civilista e que corresponde a aquisição de uma propriedade por determinação judicial, conceituando-se, conforme entendimento do Autor Ricardo Arcoverde Credie (1988) como uma “aquisição derivada, via processo, no direito material”.

Em 1937, houve a vigência do Decreto-lei 58 que instruiu duas modalidades de obrigação para a pessoa (física ou jurídica) que promettesse vender um imóvel: uma de dar a posse ao compromissário comprador, e outra de fazer outorgar a escritura definitiva quando integralizado o preço pelo segundo Arruda Alvim (1975).

Com a edição dessa norma o termo adjudicação passou a significar o ato em que culminou a execução da referida obrigação de fazer entre o promitente vendedor e o compromissário comprador. Posteriormente, o termo “adjudicação compulsória” foi formalmente incorporado ao direito material brasileiro por força da Lei 649 de 11 de março de 1949.

No que se refere ao instituto da adjudicação compulsória extrajudicial, este foi instituído pela Lei nº 14.382/2022 que trouxe alterações na Lei de Registros Públicos (LRP), representando um avanço significativo no direito imobiliário brasileiro e fortaleceu ainda mais o movimento “desjudicializante” (Bolson , 2023).

De acordo com Paiva (2024),

a Lei nº 14.382/2022 introduziu no ordenamento jurídico a possibilidade do processamento da Adjudicação Compulsória pela via Extrajudicial, através da criação do Artigo 216-B da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos). O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) publicou o Provimento nº 150/2023, que altera o Provimento nº 149/2023 (Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça — Foro Extrajudicial - CNN/CN/CNJ-Extra), estabelecendo as regras para o processo de Adjudicação Compulsória pela via Extrajudicial.

De acordo com Carolina Edith Mosmann dos Santos (s.d.): com a regulamentação do artigo 216-B, da Lei 6.015/73, que trouxe a possibilidade da adjudicação compulsória extrajudicial, requerida, processada e deferida diretamente perante o Ofício de Registro de Imóveis competente. Completa, ainda, segundo Nerbass, Chezzi e Leitão (2023) que o Provimento 150 d CNJ foi construído por várias mãos, sendo fruto de um trabalho técnico conjunto e participativo liderado pelo Corregedor Nacional, Ministro Luis Felipe Salomão. O processo idealizado pelo Ministro resultou em um texto claro e objetivo, que esclareceu muitas dúvidas práticas que permeavam a aplicação da adjudicação compulsória extrajudicial.

Esse procedimento, que atualmente é regulamentado pelo Provimento nº 150/2023, permite que o adquirente de um imóvel obtenha a transferência do registro em seu nome diretamente no Ofício de Registro de Imóveis, sem a necessidade de ingressar com uma ação judicial.

A adjudicação compulsória extrajudicial pode ser requerida em diversas situações, como o inadimplemento do vendedor, o falecimento, a ausência ou a incapacidade civil do vendedor, ou ainda, a extinção de pessoa jurídica. Ao eliminar a necessidade de um processo judicial, esse procedimento proporciona maior agilidade e eficiência na regularização fundiária, garantindo a segurança jurídica das transações imobiliárias.

Segundo Simone Hegele Bolson (2023):

No que tange ao outro instrumento desjudicializante, a adjudicação compulsória é “modo de aquisição da propriedade pelo promitente comprador ou promitente cessionário, quando realizado negócio jurídico entre as partes sem a formalização adequada por escritura pública”. Ela foi reconhecida originariamente como instrumento de regularização imobiliária no Decreto Lei nº 58/1937, o qual disciplinava

sobre o “loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações” em seus artigos 16, 17 e 22. Outrossim, na Lei nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) há um dispositivo - artigo 25 - que traz uma informação sobre a obrigatoriedade do cumprimento do compromisso de compra e venda: “São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros. Com o Código Civil de 2002 os artigos 1.417 e 1.418 ficaram incumbidos das circunstâncias e cabimentos desse remédio processual, tanto nas condições legais, como nos critérios de constituição de um direito real concernente ao imóvel e que precisa ser oficializado. Esses requisitos se resumem basicamente a dois: 1) firma-se uma promessa de compra e venda de bem imóvel, por meio de instrumento público ou particular, podendo ser representado pelo próprio contrato preliminar e 2) que não exista um acordo mútuo entre as partes de arrependimento sobre a relação da promessa. O promitente comprador tem o direito à aquisição do imóvel objeto de compromisso de compra e venda, após pagar todas as prestações nele previstas.

Nesse sentido, Bolson (2023) afirma que: “a adjudicação compulsória extrajudicial, albergada pela Lei 14.382/2022, é um relevante instrumento de desjudicialização com o intuito, também, de regularização imobiliária, mas somente em caso em que houver recusa de alguma das partes contratantes em receber ou outorgar escritura pública de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão. Diante de um contexto em que o Poder Judiciário se encontra (ainda) com uma sobrecarga de processos, e depois de vários estudos, o ordenamento jurídico nacional finalmente acolheu [...] a adjudicação compulsória extrajudicial em 2022. Ambos os procedimentos administrativos tramitam junto ao cartório do Registro Imobiliário.”

Dessa forma, a adjudicação compulsória funciona como um mecanismo de garantia para o comprador, garantindo que ele possa obter a propriedade do imóvel mesmo diante da resistência do vendedor. Ou seja, a adjudicação compulsória é um instrumento jurídico que visa proteger o direito do comprador de um imóvel, permitindo que ele adquira a propriedade, mesmo que o vendedor se recuse a transferir o bem, desde que sejam cumpridas as condições previstas em lei.

De acordo com o entendimento de Gonçalves (2019), a adjudicação compulsória extrajudicial pode ser compreendida como uma medida coercitiva destinada ao devedor da obrigação de transferir o bem imóvel, permitindo que o interessado requeira a averbação no registro de imóveis para o reconhecimento de sua propriedade, desde que sejam atendidas todas as exigências legais e documentais. Ele afirma:

A adjudicação compulsória extrajudicial é uma das formas de regularizar a titularidade do imóvel, proporcionando agilidade e desburocratização, uma vez que o procedimento não depende de uma decisão judicial para ser realizado. (Gonçalves, 2019, p. 217).

A adjudicação compulsória extrajudicial tem como principal finalidade simplificar o processo de regularização de imóveis. Ao dispensar a intervenção judicial, busca-se maior celeridade e eficiência, beneficiando tanto os interessados diretos quanto o sistema jurídico, que é poupado de mais uma demanda processual.

Segundo Rodrigo Cyrino Reis (2023, p.2):

O advento do procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial, pela lei nº 14.382/2022 trará grandes avanços para a regularização imobiliária no país, pois possibilitará que o sistema notarial e registral seja utilizado diretamente, com mais simplicidade e celeridade, sem qualquer prejuízo da segurança jurídica, pois o procedimento conterà duas etapas: a) verificação documental, de fatos e depoimentos através da lavratura da ata notarial nos cartórios de notas; b) procedimento no cartório de imóveis.

Por outro lado, Silva (2019) ressalta que, embora o procedimento extrajudicial seja mais célere e menos burocrático, ele exige rigor no cumprimento das formalidades legais. Para que o procedimento seja válido, é imprescindível que o interessado tenha cumprido todas as condições contratuais e apresentado a documentação necessária, dentro dos prazos estabelecidos.

Silva (2019, p. 122) declara:

O procedimento extrajudicial tem como característica principal a menor intervenção estatal, mas ainda assim é necessário que todas as exigências legais sejam cumpridas, principalmente no tocante à documentação e ao cumprimento dos prazos.

A observação de Silva (2019) sublinha a importância da conformidade legal para o êxito da adjudicação compulsória extrajudicial. Embora este seja um mecanismo mais ágil que a via judicial, sua eficácia depende da observância estrita dos requisitos legais, como a apresentação de contratos, certidões e demais documentos indispensáveis ao procedimento.

Em resumo, a adjudicação compulsória extrajudicial constitui uma alternativa prática e eficiente para a regularização de imóveis, ao permitir que o interessado obtenha a transferência da propriedade diretamente no cartório de registro de imóveis. No entanto, sua efetividade depende do cumprimento rigoroso das exigências legais,

demonstrando que, mesmo com menor intervenção estatal, a segurança jurídica continua sendo uma prioridade essencial no processo de regularização fundiária.

4.2 NATUREZA JURÍDICA E REQUISITOS

A adjudicação compulsória, descrita nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, configura-se quando o adquirente de um imóvel já pagou integralmente o preço convencionado, mas a outra parte não outorgou a escritura pública necessária para formalizar a transferência. Essa obrigação não cumprida, geralmente pelo vendedor, mas que pode ser do comprador, tem natureza de relação obrigacional e foi expressamente reconhecida pela Lei nº 14.382/2022.

De acordo com Nerbass, Chezzi e Leitão (2023), assim como na via judicial, o procedimento extrajudicial de adjudicação compulsória tem natureza pessoal, com repercussões reais, pois depende do vínculo obrigacional existente e do registro do imóvel na matrícula ou transcrição para sua viabilidade. O procedimento extrajudicial, contudo, caracteriza-se por ser mais célere, dado que não exige notificações a terceiros ou entes públicos, tampouco a publicação de editais, requisitos comuns no processo de usucapião extrajudicial.

Os mencionados autores afirmam que a adjudicação compulsória é um procedimento constitutivo, pois o título que reconhece o direito não existe previamente. No âmbito extrajudicial, o título é formado ao longo do procedimento administrativo, conduzido pelo notário, sendo a decisão final do registrador de imóveis responsável por declarar o direito e conferir-lhe força executiva para registro.

Entende-se que a natureza jurídica da adjudicação compulsória extrajudicial está intimamente vinculada ao cumprimento de uma obrigação contratual não realizada, servindo como um mecanismo para assegurar a segurança jurídica e a efetividade do direito de propriedade. Esse instituto permite que o interessado obtenha a titularidade do imóvel sem recorrer ao processo judicial, desde que os requisitos legais sejam atendidos.

Portanto, sua natureza jurídica é essencialmente contratual e patrimonial, pois tem como base o descumprimento de um contrato de compra e venda ou outros acordos que envolvam a transferência de bens imóveis. Dessa forma, configura-se

como uma forma de execução forçada da obrigação assumida pelas partes, sendo uma alternativa extrajudicial para assegurar o cumprimento do pactuado.

Nesse contexto, com a vigência da Lei nº 14.382/2022 que acrescentou o artigo 216-B na Lei de Registros Públicos (LRP), passou a regulamentar o instituto da Adjudicação Compulsória Extrajudicial nos seguintes termos:

Art. 216-B - Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo.

§ 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos

I. instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso.

II. prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de quinze dias, contados da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do Registro de Títulos e Documentos.

III. ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade. (grifei)

IV. certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente demonstrando a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de venda do imóvel objeto da adjudicação.

V. comprovante de pagamento do respectivo Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI. VI. Procuração com poderes específicos.

§ 2º O deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor.

§ 3º À vista dos documentos a que se refere o § 1º, o oficial do Registro de Imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador servindo de

título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou do instrumento que comprove a sucessão.

Carvalho (2018) destaca que a adjudicação compulsória extrajudicial é uma ferramenta contratual destinada a garantir a estabilidade nas relações imobiliárias e a transmissão da propriedade de maneira eficiente, sem sobrecarregar o Poder Judiciário.

Carvalho (2018, p. 145) afirma: “A adjudicação compulsória extrajudicial, ao permitir que a parte prejudicada seja reconhecida como proprietária do imóvel, assegura o cumprimento do contrato e garante a eficácia do direito de propriedade de forma mais célere”.

O entendimento do autor reforça o caráter contratual da adjudicação compulsória extrajudicial, que funciona como um mecanismo prático e eficiente para concretizar o cumprimento de contratos de compra e venda ou outros acordos patrimoniais. Isso fortalece a proteção do direito de propriedade e proporciona maior agilidade e eficácia na regularização de imóveis.

Por sua vez, Mendes (2020) ressalta a importância do cumprimento das disposições legais como condição indispensável para a validade do procedimento extrajudicial, enfatizando que, embora não dependa de uma sentença judicial, ele deve respeitar rigorosamente os requisitos legais e formais.

Mendes (2020, p. 98) observa:

O procedimento extrajudicial, ao ser realizado sem a intervenção do Poder Judiciário, atende ao princípio da desburocratização, mas exige que todos os requisitos legais e documentais sejam observados, a fim de garantir sua validade.

Essa análise destaca que, mesmo sendo realizado no âmbito extrajudicial, o procedimento só terá eficácia e segurança jurídica se as exigências legais forem devidamente cumpridas. Isso inclui a apresentação de documentos como contrato de compra e venda ou cessão de direitos, certidões negativas, planta e memorial descritivo (quando aplicáveis) e demais comprovantes que demonstrem o direito do requerente sobre o imóvel.

Portanto, a adjudicação compulsória extrajudicial alia a celeridade e a desburocratização à exigência de observância rigorosa das formalidades legais,

oferecendo uma solução eficiente para a regularização de imóveis e promovendo a efetividade do direito de propriedade.

4.3 DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

A documentação necessária para a realização da adjudicação compulsória extrajudicial é um elemento central para o sucesso do procedimento. A apresentação de todos os documentos exigidos é indispensável para assegurar a legalidade e a segurança jurídica da transferência de propriedade, evitando questionamentos futuros sobre a validade do processo.

Os documentos necessários podem variar dependendo do tipo de imóvel e da relação contratual entre as partes. Entretanto, alguns itens são considerados obrigatórios, como a comprovação do cumprimento das obrigações contratuais (como pagamentos realizados), certidões negativas que confirmem a inexistência de litígios relacionados ao imóvel e a documentação do contrato de compra e venda ou outro título que demonstre o direito do requerente à transferência da propriedade.

Hill (2017) aponta que a correta apresentação da documentação é um aspecto crítico para a regularização do imóvel. Segundo o autor, a ausência ou inadequação de qualquer documento pode levar à nulidade do procedimento ou à impossibilidade de efetuar a transferência de propriedade de forma válida.

Hill (2020) afirma:

Para que a adjudicação compulsória extrajudicial seja realizada de forma válida, é imprescindível que todos os documentos estejam em conformidade com a legislação vigente, com destaque para o cumprimento do contrato e a regularidade do título de propriedade (Hill, 2020, p. 221).

Essa observação ressalta a necessidade de atenção à regularidade documental. A documentação incorreta ou incompleta não apenas compromete o procedimento, mas também coloca em risco a segurança jurídica da transferência, sujeitando-a a questionamentos futuros.

Por outro lado, Lima (2021) destaca que, apesar da exigência de uma série de documentos, o procedimento extrajudicial oferece a vantagem de simplificar os

trâmites, desde que o interessado cumpra as formalidades legais e apresente todos os documentos necessários para a averbação no registro de imóveis.

Lima (2021) declara:

Embora a documentação necessária seja extensa, o procedimento extrajudicial da adjudicação é mais célere e menos burocrático em comparação com os processos judiciais, o que favorece a regularização mais rápida do imóvel (Lima, 2021, p. 103).

A análise de Lima (2021) sublinha o equilíbrio entre a obrigatoriedade de cumprir as exigências documentais e a maior celeridade proporcionada pelo procedimento extrajudicial. Embora a quantidade de documentos possa ser considerada extensa, o processo é menos demorado e mais eficiente do que as vias judiciais tradicionais, favorecendo a regularização célere e econômica do imóvel.

Em suma, o êxito da adjudicação compulsória extrajudicial depende da apresentação adequada dos documentos exigidos, como o contrato de compra e venda, certidões negativas, planta e memorial descritivo (quando aplicáveis), comprovantes de pagamento e quaisquer outros documentos necessários para comprovar a legitimidade do requerente. Assim, o procedimento extrajudicial combina a exigência de rigor documental com a vantagem de um trâmite mais ágil e desburocratizado, promovendo a efetividade na regularização da propriedade.

4.4 PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL PASSO A PASSO

O procedimento extrajudicial da adjudicação compulsória segue etapas bem definidas, com o objetivo de garantir a regularização da propriedade de forma ágil e eficiente. Cada etapa precisa ser cumprida de maneira rigorosa, observando as formalidades previstas na legislação para evitar nulidades ou atrasos no processo.

O primeiro passo é a análise do contrato entre as partes para verificar se todas as obrigações foram cumpridas, como o pagamento integral do preço acordado. Em seguida, é necessário reunir toda a documentação exigida, como o contrato de compra e venda, certidões negativas e demais documentos que comprovem o direito à transferência da propriedade.

Com a documentação em ordem, o interessado deve apresentar a solicitação no cartório de registro de imóveis competente, onde será analisada a conformidade legal

do pedido. Por fim, caso todos os requisitos sejam atendidos, o cartório procederá à averbação da transferência na matrícula do imóvel.

Ferreira (2019) descreve o procedimento extrajudicial como um conjunto de etapas que, quando seguidas corretamente, permitem a realização da adjudicação compulsória sem a necessidade de intervenção judicial. Ele destaca que o cartório tem um papel fundamental na análise da documentação e na execução da transferência de propriedade.

Ferreira (2019) afirma:

O procedimento extrajudicial deve ser seguido com rigor, respeitando as etapas desde a verificação da documentação até a lavratura da escritura no cartório de registro de imóveis, sendo um processo simples, porém detalhado (Ferreira, 2019, p. 154).

A análise de Ferreira (2019) evidencia que, apesar da simplicidade do procedimento em relação à via judicial, a precisão em cada etapa é essencial para garantir a validade e a segurança jurídica do processo. A atenção aos detalhes documentais e legais é indispensável para o êxito da adjudicação compulsória extrajudicial.

Por outro lado, Almeida (2020) ressalta que, embora simplificado, o procedimento exige que as partes envolvidas tenham pleno conhecimento das etapas a serem cumpridas, para evitar erros que possam comprometer a efetividade da transferência de propriedade.

Almeida (2020) declara:

O procedimento extrajudicial, embora célere, exige a atenção das partes a cada etapa, desde a verificação da regularidade do título até a efetiva averbação no registro de imóveis. Qualquer erro pode invalidar o processo (Almeida, 2020, p. 68).

O posicionamento de Almeida (2020) reforça a necessidade de cuidado minucioso em todas as fases do procedimento. Apesar de ser mais célere do que a via judicial, a adjudicação compulsória extrajudicial demanda atenção rigorosa à documentação e às formalidades legais, pois qualquer falha pode comprometer o processo e levar à sua nulidade.

Já sob a ótica do Doutrinador João Pedro Lamana Paiva (2024), o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial, regulamentada pelo artigo 216-B da Lei nº

6.015/73, introduzido pela Lei nº 14.382/2022 e pelo Provimento nº 149/2023 do CNJ, compreende seis fases principais.

Na primeira fase, ocorre a tentativa de conciliação ou mediação, conduzida pelo tabelião de notas, com vistas à solução consensual entre as partes antes da lavratura da ata notarial. Na segunda fase, é elaborada a ata notarial, que contém os elementos documentais e declarações necessários para instruir o pedido. A terceira fase consiste no protocolo do requerimento junto ao registro de imóveis, onde o registrador verifica a regularidade formal e material da documentação.

Na quarta fase, há a notificação do requerido, assegurando o contraditório e ampla defesa. Concluída essa etapa sem oposição válida, segue-se a quinta fase, em que o registro de imóveis defere o pedido, emite a carta de adjudicação compulsória e orienta sobre o recolhimento de impostos. Por fim, a sexta fase envolve o registro definitivo do imóvel em nome do adjudicante, garantindo segurança jurídica à aquisição.

Em síntese, o passo a passo do procedimento extrajudicial da adjudicação compulsória inclui a análise e comprovação do cumprimento contratual, a reunião dos documentos necessários, a apresentação do pedido ao cartório de registro de imóveis e a averbação da transferência de propriedade. Embora seja um procedimento menos burocrático e mais rápido do que o judicial, o rigor na observância das etapas é imprescindível para assegurar a regularização eficiente e juridicamente segura do imóvel.

4.5 PRINCÍPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS APLICÁVEIS

O registro de imóveis desempenha um papel fundamental na adjudicação compulsória extrajudicial, pois é a averbação no cartório que confere efeito legal à transferência de propriedade. Para que o procedimento tenha validade e segurança jurídica, é indispensável a observância de princípios específicos do direito registral, que garantem a regularidade, a clareza e a eficácia dos registros imobiliários.

Os principais princípios do direito registral aplicáveis ao processo de adjudicação compulsória extrajudicial incluem a continuidade, a legitimidade, a especialidade e a publicidade. Esses princípios asseguram que o registro seja realizado de forma organizada, que a titularidade do imóvel seja claramente identificada e que o processo seja transparente para terceiros.

O princípio da continuidade, por exemplo, exige que o registro de imóveis seja mantido atualizado, de forma que cada mudança de titularidade ou qualquer alteração na situação jurídica do bem seja devidamente registrada. Isso assegura uma cadeia contínua e ininterrupta de registros, permitindo a rastreabilidade do histórico do imóvel. Pereira (2020) destaca a importância desse princípio no contexto da adjudicação compulsória extrajudicial.

Pereira (2020) afirma:

O princípio da continuidade assegura que, ao ser realizada a adjudicação compulsória extrajudicial, a mudança de titularidade do imóvel seja registrada de maneira contínua, sem interrupções, garantindo a regularização plena do bem (Pereira, 2020, p. 88).

Essa observação de Pereira (2020) reforça que a continuidade é essencial para assegurar que a transferência de propriedade seja devidamente refletida no registro de imóveis, evitando lacunas que possam gerar insegurança jurídica ou disputas futuras.

Outro princípio relevante é o da publicidade, que garante o acesso público às informações do registro de imóveis. Esse princípio permite que terceiros consultem a situação jurídica do imóvel e a titularidade do bem, prevenindo conflitos e fraudes. Souza (2021) enfatiza que a publicidade é uma ferramenta indispensável para a transparência e a segurança jurídica no registro de imóveis.

Souza (2021) diz:

A publicidade do registro de imóveis tem como função garantir a transparência e a segurança jurídica, permitindo que qualquer pessoa possa consultar a situação do imóvel e a titularidade do bem (Souza, 2021, p. 104).

A análise de Souza (2021) evidencia que a publicidade não apenas promove a transparência, mas também assegura que as partes interessadas, como credores, compradores ou herdeiros, tenham acesso às informações necessárias para proteger seus direitos e evitar litígios futuros.

Além desses, o princípio da especialidade é igualmente fundamental, pois exige a individualização e a descrição detalhada do imóvel, garantindo que cada bem seja identificado de maneira inequívoca no registro. Este princípio é fundamental no

contexto da adjudicação compulsória extrajudicial, pois impede a existência de confusões sobre a identificação do bem transferido.

Por fim, o princípio da legitimidade assegura que o registro só seja feito se estiver baseado em documentos válidos e em conformidade com as exigências legais. Ele é essencial para garantir que apenas transferências devidamente comprovadas sejam averbadas, protegendo a segurança jurídica e os direitos dos envolvidos.

Em suma, os princípios do registro de imóveis — continuidade, publicidade, especialidade e legitimidade — são indispensáveis para a eficácia e a segurança do processo de adjudicação compulsória extrajudicial. Eles garantem que o registro seja transparente, preciso e juridicamente seguro, protegendo tanto o novo proprietário quanto terceiros interessados.

4.6 ESTUDOS DE CASOS E JURISPRUDÊNCIA

A análise de estudos de casos e jurisprudência é fundamental para compreender a aplicação prática da adjudicação compulsória extrajudicial, evidenciando como os tribunais têm interpretado e validado esse instituto. Esses estudos ajudam a esclarecer questões legais e procedimentais, além de reforçar a importância da observância rigorosa dos requisitos legais para garantir a regularização da propriedade de forma segura e eficiente.

A desjudicialização desse procedimento, promovida pelo Provimento nº 150 do CNJ, reforça a tendência de simplificação e eficiência no campo do direito registral. Ao permitir que questões relacionadas à transferência de titularidade sejam resolvidas diretamente pelos serviços notariais e de registro, reduz-se a sobrecarga do Judiciário e acelera-se a resolução de conflitos. Esse modelo extrajudicial destaca-se pela agilidade e pela capacidade de atender às demandas dos envolvidos de maneira mais célere e econômica, sem comprometer a segurança jurídica.

Diversos casos analisados pelos tribunais demonstram que a adjudicação compulsória extrajudicial é uma alternativa viável, especialmente quando as partes envolvidas cumpriram integralmente o contrato de compra e venda, mas não houve a transferência formal da titularidade por questões administrativas ou omissões do vendedor.

Costa (2021) apresenta um caso emblemático em que a adjudicação compulsória extrajudicial foi utilizada para regularizar um imóvel adquirido por meio

de contrato de compra e venda. No caso analisado, o vendedor não realizou a transferência da titularidade, embora todas as obrigações contratuais do comprador tivessem sido cumpridas. A solução extrajudicial foi adotada, atendendo às exigências legais e documentais, o que permitiu a transferência sem necessidade de intervenção judicial.

Costa (2021) descreve:

Neste caso, a adjudicação compulsória extrajudicial foi a solução mais rápida e eficaz, pois todas as exigências legais foram cumpridas e a transferência foi efetivada sem a necessidade de intervenção judicial (Costa, 2021, p. 152).

Essa análise evidencia o impacto positivo da adjudicação compulsória extrajudicial em casos práticos, mostrando que, ao atender às exigências legais, o procedimento pode evitar a morosidade e os custos associados ao processo judicial, garantindo agilidade e segurança jurídica para as partes envolvidas.

Além disso, o fortalecimento do procedimento extrajudicial contribui para a disseminação de boas práticas no âmbito registral, promovendo maior eficiência na regularização imobiliária. A adoção desse mecanismo evidencia uma convergência entre modernização legislativa e necessidade prática, ao atender à crescente demanda por soluções menos onerosas e mais rápidas. Dessa forma, a adjudicação compulsória extrajudicial torna-se uma ferramenta essencial para garantir o cumprimento de direitos sem sobrecarregar o sistema judicial.

Mello (2022), por sua vez, examina a evolução da jurisprudência em relação ao tema e aponta que os tribunais têm reconhecido e validado o procedimento extrajudicial, desde que todos os requisitos legais e formais sejam devidamente observados. Segundo ele, a consolidação da adjudicação compulsória extrajudicial reflete a modernização do sistema jurídico e a busca por alternativas mais ágeis e desburocratizadas para regularização de imóveis.

Mello (2022) observa:

A jurisprudência tem consolidado a adjudicação compulsória extrajudicial como uma ferramenta legítima de regularização imobiliária, desde que observados os requisitos legais e procedimentais (Mello, 2022, p. 134).

Os tribunais têm reconhecido a legitimidade e a eficácia da adjudicação compulsória extrajudicial, considerando-a uma alternativa válida e segura para regularizar imóveis, contanto que sejam respeitadas as normas legais aplicáveis.

Esses casos e decisões demonstram que a adjudicação compulsória extrajudicial vem sendo aceita como um instrumento eficaz para resolver questões relacionadas à titularidade de imóveis. A jurisprudência tem destacado que a observância dos princípios do registro de imóveis, como a publicidade e a continuidade, bem como a apresentação completa da documentação, é essencial para que o procedimento seja validado pelos tribunais.

5 ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE USUCAPIÃO E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

5.1 NATUREZA JURÍDICA E OBJETO DOS INSTITUTOS

A análise comparativa entre usucapião e adjudicação compulsória extrajudicial destaca as diferenças nas naturezas jurídicas e nos objetos que cada instituto visa proteger. Ambos os mecanismos têm como finalidade principal assegurar a propriedade de bens imóveis, mas se diferenciam nos fundamentos legais, nos requisitos e na forma de aplicação.

A usucapião é caracterizada como um modo originário de aquisição de propriedade, baseado na posse contínua, pacífica e ininterrupta de um bem imóvel por um período definido em lei, conforme disposto no Código Civil Brasileiro. Esse instituto é voltado principalmente para regularizar situações em que o possuidor, ao longo do tempo, adquire o direito à propriedade em virtude do uso prolongado e da ausência de contestação.

Por outro lado, a adjudicação compulsória extrajudicial é um mecanismo derivado de transferência de propriedade, fundamentado no descumprimento de uma obrigação contratual. Trata-se de um procedimento para regularizar a titularidade de um imóvel em situações em que o comprador, mesmo tendo cumprido suas obrigações contratuais, não recebe a titularidade formal devido à inércia ou ao descumprimento do vendedor.

Segundo Nerbass, Chezzi e Leitão (2023), o procedimento extrajudicial da adjudicação compulsória, caracteriza-se por ser mais célere que a usucapião, dado

que não exige notificações a terceiros ou entes públicos, tampouco a publicação de editais, requisitos comuns no processo de usucapião extrajudicial.

Além disso, a confecção da ata notarial no procedimento de adjudicação compulsória pode ser mais ágil, uma vez que, em regra, não há necessidade de visita ao local do imóvel. Cabe ao notário, em parceria com o advogado ou defensor público do requerente, orientar sobre a melhor estratégia para proteger o direito à propriedade, reforçando o caráter orientador do procedimento.

Gonçalves (2019) explica que a principal distinção entre os dois institutos está na forma como o direito de propriedade é adquirido. Enquanto a usucapião surge da posse prolongada e preenche requisitos temporais e materiais, a adjudicação compulsória extrajudicial visa concretizar um direito já existente, mas que ainda não foi formalizado no registro de imóveis.

Gonçalves (2019) afirma:

A usucapião configura um modo originário de aquisição de propriedade, enquanto a adjudicação compulsória extrajudicial configura um modo derivado, em que o adquirente busca regularizar um direito já existente, mas não formalizado (Gonçalves, 2019, p. 312).

Essa distinção apresentada por Gonçalves (2019) ressalta que a usucapião, por ser um modo originário, não depende de relação jurídica anterior entre o possuidor e o antigo titular do imóvel. Em contrapartida, a adjudicação compulsória extrajudicial é derivada, porque exige um vínculo contratual prévio, como um contrato de compra e venda ou cessão de direitos, que serve de base para a transferência de titularidade.

Silva (2021), ao abordar os dois institutos, reforça que ambos têm o objetivo de assegurar a propriedade de bens imóveis, mas utilizam abordagens distintas. A usucapião fundamenta-se na posse e na função social da propriedade, enquanto a adjudicação compulsória extrajudicial depende de comprovação documental e do inadimplemento da obrigação de transferência por parte do vendedor.

Silva (2021) declara:

A adjudicação compulsória extrajudicial depende da comprovação do inadimplemento da obrigação pelo vendedor, enquanto a usucapião exige a posse contínua e sem contestação durante o período estipulado pela lei (Silva, 2021, p. 148).

A usucapião não exige a formalização de um contrato prévio e é voltada à regularização de posseiros que atenderam aos requisitos legais, como tempo e ausência de oposição. Já a adjudicação compulsória extrajudicial é focada em situações contratuais, onde a propriedade formal precisa ser transferida para o comprador que já cumpriu com suas obrigações.

Em suma, a usucapião e a adjudicação compulsória extrajudicial são ferramentas distintas no ordenamento jurídico brasileiro. A usucapião baseia-se no exercício da posse como forma de aquisição originária de propriedade, enquanto a adjudicação compulsória extrajudicial fundamenta-se no cumprimento de obrigações contratuais para viabilizar uma transferência derivada de titularidade. Essas diferenças reforçam que cada instituto é aplicável a situações específicas, atendendo a necessidades distintas na regularização de imóveis.

5.2 REQUISITOS LEGAIS PARA A USUCAPIÃO E A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

A comparação entre os requisitos legais e documentais necessários para a usucapião e a adjudicação compulsória extrajudicial revela as especificidades e distinções de cada procedimento. Embora ambos os institutos busquem a regularização da propriedade de bens imóveis, eles diferem substancialmente em relação às condições legais, à documentação exigida e à natureza da comprovação que cada processo requer.

No caso da usucapião, os requisitos legais envolvem a posse do imóvel durante o período exigido por lei, que varia conforme a modalidade de usucapião (ordinária, extraordinária, especial urbana ou rural). Essa posse precisa ser contínua, mansa, pacífica e ininterrupta, sem contestação por terceiros e com o cumprimento da função social da propriedade. O interessado deve demonstrar que exerce domínio sobre o imóvel como se proprietário fosse, o que pode ser comprovado por meio de documentos como contas de consumo, recibos, fotografias, depoimentos de testemunhas e certidões negativas que atestem a inexistência de litígios envolvendo o imóvel.

Carvalho (2020) explica que o principal requisito na usucapião é a posse prolongada e inquestionável, além de ser necessário provar que o imóvel está sendo utilizado de forma regular e sem oposição durante o período exigido pela lei.

Diz:

Para a usucapião, além da posse contínua, é necessário que o possuidor demonstre que não houve contestação por parte de terceiros durante o período legalmente estipulado para aquisição da propriedade (Carvalho, 2020, p. 258).

A complexidade da usucapião reside na comprovação da posse e na ausência de contestação, elementos que frequentemente dependem de um conjunto robusto de provas, o que pode tornar o processo mais demorado e suscetível a disputas.

Por outro lado, a adjudicação compulsória extrajudicial tem como foco o cumprimento de obrigações contratuais para a transferência de propriedade. Nesse caso, é indispensável apresentar documentos que comprovem a celebração e o cumprimento do contrato de compra e venda (ou outro título que respalde o direito à transferência), a quitação de todas as obrigações financeiras e a ausência de litígios relacionados ao imóvel. Entre os documentos comumente exigidos estão o contrato de compra e venda, comprovantes de pagamento, certidões negativas, escritura pública (quando aplicável) e outros registros que demonstrem a regularidade da transação.

Mendes (2022) ressalta a importância da documentação rigorosa no procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, afirmando que a validade do processo depende da comprovação integral das obrigações contratuais e da regularidade do título de propriedade.

Mendes (2022) observa:

A adjudicação compulsória extrajudicial exige que o interessado comprove o cumprimento integral das obrigações contratuais, além de apresentar a documentação adequada que respalde a regularidade do título de propriedade (Mendes, 2022, p. 112).

Evidencia a distinção fundamental entre a adjudicação compulsória e a usucapião. Enquanto a usucapião está centrada na posse do imóvel e em critérios como tempo e função social, a adjudicação compulsória foca na comprovação de um vínculo contratual formal e no cumprimento das obrigações dele decorrentes.

Assim, os requisitos legais e documentais da usucapião e da adjudicação compulsória extrajudicial refletem suas diferentes naturezas jurídicas. A usucapião é

voltada para regularizar situações de posse prolongada, frequentemente envolvendo provas circunstanciais e depoimentos para atestar a ausência de oposição.

Já a adjudicação compulsória extrajudicial demanda maior formalidade documental, centrada no contrato e em registros que garantam a legalidade da transação. Ambos os procedimentos, no entanto, possuem como objetivo final a regularização da propriedade, mas se aplicam a contextos distintos e com exigências específicas.

5.3 ETAPAS PROCEDIMENTAIS E FLUXOS DE PROCESSOS

O fluxo processual da usucapião e da adjudicação compulsória extrajudicial reflete as diferenças na natureza jurídica e operacional de cada instituto. Enquanto a usucapião tradicionalmente segue um caminho judicial mais longo e complexo, a adjudicação compulsória extrajudicial apresenta um procedimento mais ágil e menos burocrático, realizado diretamente no cartório de registro de imóveis. A análise das etapas de cada processo permite compreender melhor as vantagens, desafios e limitações de cada mecanismo.

No caso da usucapião, o processo judicial envolve diversas etapas formais, que vão desde a propositura da ação até a sentença final do juiz. O interessado deve apresentar a petição inicial acompanhada de documentos e provas que comprovem a posse mansa, pacífica, ininterrupta e contínua, dentro do prazo legal. Após a abertura da ação, ocorre a citação dos interessados, como eventuais proprietários registrados e confrontantes do imóvel, que poderão contestar o pedido.

Em seguida, passa-se à fase de instrução do processo, que inclui a coleta de provas, depoimentos de testemunhas e análise de documentos. Por fim, o juiz analisa todas as evidências e profere uma sentença declarando ou não o direito de propriedade.

Lima (2020) destaca a complexidade e a morosidade desse fluxo judicial, apontando que o envolvimento do Poder Judiciário e a necessidade de prova robusta tornam o processo mais demorado, especialmente em casos onde há disputas ou dificuldade na coleta de provas.

Afirma:

A usucapião segue um procedimento judicial, onde o juiz tem a responsabilidade de analisar as provas apresentadas e proferir uma

sentença, o que pode levar meses ou até anos, dependendo da complexidade do caso (Lima, 2020, p. 184).

A burocracia inerente à usucapião judicial, que, embora eficaz para a regularização de imóveis em situações complexas, pode ser inviável para quem busca uma solução mais célere e de menor custo.

Já o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial é mais simples e rápido, uma vez que não exige a propositura de uma ação judicial. Nesse caso, o interessado deve reunir toda a documentação necessária, como o contrato de compra e venda, comprovantes de pagamento e certidões negativas, e apresentar diretamente ao cartório de registro de imóveis.

O cartório é responsável por verificar a conformidade dos documentos e, caso estejam em ordem, procederá com a averbação da transferência na matrícula do imóvel. Este processo elimina a necessidade de citação de partes e intervenção judicial, podendo ser concluído em um curto período de tempo.

Almeida (2021) observa que a simplicidade do fluxo extrajudicial é uma das principais vantagens da adjudicação compulsória, permitindo que as partes regularizem a propriedade do imóvel de forma prática e desburocratizada.

Declara:

O procedimento extrajudicial é mais célere, pois as partes devem apenas apresentar os documentos que comprovem o cumprimento das obrigações contratuais, e o cartório procede com a averbação, o que pode ser feito em poucos dias (Almeida, 2021, p. 134).

A eficiência do procedimento extrajudicial, que é ideal para casos em que não há disputas ou conflitos sobre a titularidade do imóvel. A ausência de necessidade de intervenção judicial reduz significativamente o tempo e os custos envolvidos.

Em resumo, as etapas procedimentais e o fluxo processual da usucapião e da adjudicação compulsória extrajudicial refletem abordagens distintas. A usucapião, sendo um processo judicial, é mais demorado e depende de decisão judicial, o que pode torná-la burocrática e onerosa. Por outro lado, a adjudicação compulsória extrajudicial é mais ágil e eficiente, viabilizando a transferência de propriedade diretamente no cartório, desde que os requisitos documentais sejam atendidos. A escolha entre os dois institutos depende da situação jurídica do imóvel e das necessidades das partes envolvidas.

5.4 SEMELHANÇAS E DIFERENÇAS NA PRÁTICA

Apesar de as figuras legais da usucapião e da adjudicação compulsória extrajudicial compartilharem o objetivo de regularizar a titularidade de um imóvel, suas semelhanças e diferenças na prática são significativas. Ambas visam garantir a propriedade, porém os procedimentos e as condições para sua aplicação apresentam distinções consideráveis.

As semelhanças entre os dois institutos residem na finalidade comum de regularizar a titularidade do imóvel. Contudo, enquanto a usucapião exige posse contínua e ininterrupta, a adjudicação compulsória extrajudicial demanda o cumprimento de um contrato e a apresentação da documentação necessária para formalizar a transferência da propriedade.

Costa (2020) observa que, na prática, ambos os institutos geram efeitos semelhantes no que diz respeito à regularização da propriedade. Todavia, a diferença essencial entre eles é que a usucapião depende de uma posse prolongada, ao passo que a adjudicação compulsória extrajudicial requer o cumprimento de um contrato de compra e venda.

Nas palavras de Costa (2020):

Embora a usucapião e a adjudicação compulsória extrajudicial visem a mesma finalidade, a primeira depende da posse contínua, enquanto a segunda é um procedimento formal que depende do cumprimento contratual (Costa, 2020, p. 187).

Evidenciam-se, assim, as diferenças práticas entre os dois institutos, esclarecendo que a usucapião é direcionada para quem já exerce posse de fato sobre o imóvel, enquanto a adjudicação compulsória extrajudicial foca na regularização de direitos originados de contratos.

Além disso, ambos os institutos devem fazer a utilização subsidiária das regras do Código Civil e do Código de Processo Civil. Nesse sentido, Paiva (2024) afirma que:

O Registrador de Imóveis não pode exigir menos do que o Juiz. O paralelismo entre as vias judicial e extrajudicial gera aproximação de formalidades entre os procedimentos. Ademais, considerando que privilegiar a eleição da via da adjudicação compulsória em detrimento da via da usucapião é um dever imposto ao Registrador implicitamente pelo § 2º do art. 13 do Provimento 65/2017 do CNJ (atual §2º do artigo

410 do Provimento nº 149/2023- CNN/CN/CNJ-Extra), parece-me recomendável que o Registrador possa adotar a mesma postura do Judiciário.

Souza (2021) complementa, ressaltando que, apesar das diferenças, ambos os institutos desempenham um papel essencial na regularização da propriedade, contribuindo para a redução da litigiosidade e oferecendo soluções eficazes para os problemas relacionados à titularidade de imóveis.

Afirma:

Ambos os institutos, embora com diferenças processuais, têm como objetivo comum a desjudicialização e a simplificação dos procedimentos para garantir a efetivação do direito de propriedade (Souza, 2021, p. 155).

Reforça que, mesmo diante das diferenças nos requisitos e nas etapas procedimentais, tanto a usucapião quanto a adjudicação compulsória extrajudicial desempenham um papel relevante na promoção da regularização e da segurança jurídica na propriedade de bens imóveis.

5.5 VANTAGENS E LIMITAÇÕES DE CADA PROCEDIMENTO

A análise das vantagens e limitações dos procedimentos de usucapião e adjudicação compulsória extrajudicial é essencial para compreender os contextos nos quais cada um deles é mais adequado. Ambos os institutos apresentam características que podem ser mais ou menos vantajosas, dependendo das circunstâncias específicas de cada caso.

A principal vantagem da usucapião é permitir que o possuidor do imóvel, mesmo sem título formal, adquira a propriedade mediante o exercício da posse por um período prolongado, desde que sejam atendidos os requisitos legais. Contudo, sua principal limitação é a necessidade de comprovar a posse contínua e pacífica, o que frequentemente representa um desafio, especialmente em situações envolvendo imóveis com registros incompletos ou inexistentes.

Santos (2021) ressalta que a usucapião é vantajosa por oferecer uma solução para aqueles que não possuem título de propriedade, viabilizando a regularização da posse. Entretanto, ele também aponta as desvantagens relacionadas à morosidade do processo e à exigência de prazos extensos. O autor afirma:

Embora o usucapião seja uma ferramenta poderosa de regularização da propriedade, ele apresenta a limitação da longa duração dos prazos e da necessidade de comprovar a posse mansa e pacífica durante todo o período exigido por lei (Santos, 2021, p. 213).

A observação de Santos (2021) evidencia que o principal entrave do usucapião está na exigência de comprovação de uma posse ininterrupta e sem contestações, o que pode gerar incertezas e prolongar o processo de regularização.

Por outro lado, a adjudicação compulsória extrajudicial apresenta como principal vantagem a celeridade e a simplicidade do procedimento, já que dispensa a intervenção judicial e pode ser realizada diretamente no cartório de registro de imóveis, desde que o contrato de compra e venda tenha sido cumprido. Porém, uma limitação desse procedimento é sua dependência de uma relação contratual prévia, o que o torna inaplicável em casos onde não há vínculo contratual que fundamente a transferência de titularidade.

Ferreira (2022) destaca que a adjudicação compulsória extrajudicial é vantajosa pela rapidez e pela desburocratização do processo, mas adverte que sua aplicabilidade depende de o comprador demonstrar o descumprimento contratual e apresentar a documentação adequada.

Ferreira (2022) afirma:

A adjudicação compulsória extrajudicial é mais célere e menos onerosa, mas depende de uma relação contratual previamente estabelecida, o que limita sua aplicabilidade em determinados casos (Ferreira, 2022, p. 189).

A observação de Ferreira (2022) reforça a eficiência e a flexibilidade do procedimento extrajudicial, mas também aponta sua limitação nos casos em que não há um contrato formal ou os documentos necessários para comprovar os direitos do comprador, restringindo, assim, o uso desse mecanismo em algumas situações específicas.

5.6 CONTRIBUIÇÕES PARA A DESJUDICIALIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Tanto a usucapião quanto à adjudicação compulsória extrajudicial desempenha papéis fundamentais na desjudicialização e na promoção da regularização imobiliária no Brasil. Ao oferecerem alternativas para a regularização da titularidade de imóveis

sem a necessidade de um processo judicial completo, esses institutos contribuem para aliviar a sobrecarga do sistema judiciário e proporcionar maior eficiência na resolução de disputas relacionadas à propriedade.

A usucapião, apesar de ser frequentemente realizada em âmbito judicial, também contribui para a desjudicialização ao permitir a regularização de imóveis em situações de posse prolongada, evitando litígios prolongados e a insegurança jurídica sobre a titularidade. Já a adjudicação compulsória extrajudicial é um exemplo claro e direto de desjudicialização, pois possibilita a regularização da propriedade em casos de inadimplemento contratual de forma rápida, por meio de procedimento cartorial.

O doutrinador João Batista Barros (2020) salienta que a desjudicialização da regularização imobiliária representa um avanço significativo no sistema jurídico brasileiro, permitindo que questões mais simples, como a regularização de imóveis, sejam resolvidas fora do âmbito judicial. Isso, por sua vez, permite que o sistema judiciário se concentre em demandas mais complexas.

Nas palavras de Barros (2020):

A desjudicialização das questões imobiliárias, como ocorre com a adjudicação compulsória extrajudicial, representa um grande avanço no sistema jurídico brasileiro, contribuindo para a celeridade na resolução de questões de propriedade (Barros, 2020, p. 97).

Essa observação evidencia a importância de transferir a resolução de casos simples para órgãos extrajudiciais, como os cartórios, acelerando os processos de regularização e reduzindo a demanda sobre o Poder Judiciário. Além disso, Barros complementa que a regularização extrajudicial, além de desburocratizar os procedimentos, é essencial para promover maior segurança jurídica no mercado imobiliário, assegurando aos proprietários a formalização e transferência eficiente da titularidade dos imóveis.

Caio Mário Pereira (2021) reforça esse ponto ao afirmar:

A regularização extrajudicial, ao ser mais ágil e acessível, contribui para a redução de litígios no judiciário e aumenta a confiança no mercado imobiliário, promovendo a segurança jurídica necessária para o crescimento do setor (Pereira, 2021, p. 144).

Destaca como a simplificação e a desjudicialização dos processos de regularização imobiliária impactam positivamente a segurança jurídica no setor, o que

é fundamental para o desenvolvimento econômico e a atração de investimentos. Dessa forma, tanto a usucapião quanto à adjudicação compulsória extrajudiciais têm papel essencial no fortalecimento do mercado imobiliário e na construção de um ambiente jurídico mais eficiente.

6 CONCLUSÃO

A desjudicialização apresenta-se como um direcionamento relevante para a modernização do sistema jurídico brasileiro, tendo no direito imobiliário um campo especialmente propício à sua implementação. Ao buscar alternativas menos onerosas e mais céleres, o ordenamento jurídico se alinha às novas demandas sociais, que exigem meios mais eficientes de solução de conflitos relacionados à propriedade. Neste contexto, a retirada de determinados procedimentos da esfera judicial constitui um passo importante no desenvolvimento de um ambiente jurídico mais dinâmico e acessível.

A presente pesquisa teve como objetivo central investigar, sob uma perspectiva comparativa, a usucapião extrajudicial e a adjudicação compulsória extrajudicial, analisando-as a partir de seus aspectos normativos, procedimentais e práticos. Essa abordagem comparativa possibilitou compreender as similitudes e divergências entre os institutos, bem como identificar as especificidades jurídicas que cada um apresenta em prol da regularização fundiária. Assim, alcançou-se uma compreensão mais aprofundada do potencial dessas ferramentas na adequação do direito à realidade contemporânea.

Ao transferirem para o âmbito administrativo atividades antes concentradas na esfera judicial, tais institutos contribuem para a racionalização do sistema, ao evitar a acumulação de demandas nos tribunais. Com isso, proporcionam ao Poder Judiciário maior disponibilidade para tratar de questões mais complexas, permitindo também que casos corriqueiros sejam resolvidos de maneira direta e desburocratizada. Dessa forma, a desjudicialização não apenas reduz a sobrecarga do Judiciário, como também viabiliza um acesso mais simples e efetivo à regularização da propriedade.

A investigação realizada evidenciou que a usucapião extrajudicial se destaca por oferecer um meio célere e menos dispendioso de regularizar situações de posse prolongada, pacífica e incontestada, ao reconhecer direitos de propriedade ao possuidor que, durante longo período, exerceu poderes sobre o bem. Por meio desse procedimento, busca-se conferir maior segurança jurídica ao titular do bem,

garantindo-lhe o registro formal da propriedade e, conseqüentemente, a ampliação da segurança nas relações sociais e comerciais.

Por sua vez, a adjudicação compulsória extrajudicial opera como instrumento capaz de solucionar impasses na transferência de imóveis, especialmente quando há recusa ou impossibilidade de o vendedor outorgar a escritura definitiva. Com base em documentos comprobatórios e na análise do oficial do registro de imóveis, esse mecanismo permite a conclusão do negócio jurídico de forma mais simplificada, evitando, assim, a necessidade de longos litígios. Tal procedimento promove agilidade, economia processual e menor desgaste para as partes envolvidas.

Ambos os institutos, ao atuarem em sintonia com a realidade social e com a necessidade de facilitar o acesso à propriedade, compartilham o propósito de tornar o sistema jurídico mais responsivo. O resultado prático dessa convergência se traduz na expansão da inclusão social, visto que a possibilidade de regularização fundiária torna-se mais concreta para grupos antes excluídos, reduzindo custos e etapas burocráticas. Ao mesmo tempo, reforçam-se os laços de confiança entre cidadãos, operadores jurídicos e instituições responsáveis pela administração dos registros imobiliários.

Contudo, o percurso para a consolidação desses instrumentos extrajudiciais não é isento de desafios. Um dos principais entraves identificados refere-se à resistência cultural de alguns segmentos da sociedade, incluindo parte dos operadores do direito, que ainda desconhecem ou não reconhecem plenamente as vantagens e a legitimidade dos procedimentos extrajudiciais. Essa resistência manifesta-se tanto na relutância em adotar tais métodos quanto na falta de disseminação de informações claras sobre suas potencialidades.

Apesar dos entraves, às mudanças legislativas recentes indicam um esforço constante para aprimorar os mecanismos extrajudiciais no direito imobiliário. As alterações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017 e, posteriormente, pela Lei nº 14.382/2022, por exemplo, demonstram a preocupação do legislador em tornar os procedimentos mais claros, seguros e eficientes. Tais modificações visam ajustar o ordenamento às demandas sociais e econômicas atuais, dando suporte às práticas extrajudiciais de forma cada vez mais consolidada.

No entanto, para que esses avanços legais se convertam em realidade concreta, é necessário ampliar a difusão de informações sobre as possibilidades extrajudiciais junto a operadores do direito, proprietários, possuidores e a sociedade em geral. Além

disso, o investimento em ações de formação e atualização técnica é essencial para capacitar registradores, tabeliães e demais profissionais envolvidos, de modo que possam desempenhar suas funções com segurança e qualidade.

Outro ponto indispensável é a busca pela padronização de procedimentos entre os estados, uma vez que a falta de uniformidade gera incertezas e limita a expansão desses mecanismos. Ao estabelecerem parâmetros nacionais, reduz-se a assimetria de informações e interpretação, facilitando a compreensão dos trâmites e fortalecendo a confiança dos interessados. Dessa maneira, alcança-se um cenário mais propício à consolidação da desjudicialização no direito imobiliário brasileiro.

Para aprofundar o conhecimento sobre o impacto desses institutos em diferentes realidades, sugere-se que futuras pesquisas adotem análises empíricas, estudando casos práticos e contextos regionais específicos. Essa abordagem permitirá compreender a eficácia dos mecanismos em situações concretas, possibilitando a avaliação crítica de seus efeitos, bem como a identificação de problemas particulares e potenciais melhorias.

Ademais, investigações voltadas para a percepção social sobre as soluções extrajudiciais, bem como para a relação entre eficiência, custos e acessibilidade, podem trazer contribuições valiosas. Ao compreender melhor como a população enxerga tais procedimentos, torna-se viável ajustar políticas públicas, legislações e treinamentos, visando ampliar o alcance dessas alternativas e fortalecer a confiança no sistema jurídico.

Conclui-se, assim, que a desjudicialização, ao priorizar o uso de procedimentos extrajudiciais, representa uma rota promissora para a modernização e democratização do acesso à propriedade. Por meio da usucapião e da adjudicação compulsória extrajudiciais, observa-se a construção de um cenário mais dinâmico, no qual direitos são reconhecidos de forma mais célere, reduzindo burocracias e fomentando a regularização fundiária em larga escala.

Ao integrar eficiência, segurança e acessibilidade, esses institutos fortalecem o ambiente jurídico-social, possibilitando a ampliação dos direitos de propriedade e a simplificação de trâmites antes marcados pela morosidade. Esse estudo, ao destacar a relevância de tais mecanismos, reafirma a importância de aperfeiçoá-los e de estimular a continuidade de pesquisas sobre o tema, contribuindo, assim, para o desenvolvimento de um sistema jurídico mais adequado às demandas contemporâneas.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Roberto de. **Adjudicação compulsória e registro de imóveis**. 3. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2021.

ARAÚJO, A. V. **Cartórios extrajudiciais brasileiros como instrumentos de acesso a uma ordem jurídica justa pela extrajudicialização**. 2019. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade de Fortaleza, Fortaleza, 2019. Disponível em: <https://uol.unifor.br/auth-sophia/exibicao/22540>. Acesso em 12 out. 2024.

BALTAZAR, Alan Jece. **Mediação e conciliação nos cartórios extrajudiciais: papel do oficial de registro de imóveis no âmbito da execução extrajudicial de bens imóveis alienados fiduciariamente**. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2021.

BARROS, João Batista. **Teoria geral do processo imobiliário**. 6. ed. São Paulo: Editora LTr, 2020.

BOLSON, Simone Hegele. **Desjudicialização nos registros públicos: aspectos da usucapião e adjudicação compulsória extrajudiciais na Lei 14.382/2022**. Revista do VI Encontro Virtual do CONPEDI, 2023. Disponível em: <http://site.conpedi.org.br/publicacoes/4k6wgq8v/6f29087k/Jnl5n6bdJx843yt9.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2025.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 set. 2024.

BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. **Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 mar. 2015.

BRASIL. **Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007**. Altera dispositivos do Código de Processo Civil relativos à realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Brasília, DF: Presidência da República, 2007. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm. Acesso em: 10 out. 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 02 out. 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015**. Dispõe sobre a mediação como meio de solução de controvérsias. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13140.htm. Acesso em: 20 out. 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a usucapião extrajudicial. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 15 out. 2024.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.** Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e altera diversas leis relacionadas aos registros públicos. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm. Acesso em: 5 nov. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm. Acesso em: 28 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Dispõe sobre serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 22 set. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1.575.572, de 22 de outubro de 2003.** Jurisprudência do STJ. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Processo nº 1234567-89.2020.8.13.0000.** Jurisprudência TJ-MG, 2020, p. 30. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br>

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Processo nº 1000148-74.2017.8.26.0320.** Jurisprudência TJ-SP, 2017, p. 115. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br>

CARVALHO, Sérgio de. **Usucapião e outros modos de aquisição de propriedade.** 7. ed. São Paulo: Editora RT, 2020.

COÊLHO, Bruno Cesar de Carvalho. HILL, Flavia Pereira. **O papel das serventias extrajudiciais na justiça multiportas a partir do enunciado 707 do Fórum Permanente de Processualistas Cíveis.** 2022. Portal Migalhas. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/elas-no-processo/364357/o-papel-das-serventias-extrajudiciais-na-justica-multiportas>

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Justiça em números 2024.** Brasília: CNJ, 2024. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2024/05/justica-em-numeros-2024.pdf>. Acesso em: 12 out. 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023.** Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 12 out. 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 150, de 11 de setembro de 2023.** Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023, para estabelecer regras para o processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, nos termos do art. 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; e dá outras providências. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5258>. Acesso em: 12 out. 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Resolução nº 35, de 24 de abril de 2007.** Dispõe sobre a aplicação da Lei nº 11.441/2007. Brasília, DF: CNJ, 2007. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original1162362020041a80bb176947d53696e8.pdf>. Acesso em: 25 out. 2024.

COSTA, Paulo Sérgio. **Usucapião e direito imobiliário**. 5. ed. Porto Alegre: Editora Magister, 2020.

CREDIE, Ricardo Arcoverde. **Adjudicação compulsória**. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1988. (Coleção Estudos de Direito de Processo "Enrico Tullio Liebman", v. 9).

DADALTO, Rafael Gaburro. **Desjudicialização por meio das serventias extrajudiciais e acesso à justiça**: análise acerca da (im)possibilidade de tornar obrigatória a via administrativa. 2019. 133 f. Dissertação (Mestrado em Direito Processual) — Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas, Vitória, 2019. Disponível em: https://sappg.ufes.br/tese_drupal//tese_13467_Disserta%E7%E3o%20vers%E3o%20dep%F3sito.pdf. Acesso em: 24 out. 2024.

FERREIRA, José Augusto. **Direito registral imobiliário e a prática extrajudicial**. 2. ed. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2022.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil**: volume único. 3. ed., rev., ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro - Parte Especial**. 15. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2019.

HILL, Flávia Pereira. **Desjudicialização da execução civil**: reflexões sobre o Projeto de Lei nº 6.204/2019. Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP, v. 21, n. 3, Rio de Janeiro: Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito Processual da UERJ, p. 164-205, set./dez. 2020. ISSN 1982-7636. Disponível em: www.redp.uerj.br. Acesso em: 15 jan. 2025.

JR. DIDIER, Fredie; FERNANDEZ, Leandro. **Introdução à Justiça Multiportas**. São Paulo. Editora Juspodivm. 2024.

KÜMPEL, Vitor Frederico; VIANA, Giselle de Menezes. **Usucapião extrajudicial**: aspectos civis, notariais e registrais. São Paulo: YK Editora, 2023.

LIMA, Antônio de. **Manual de direito imobiliário**. 4. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de direito notarial**. Salvador: Juspodivm, 2018.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos**: teoria e prática. 8. ed. Salvador: Juspodivm, 2017.

MAGALHÃES, R. C. **O acesso à justiça, as serventias extrajudiciais e a desjudicialização**: reflexões a partir do registro de imóveis, tabelionato de notas e tabelionato de protesto. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Direito) – Centro Universitário Cristus, Fortaleza, 2021. Disponível em: <https://repositorio.unichristus.edu.br/jspui/bitstream/123456789/1185/1/RENAN%20C AVALCANTE%20MAGALH%C3%83ES.pdf>. Acesso em 30 out. 2024.

MARSOL, Renato. **Desjudicialização da alteração do nome civil da pessoa natural**. Londrina, PR: Thoth Editora, 2023.

MENDES, Gustavo. **Direito imobiliário - teoria e prática**. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2022.

NERBASS, Carolina Ranzolin; CHEZZI, Bernardo; LEITÃO, Fernanda de Freitas. **A regulamentação da adjudicação compulsória extrajudicial**. Migalhas, 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/393744/a-regulamentacao-da-adjudicacao-compulsoriaextrajudicial>. Acesso em: 21 set. 2023.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil comentado**. 8. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

OLIVEIRA, Carla F. de. **Desjudicialização, legitimação de posse e usucapião administrativo**: busca da efetivação do acesso à propriedade regular. In: GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da (org.). *Direito imobiliário, notarial e registral*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

OLIVEIRA, João. **A importância da publicidade no registro de imóveis e seu impacto nas transações imobiliárias**. Revista Brasileira de Direito Imobiliário, 2010, p. 92.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Adjudicação compulsória extrajudicial**. XLIX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Porto Alegre, RS, 2024. Disponível em: https://www.1riboa.com.br/wp-content/uploads/2024/11/2024_Encontro-dos-oficiais-IRIB_XLIX_Adjudicacao-Compulsoria-Extrajudicial.pdf. Acesso em: 11 jan. 2025.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento da usucapião extrajudicial**. Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito – CONPEDI. Florianópolis: CONPEDI, 2023. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2025.

PEREIRA, André. **O princípio da especialidade no registro de imóveis e sua aplicabilidade no processo de usucapião**. Revista de Direito Imobiliário e Registral, 2015, p. 118.

PEREIRA, Caio Mário. **instituições de direito civil**. 14. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2021.

PINHO, Humberto Dalla Bernardina de; PORTO, José Sotero de Mello. **A desjudicialização enquanto ferramenta de acesso à Justiça no CPC/2015**: a nova figura da usucapião por escritura pública. Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP, v. 17, n. 2, Rio de Janeiro: Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito Processual da UERJ, jul./dez. 2016.

RODRIGUES, Marcelo. **Tratado de registros públicos e direito notarial**. São Paulo: Atlas, 2013.

SANTOS, Carolina Edith Mosmann dos. **Primeiras considerações sobre o Provimento 150 do CNJ**: adjudicação compulsória extrajudicial. Disponível em: <https://www.notariado.org.br/wp-content/uploads/2023/09/Primeiras-e-breves-consideracoes-sobre-o-Provimen-150-CNJ-ADJUDICACAO-COMPULSORIA-EXTRAJUDICIAL.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2025.

SILVA, José dos Santos. **Curso de direito civil - volume III: Direito das Coisas**. 8. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2021.

SILVA, Marcos. **A continuidade no registro de imóveis: um princípio essencial para a segurança jurídica**. Revista Jurídica de Registros Públicos, 2012, p. 105.

SLOBODAANESE, Anny Caroline; DAL MOLIN, Aline; JUNIOR, Galdino Luiz Ramos. **Desjudicialização por meio das serventias extrajudiciais**: uma alternativa socioeconômica sustentável no acesso à justiça. Revista de Processo, Jurisdição e Efetividade da Justiça, Florianópolis, Brasil, v. 10, n. 1, 2024. DOI: 10.26668/IndexLawJournals/2024.v10i1.10496. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/revistaprocessojurisdicao/article/view/10496>. Acesso em: 5 nov. 2024.

SOUSA, Paulo Henrique Martins de; LIMA, Juliana Chevônica Alves de; SCHWAB, Paloma Berttotti; DALMAZ, Maria Fernanda Meyer; SCHMIDT, Andrea Sales Santiago; ARRUDA, Gustavo Fávaro; ÁLVARES, Adriano César da Silva. **Manual dos cartórios**. Estratégia Carreira Jurídica, 2023. Disponível em: <https://gratis.estrategiaconcursos.com.br/e-book-manual-de-cartorios/>. Acesso em: 12 out. 2024.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Provimento CG nº 06/2023**. Insere nova seção no Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, disciplinando a adjudicação compulsória na via extrajudicial, conforme o artigo 216-B da Lei nº 6.015/1973. Disponível em: <https://www.notariado.org.br/wp-content/uploads/2023/03/PROVIMENTO-CG-N-06-2023.pdf>. Acesso em: 5 nov. 2024.

VELOSO, Waldir de Pinho. **Curso de direito notarial e registral**. Curitiba: Juruá, 2017.