

## Desjudicialização na regularização fundiária brasileira: aspectos da usucapião extrajudicial

### RESUMO

**Lucas Gabriel Duarte Neris**

[lucas\\_duarten@hotmail.com](mailto:lucas_duarten@hotmail.com)

Universidade Federal Rural do Semi-Árido. Mossoró. Rio Grande do Norte. Brasil.

**Daniela de Freitas Lima**

[danielafr Freitas@edu.saomiquel.rn.gov.br](mailto:danielafr Freitas@edu.saomiquel.rn.gov.br)

Universidade Federal de Campina Grande. Campina Grande. Paraíba. Brasil.

**Almir Mariano de Sousa Junior**

[almir.mariano@ufersa.edu.br](mailto:almir.mariano@ufersa.edu.br)

Universidade Federal Rural do Semi-Árido. Mossoró. Rio Grande do Norte. Brasil.

O ordenamento jurídico brasileiro vem sendo modernizado, com vistas a atenuar os diversos fatores que sufocam a atividade jurisdicional. Diante deste cenário, o fenômeno da desjudicialização surge como um mecanismo para a resolução dos conflitos, sendo a usucapião extrajudicial um exemplo de instituto alternativo à judicialização. O objetivo deste artigo é investigar os fatores limitantes e favoráveis à utilização do instrumento usucapião extrajudicial na regularização fundiária urbana. Para o desenvolvimento da pesquisa, recorreu-se à legislação (Códigos de Processo Civil de 1973 e de 2015; Lei nº 13.465/2017; e normas jurídicas do Estado do Rio Grande do Norte), a artigos científicos e a obras doutrinárias acerca do tema. Conclui-se que a usucapião extrajudicial é um instrumento viável à disposição da regularização fundiária urbana, que pode contribuir para a superação da informalidade urbana à medida que garante a gratuidade de justiça na forma da lei; confere segurança jurídica e celeridade ao procedimento administrativo; e desempenha papel fundamental na promoção da função social da propriedade e o direito à cidade. Por outro lado, o custo da usucapião extrajudicial poderá se constituir em entrave ao procedimento administrativo, especialmente aos ocupantes dos núcleos informais que não sejam qualificados como de baixa renda.

**PALAVRAS-CHAVE:** Código de Processo Civil de 2015; Função social da propriedade; Núcleos urbanos informais.

## 1 INTRODUÇÃO

A Constituição Republicana Federativa Brasileira de 1988 – marco normativo na história do país – consagrou uma nova ordem política e social, alicerçada na garantia da proteção aos direitos humanos fundamentais, como a tutela do direito à propriedade, preconizada no artigo 5º, inciso XXII da Carta Magna. Em que pese significativa proteção constitucional sobre o direito à propriedade, é certo que este não se trata de um direito absoluto, razão pela qual só lhe resta assegurada tal proteção quando o exercício de tal direito se coaduna com o cumprimento da função social (SANTOS; LIMA JUNIOR, 2020; PESTANA, 2016).

No Brasil, o processo de formação das cidades ocorreu de forma acelerada e, conseqüentemente, marcado pelo desrespeito às normas urbanísticas, o que resultou nas várias formas de ocupação irregular do solo (HARVEY, 2012; RANGEL, 2021). Diante deste cenário, é preciso ressaltar que os maiores prejuízos das ocupações irregulares nas cidades brasileiras recaem sobre a população de baixa renda, o que a torna mais suscetível à informalidade, uma vez que esta encontra nos espaços irregulares um meio de garantir o direito fundamental à moradia, mesmo que em condições insalubres e de riscos (MARICATO, 2014).

É indubitável que a perda da propriedade em virtude do não cumprimento da função social associa-se a uma série de hipóteses que a possibilitam, como o fato do proprietário não utilizar o bem de forma produtiva. Diante de tal situação, o ordenamento jurídico brasileiro possibilita ao possuidor de um bem (móvel ou imóvel) por determinado período de tempo de forma mansa e pacífica possa adquiri-lo para si (SANTOS; LIMA JUNIOR, 2020).

Trata-se, portanto, do caso de reconhecimento da usucapião – judicial ou extrajudicial – de bem particular, que consiste no modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, pelo exercício da posse mansa e pacífica da coisa, com a intenção de agir como dono, para fins de habitação ou desenvolvimento de atividades produtivas executadas no bem, por um prazo determinado estabelecido por lei (PESTANA, 2016).

Em que pese ser a usucapião instrumento de regularização fundiária que desempenha papel fundamental no cumprimento da função social da propriedade e da cidade, não se limitando apenas a mero instrumento de aquisição da propriedade, a morosidade do procedimento judicial deste instrumento não o torna tão vantajoso em detrimento de outros instrumentos de regularização fundiária, em virtude do lapso temporal que lhe é exigido.

A ação judicial de usucapião pode constituir-se em um caminho dificultoso ao requerente que deseja obter o reconhecimento do seu direito, seja em virtude dos altos custos de um processo judicial, do longo período de tempo do Judiciário para resolver as demandas que lhe são apresentadas, ou até mesmo em razão do complexo procedimento a ser observado. Assim, o instituto da usucapião extrajudicial surge – em decorrência do fenômeno da desjudicialização pela qual perpassa o ordenamento jurídico brasileiro – como uma via alternativa pela qual as partes possam submeter suas causas à apreciação das serventias extrajudiciais (SANTOS; LIMA JUNIOR, 2020).

Isto posto, este trabalho objetiva analisar os fatores limitantes e favoráveis à utilização do instrumento usucapião extrajudicial na regularização fundiária

urbana. Recorreu-se à legislação (Códigos de Processo Civil de 1973 e de 2015; e a Lei nº 13.465/2017), a artigos científicos e a obras doutrinárias acerca do tema.

A análise da evolução histórica do instituto da usucapião no Brasil, realizada nesta pesquisa, adota como ponto de partida o Código Civil de 1916, tendo em vista que, o instituto da usucapião no ordenamento pátrio insurgiu na vigência do Código Civil de 1916, sob a influência dos direitos lusitano, romano e canônico, como instrumento de aquisição da propriedade imóvel, nos termos do artigo 530 do Código em comento<sup>1</sup> (GUERSONI; CAMILO, 2019).

Além desta introdução, este texto possui três seções. Na primeira delas discorre-se acerca do fenômeno da desjudicialização na usucapião em detrimento da judicialização total das relações sociais e da vida. Posteriormente, na segunda seção, examina-se a evolução histórica do ordenamento jurídico brasileiro com a possibilidade de reconhecimento da aquisição da propriedade pela usucapião extrajudicial, especialmente a partir do Código de Processo Civil de 2015 e da Lei nº 13.465/2017. Na terceira seção, investigou-se os principais efeitos do fenômeno da desjudicialização da usucapião na regularização fundiária urbana brasileira, evidenciando-se os aspectos limitadores, as possibilidades e a (in)viabilidade da usucapião pela via do procedimento administrativo – extrajudicial.

## 2 O FENÔMENO DA DESJUDICIALIZAÇÃO DO DIREITO SOB A PERSPECTIVA DA USUCAPIÃO

É indubitável que o Poder Judiciário brasileiro se sufoca de diversos fatores que o atingem, como a sobrecarga de litígios de diversas classes – morosidade associada à alta demanda de ações contenciosas em massa –, a imprevisibilidade das decisões judiciais em razão do ativismo judicial, além dos altos custos que demanda a resolução de um processo judicial (FRANCO; REZENDE, 2021).

Em decorrência disso, o ordenamento jurídico brasileiro perpassa por modernização no cumprimento da tutela jurisdicional, com vistas a atenuar os diversos fatores que gerem excessos à atividade jurisdicional brasileira, de modo a garantir o acesso à justiça e o efetivo direito à razoável duração do processo (SANTOS; LIMA JUNIOR, 2020; GUERSONI; CAMILO, 2019).

Diante deste cenário, o fenômeno da desjudicialização surge como uma alternativa extrajudicial para a resolução dos conflitos, superando a exclusividade do Poder Judiciário na solução de determinados litígios<sup>2</sup>, especialmente patrimoniais – como as ações judiciais que versam sobre os direitos reais de bens imóveis, como a ação de usucapião de bem imóvel urbano (FRANCO; REZENDE, 2021; GUERSONI; CAMILO, 2019).

<sup>1</sup> “Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel: I - Pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel. II - Pela acessão. III - Pelo usucapião. IV - Pelo direito hereditário.” (BRASIL, 1916).

<sup>2</sup> De acordo com Mello (2016, p. 60), “não deveria ser assim, porque a desjudicialização deve ser considerada como fenômeno independente dos grandes problemas que assolam a Justiça. A morosidade da Justiça não é um fato novo, ocorrido tão apenas a partir de meados do século passado. Mesmo na Roma antiga, noticia a doutrina<sup>149</sup>, já era questionada a morosidade do processo. [...] De fato, quando o Estado não consegue dar resposta rápida e eficaz à solução dos conflitos, surgem então mecanismos alternativos, que não refletem senão uma revisão conceitual e empírica dos próprios meios dispostos aos indivíduos para se protegerem da ameaça de lesão, da ação ilícita de terceiros ou para reaverem seus direitos”.

Assim, a desjudicialização pode ser entendida como a faculdade das partes de estabelecerem uma alternativa para a resolução dos seus conflitos fora do âmbito da tutela jurisdicional, sem dispor do direito ora tutelado e da capacidade jurídica necessária (BOMTEMPO JÚNIOR; MAIRINK, 2019). Dessa forma, Bomtempo Júnior e Mairink (2019, p. 96) consideram que a desjudicialização “representa o deslocamento de alguns procedimentos antes atribuídos ao Poder Judiciário – e, portanto, constantes de normas de sua exclusiva competência – para os Serviços Extrajudiciais, podendo os notários e registradores realizá-los administrativamente”.

Neste sentido, algumas demandas de competência exclusiva do Poder Judiciário são deslocadas para o âmbito extrajudicial, possibilitando a realização de diversos procedimentos de forma extrajudicial que outrora dependiam do acionamento judicial, como os processos de inventário, partilha, divórcio e alteração de nome (FRANCO; REZENDE, 2021).

Como exemplo do fenômeno da desjudicialização no Brasil, destaca-se a Lei nº 11.441/2007, que, entre outros fatores, alterou o Código de Processo Civil de 1973, permitindo o procedimento extrajudicial de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual pela via administrativa, desde que as partes não fossem menores ou incapazes, visto que, a presença destes últimos no caso concreto afastaria a possibilidade de pleitear-se o direito de forma extrajudicial, restando apenas à via judicial (BRASIL, 2007).

O fenômeno da desjudicialização no Brasil trouxe ainda o reconhecimento de paternidade de forma extrajudicial, com a positivação da Lei nº 8.560/1992; o leilão extrajudicial nos contratos de alienação judiciária, com a promulgação da Lei nº 9.514/1997; a possibilidade de retificação administrativa dos registros imobiliários, a partir da Lei nº 10.931/2004; e, por fim, a possibilidade de regularização fundiária em zonas especiais de interesse social, com a instituição da Lei nº 11.491/2007 (BOMTEMPO JÚNIOR; MAIRINK, 2019).

Não se olvide ainda que uma das mais significativas alterações no ordenamento jurídico brasileiro, no que diz respeito ao fenômeno da desjudicialização, se deu com o advento do Código de Processo Civil de 2015 (FRANCO; REZENDE, 2021). O Código Processual de 2015 disciplinou a possibilidade do pleito da usucapião pela via administrativa, extrajudicial<sup>3</sup>. Nesta perspectiva, Gavazzi (2018, p. 87) afirma que, “Por meio do Novo Código de Processo Civil, o legislador procurou conferir, também ao particular, a possibilidade de promover a conversão da sua posse em propriedade, sem a dependência da provocação unilateral dos entes federativos”.

Logo, é perceptível que o fenômeno da desjudicialização vem ganhando espaços no regramento jurídico do país, isto porque diversas normas jurídicas estabeleceram a possibilidade de as partes se valerem de uma via alternativa para a composição dos litígios que as envolvem, “desvencilhando-se da necessidade de haver qualquer atuação do Poder Judiciário” (SANTOS; LIMA JUNIOR, 2020, p. 162).

Entretanto, não significa necessariamente afirmar que a desjudicialização interfere na atuação do Judiciário, tendo em vista que, há litígios que precisam

<sup>3</sup> Conforme Franco e Rezende (2021, p. 133) “com o advento do Código de Processo Civil de 2015, esse fenômeno da desjudicialização atingiu o direito à aquisição da propriedade e dos direitos reais a ela inerentes por meio da usucapião, um instrumento com bastante utilização prática na sociedade brasileira”.

necessariamente ser promovidos na esfera judicial, seja pela complexidade ou por qualquer outro requisito inerente, como os litígios que envolvem os absolutamente incapazes. Em que pese tal conclusão, a desjudicialização apresenta-se como alternativa à desobstrução do Poder Judiciário (BOMTEMPO JÚNIOR; MAIRINK, 2019).

O entendimento pelo qual só se é possível alcançar uma resolução justa e adequada para um litígio se aquela for percorrida pelas vias judiciais é um paradigma da sociedade – ante o fenômeno da judicialização total das relações sociais – que precisa ser urgentemente superado, uma vez que, soluções alternativas e extrajudiciais apresentam-se como vias céleres e efetivas na tutela dos direitos e na garantia da justiça (ROCHA, 2018).

Dessa forma, Hill (2021, p. 405) assevera que não se pode “contentar, portanto, em reconhecer na desjudicialização simplesmente uma possibilidade de o jurisdicionado sair do Poder Judiciário e, assim, contribuir para a redução de sua sobrecarga”. O avanço da desjudicialização no país se concretizará efetivamente, quando, de fato, uma mudança de paradigma da cultura do litígio se operar na sociedade, de modo que, a esta, seja oferecida uma alternativa apta, célere e eficiente de resolução de conflitos, em detrimento do grande número de lides que eclodem no seio dos Tribunais brasileiros (HILL, 2021).

Portanto, o fenômeno da desjudicialização no Brasil, embora seja parte essencial do processo de modernização do ordenamento jurídico brasileiro – no que diz respeito a tutela jurisdicional –, requer ainda atenção especial do legislador pátrio e dos operadores do direito, haja vista que, é preciso que se haja uma superação do paradigma da cultura do litígio e da resolução de conflitos unicamente pelas vias judiciais (GUERSONI; CAMILO, 2019).

### **3 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO E A POSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE PELA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

Imediatamente após a publicação do Código Civil de 1916, ainda não havia previsão constitucional sobre o instituto da usucapião, razão pela qual a sua proteção se dava, até então, por meio desta norma infraconstitucional. Posteriormente, com o advento da Constituição da República Federativa do Brasil de 1934, visualizou-se previsão constitucional sobre o instituto da usucapião no seu artigo 125<sup>4</sup>.

As Constituições de 1937, 1946 e 1967 apresentaram apenas modificações pontuais, tendo em vista que, a Carta Maior de 1937 assegurou o direito de propriedade nas situações em que este não fosse contrário ao interesse da coletividade; enquanto a norma constitucional de 1946 distinguiu a propriedade do solo e a do subsolo e estabeleceu o uso da propriedade privada condicionado ao bem-estar social (GUERSONI; CAMILO, 2019); ao passo que, a Constituição da República de 1967, no seu artigo 164, estabeleceu apenas que “a lei federal disporá sobre, as condições de legitimação da posse e de preferência à aquisição de até

<sup>4</sup> “Art. 125 - Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita” (BRASIL, 1934).

cem hectares de terras públicas por aqueles que as tornarem produtivas com o seu trabalho e de sua família” (BRASIL, 1964).

Assim, a efetiva previsão constitucional do instrumento da usucapião se deu com a promulgação da Carta Constitucional de 1988, uma vez que, o referido diploma, além de tratar da Política Urbana em capítulo próprio, disciplinou a usucapião como norma de garantia constitucional<sup>5</sup>, vinculando o direito de propriedade ao dever de cumprimento da função social, posteriormente regulamentada pela Lei nº 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade (ROCHA, 2018).

No Código de Processo Civil de 1973, a declaração da aquisição da propriedade por meio do instituto da usucapião se dava por meio de um procedimento especial<sup>6</sup>, portanto, mediante regras específicas e diferentes do procedimento comum. Neste sentido, o Código Processual Civil de 1973 conferiu aos processos de usucapião natureza declaratória, por meio da qual o usucapiante requeria a declaração do domínio sobre a coisa por meio de uma sentença declaratória (FRANCO; REZENDE, 2021).

De acordo com Franco e Rezende (2021), significativa parcela da doutrina não admitia a possibilidade de reconhecimento da aquisição da propriedade por meio da usucapião nas vias administrativas, de forma extrajudicial, sob o argumento de que o conflito, inerente ao processo judicial, era presente nesses tipos de ações, haja vista o complexo direito envolvido nesses litígios.

Em que pese a rejeição de parcela da doutrina acerca da usucapião extrajudicial, a Lei nº 6.969/1981 instituiu uma via administrativa para a concretização da usucapião especial de terras devolutas. No entanto, a Constituição Federal de 1988 vedou a aquisição de bens públicos por meio da usucapião, de modo que esta via alternativa, embora não revogada, restou em desuso (SANTOS; LIMA JUNIOR, 2020; RIBEIRO, 2012).

Logo, como salientam Franco e Rezende (2021), a usucapião se dava exclusivamente no âmbito judicial, exceto para a concretização da usucapião especial de terras devolutas. Com a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, foi inserido o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), passando-se a admitir o procedimento extrajudicial de aquisição da propriedade imobiliária pela via da usucapião.

A inovação do novo diploma legal em relação à usucapião, no entanto, se deu pela previsão do procedimento extrajudicial, disciplinado no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em

<sup>5</sup> “Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. § 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. § 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião” (BRASIL, 1988).

<sup>6</sup> Sobre este aspecto, Franco e Rezende (2021, p. 138) asseveram que, “tendo em vista a grande utilização desse procedimento na prática, posto que a usucapião se apresentava como uma solução para regularização das propriedades advindas de contratos que não chegaram a ser registrados, o legislador à época teve especial atenção ao criar esse procedimento especial”.

que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; III – certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (BRASIL, 1973b).

A concepção da usucapião extrajudicial prevista no Código de Processo Civil de 2015 foi inspirada na usucapião administrativa da Lei nº 11.977/2009 – Programa Minha Casa, Minha Vida. Cumpre ressaltar, contudo, que a usucapião administrativa da Lei nº 11.977/2009 possui traços diferentes da usucapião extrajudicial do novo diploma processual, tendo em vista que, àquela constitui fase final da regularização fundiária de interesse social, com o objetivo de beneficiar os ocupantes das glebas regularizadas que não ostentam títulos aquisitivos de domínio, mas que já tenham cumprido os requisitos da usucapião de bem imóvel urbano (MELLO, 2016).

Portanto, o ordenamento jurídico brasileiro passou a admitir a usucapião de forma extrajudicial, por procedimento realizado perante o cartório de registro de imóveis da comarca do imóvel usucapiendo, mediante requerimento do interessado – representado, obrigatoriamente, por advogado regularmente inscrito no órgão de entidade dos advogados –, descentralizando o procedimento que outrora tramitava apenas no âmbito judicial, de forma contenciosa (FRANCO; REZENDE, 2021).

O fato de o procedimento da usucapião extrajudicial tramitar na via administrativa não significa que o mesmo não cumprirá o rigor que se exige no complexo procedimento da usucapião judicial. O próprio legislador pátrio impôs diversas exigências para a consubstanciação do requerimento de usucapião extrajudicial, como a apresentação de ata notarial lavrada pelo tabelião atestando o tempo de posse do pleiteante e dos seus antecessores; da planta do imóvel e do seu memorial descritivo, assinado por profissional técnico e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula da propriedade; de certidões negativas que comprovem a situação do imóvel; e, por fim, a apresentação de justo título ou quaisquer outros documentos que comprovem o domínio sobre o bem (BRASIL, 1973b; 2015).

Entretanto, Franco e Rezende (2021) enfatizam que a exigência do inciso II, do artigo 216-A da Lei de registros públicos, quanto à necessidade de assinatura dos titulares de direitos sobre o imóvel e à notificação destes, principalmente quanto aos proprietários antecessores, para se manifestarem sobre o requerimento da usucapião, se consubstancia em barreira para a concreta materialização do procedimento administrativo.

Assim, na ausência das assinaturas dos titulares de direitos sobre o imóvel, estes deveriam ser notificados pelo cartório para, no prazo de quinze dias, se manifestarem sobre a concordância da usucapião, de forma expressa (BRANDELLI, 2016). Caso os titulares não se manifestassem, o silêncio era considerado discordância<sup>7</sup>, o que implicava na extinção do procedimento administrativo da usucapião e sua remessa ao juízo de competência (FRANCO; REZENDE, 2021).

Em que pese tal entrave, Brandelli (2016, p. 79) argumenta em sentido contrário que “a usucapião, por ser aquisição originária de direito real, tem potencial extintivo de direitos publicizados no Registro de Imobiliário, sejam reais ou pessoais, de modo que se deve oportunizar a todos os seus titulares, potencialmente afetados, a possibilidade de impugnar”.

Neste contexto, a Lei nº 13.465/2017 surge a partir da conversão da Medida Provisória nº 759/2016, disciplinando novas perspectivas no campo da regularização fundiária que impactaram diretamente no procedimento da usucapião administrativa. Este marco da regularização fundiária alterou regras procedimentais da concretização da usucapião extrajudicial, em especial o inciso II, do artigo 216-A, da Lei de registros públicos – relativo ao entrave da notificação dos titulares de direitos sobre o imóvel (FRANCO; REZENDE, 2021).

A Lei nº 13.465/2017 se constitui em marco regulatório, não só no âmbito da regularização fundiária, mas também nos contornos do fenômeno da desjudicialização no Brasil. Conforme se vislumbra, a alteração normativa no procedimento da usucapião extrajudicial a partir da Lei nº 13.465/2017, revela a importância do referido instrumento normativo na promoção de meios alternativos de resolução de conflitos, especialmente os conflitos fundiários sobre a posse.

Assim, é indubitável que a via administrativa para a declaração da aquisição da propriedade pelo instrumento da usucapião extrajudicial se apresenta como uma alternativa viável, seja pelo fato de desafogar o Judiciário – que se sufoca com a cultura do litígio –, seja em virtude da redução de custos e da celeridade no procedimento administrativo em comparação ao proposto no âmbito judicial (SANTOS; LIMA JUNIOR, 2020).

#### **4 DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO NA REURB: LIMITAÇÕES E POSSIBILIDADES**

O Código de Processo Civil de 2015 consagrou o fenômeno da desjudicialização no âmbito da regularização fundiária brasileira. Dentre os efeitos deste fenômeno sobre o instituto da usucapião, destacam-se a celeridade processual e a simplificação pela qual o possuidor de um imóvel possa pleitear a declaração de proprietário sobre o bem usucapiendo, de modo que lhe seja garantido segurança jurídica e regularização fundiária sobre o bem imóvel (BERTOLINI; GONÇALVES, 2020).

Na mesma esteira, a usucapião extrajudicial decorrente do fenômeno da desjudicialização apresenta-se como mais um importante instrumento para a

<sup>7</sup> Neste ponto, Franco e Rezende (2021, p. 140) sustentam que, “assim, bastava para esses indivíduos ficarem inertes em relação ao requerimento para extinguir o procedimento extrajudicial de usucapião, remetendo-o para o Poder Judiciário após a adequação necessária feita pelo interessado, nos moldes de uma petição inicial”.

concretização dos processos de regularização fundiária nas cidades brasileiras. Assim, a usucapião não é apenas mero instrumento de aquisição da propriedade pelo exercício prolongado da posse, tendo em vista vez que, aplicado ao contexto da regularização fundiária, se constitui em instrumento de regularização que desempenha papel fundamental no cumprimento da função social da propriedade e da cidade (FRANCO; REZENDE, 2021).

As perspectivas alternativas são meios capazes de evitar o próprio colapso do sistema judicial como um todo. Portanto, as vias extrajudiciais, decorrentes do próprio fenômeno da desjudicialização, a exemplo da usucapião extrajudicial, possibilita que o judiciário concentre suas atividades em questões que exigem, de fato, a atuação exclusiva do Judiciário (FRANCO; REZENDE, 2021).

Em que pese a celeridade e a segurança jurídica do procedimento da usucapião extrajudicial, existem alguns aspectos que limitam a aplicabilidade do instituto administrativo. Neste sentido, destacam-se as custas e os emolumentos, bem como os numerosos e complexos requisitos da usucapião extrajudicial como aspectos limitadores do procedimento administrativo.

Nos termos do artigo 1º, da Lei nº 10.169/2000, “os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, observadas as normas desta Lei” (BRASIL, 2000). Com o advento no Código de Processo Civil de 2015 e a regulamentação da usucapião extrajudicial, surgiu-se a necessidade de regulamentação das custas e dos emolumentos relativos ao processo de usucapião extrajudicial pelos Estados<sup>8</sup>.

Assim, a cobrança das custas e dos emolumentos pelos oficiais das serventias para a lavratura da ata notarial e do processamento da usucapião extrajudicial no registro de imóveis foi disciplinada pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), a partir do Provimento nº 65/2017, enquanto não editado pelos Estados e Distrito Federal legislação específica acerca da fixação das custas e dos emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial:

Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

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

II – no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para

<sup>8</sup> De acordo com Marchetti Filho e Lemes (2020, p. 46), “cada Tribunal de Justiça estadual é responsável pela tabela de preços dos serviços notariais e de registro do seu respectivo Estado. Os valores de cada atividade são calculados e, se houver necessidade de algum reajuste, um Projeto de Lei com a nova tabela de preços é encaminhado para o legislativo estadual para aprovação, observando-se o princípio da anterioridade”.

o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

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

No âmbito do Estado do Rio Grande do Norte (RN), por exemplo, as Leis estaduais nº 9.278/2009 – que dispõe sobre as custas e os emolumentos no âmbito cartorário do RN – e nº 9.619/2012 – altera a Lei n.º 9.278/2009 –, não trazem qualquer previsão sobre a cobrança dos emolumentos da ata notarial e do registro do imóvel para o procedimento da usucapião extrajudicial no RN. No entanto, a regulamentação das custas e dos emolumentos no procedimento da usucapião extrajudicial se deu por meio do Provimento nº 122/2015, editado pela Corregedoria-Geral de Justiça, possibilitando aos registradores de imóveis maior segurança jurídica na análise do procedimento administrativo (RIO GRANDE DO NORTE; 2009; 2012; 2015).

Neste sentido, a Portaria nº 132/2021, editada pelo Tribunal de Justiça do RN, atualiza os valores das Custas e Emolumentos de atos judiciais e dos notários e registradores do Estado Potiguar para o ano de 2021, conforme mostra a Tabela 1<sup>9</sup>:

Tabela 1: Valores escalonados a partir da Tabela B da Portaria nº 132/2021

Código	Discriminação	Emolumentos	Taxa Fiscalização	FCRCPN	Total
<b>Usucapião – Procedimento Extrajudicial</b>					
<b>26610</b>	Atuação do processo	134,62	35,43	13,46	183,51
<b>26620</b>	Notificação dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, bem como dos ocupantes dos imóveis confinantes e das pessoas jurídicas de direito público interno.	92,23	24,09	9,22	125,54
<b>26630</b>	Elaboração de edital	92,23	24,09	9,22	125,54
<b>26640</b>	Diligência		21,26		21,26

Nota: o registro de aquisição do imóvel será cobrado de acordo com o fixado na tabela destinada aos títulos extrajudiciais com valor (código 26201), utilizando-se como base de cálculo o valor atribuído pela parte requerente ou o valor venal para fins de cadastro junto a tributação municipal, no caso de imóveis urbanos, e, com relação aos imóveis rurais, o valor venal atribuído pelo cadastro competente (NIRF/ITR)

Fonte: Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte (2021).

Como se percebe, a Tabela 1 dispõe dos valores dos Emolumentos, das Taxas de Fiscalização e do Fundo de Compensação dos Registradores Cíveis das Pessoas Naturais (FCRCPN) para a atuação do processo, para a notificação dos titulares de

<sup>9</sup> A Portaria nº 132/2021-TJRN e as tabelas anexas a ela estão disponíveis em: <https://www.irib.org.br/files/emolumento/RN-TabeladeCustas2021.pdf>.

direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, bem como dos ocupantes dos imóveis confinantes e das pessoas jurídicas de direito público interno, para a elaboração do edital e para diligências necessárias.

O registro de aquisição do imóvel mediante o procedimento extrajudicial da usucapião segue os valores fixados na tabela (26201) destinada aos títulos extrajudiciais, tomando como base de cálculo o valor atribuído pelo requerente ou a estimativa (valor venal) do imóvel atribuído pelo Poder Público municipal ou Federal, respectivamente nos casos de imóveis urbanos ou rurais.

De acordo com a Tabela 1, a cobrança dos Emolumentos, da Taxa de Fiscalização e do FCRCPN escalonados para a lavratura da escritura pública de aquisição do imóvel mediante o procedimento extrajudicial da usucapião, conforme o valor declarado no negócio, variando de R\$ 137,79 (para imóveis de até R\$ 10.000,00) a R\$ 21.441,42 (para imóveis acima de R\$ 2.000.000,00), o que, de fato, “é muito dispendioso e desestimula a prática do procedimento extrajudicial, considerando que as custas do processo de usucapião não chegam nem a metade desse valor” (MARCHETTI FILHO; LEMES, 2020, p. 46).

Versola e Salles (2019) ressaltam que a questão econômica se apresenta como barreira na escolha pela usucapião extrajudicial, haja vista que, os serviços cartorários estão cada vez mais custosos, considerando-se a situação de vulnerabilidade dos litigantes, especialmente as famílias de baixa renda; lado outro, na seara judicial há possibilidade do deferimento da gratuidade de justiça, não sendo necessário o dispêndio de dinheiro para a declaração da usucapião judicial.

O fato de a ocupação dos núcleos irregulares serem ocupados majoritariamente pela população de baixa renda evidencia que grande parte destes poderão valer-se do benefício da gratuidade de justiça no âmbito judicial; de outra mão, os custos elevados da usucapião extraordinária podem não ser suportados em grande parte destas famílias (ÁVILA; FERREIRA, 2016).

Ademais, destaca-se como aspecto limitador os numerosos e complexos requisitos previstos exatamente no próprio procedimento extrajudicial da usucapião, uma vez que, não cumpridos ou cumpridos parcialmente, levará o oficial de registro a decidir pela rejeição do pedido administrativo<sup>10</sup>. A exemplo, cite-se o fato de não haver concordância expressa das partes ou mesmo pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do bem usucapiendo ou na matrícula das propriedades confinantes – seja por conflito de interesses, ou por desinteresse na demanda – ocasiona a rejeição do requerimento administrativo (BRASIL, 1973; MARCHETTI FILHO; LEMES, 2020).

Em que pese o fato de a decisão que acolher ou rejeitar o pleito quanto à usucapião extrajudicial constituir-se de um ato administrativo (não opera a coisa

<sup>10</sup> De acordo com Farias e Lima (2021, p. 46171), “não havendo conformidade formal e/ou material, o pedido da usucapião será rejeitado de maneira fundamentada por meio de uma nota devolutiva, cabendo, entretanto, suscitação de dúvida, nos termos do artigo 216-A, § 7º e artigo 198, ambos da Lei nº 6.015/73” (GUERSONI; CAMILO, 2019, p. 99). “O Provimento CNJ 65/2017, nessa linha, dispõe que se ao final das diligências ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada (art. 17, § 2º). Previu, ainda, a necessidade de nota fundamentada também para o reconhecimento da usucapião”.

ulgada) e, nestes termos, passível de que a parte recorra ao Judiciário com o objetivo de discutir, mais uma vez, as suas perspectivas (SANTOS; LIMA JUNIOR, 2020, p. 168-169; BOCZAR; ASSUMPCÃO, 2018); poderá a parte sofrer com as custas em dobro – uma vez que, possivelmente, poderia arcar com as custas do procedimento judicial e administrativo –, além de sofrer com os efeitos da mora do procedimento judicial – e o tempo perdido no procedimento administrativo –, o que, de certa forma, acaba por limitar a usucapião extrajudicial, sendo mais viável, nesses casos, o ingresso do pedido da usucapião na via judicial, tendo em vista que, o requerente mitigaria tempo e custos (MARCHETTI FILHO; LEMES, 2020).

Portanto, é indubitável que o procedimento da usucapião pela via extrajudicial requer o preenchimento de diversos requisitos que, apesar de essenciais para a segurança jurídica do manejo extrajudicial, poderá limitar o uso do procedimento administrativo, sob pena de rejeição do requerimento administrativo pelo oficial de registro e o ônus do possuidor do imóvel usucapiendo arcar, em dobro, com as custas e a mora dos procedimentos, o que se afigura incabível nos processos de Regularização fundiária urbana (SANTOS; LIMA JUNIOR, 2020).

Por outro lado, o procedimento da usucapião extrajudicial apresenta outros aspectos que viabilizam a usucapião administrativa no âmbito da Regularização fundiária. Neste sentido, destacam-se a celeridade processual, a segurança jurídica, a utilidade do instrumento para a garantia da função social da propriedade, a garantia do acesso à justiça pela via alternativa e a gratuidade de justiça no âmbito cartorário como aspectos que possibilitam a viabilidade do procedimento extrajudicial.

Dessa maneira, é inegável que o procedimento extrajudicial da usucapião surgiu no ordenamento jurídico brasileiro para tornar célere um procedimento excessivamente moroso (BERTOLINI; GONÇALVES, 2020). De acordo com Bomtempo Júnior e Mairink (2019), o fator tempo é um dos principais aspectos que torna vantajoso o pedido extrajudicial de usucapião, uma vez que, havendo a apresentação da documentação no Cartório de Registro de Imóveis e realização do pagamento das custas e emolumentos pelo possuidor do imóvel usucapiendo, haverá a apreciação do requerimento, ao final, a decisão administrativa.

Como pondera Marquesi (2018, p. 60), “contempla-se que a partir do momento em que a solução extrajudicial de determinados assuntos – através do mecanismo da desjudicialização – passaram a serem implementadas no Brasil, muitos benefícios foram alavancados, dentre eles a celeridade e a eficiência”. Assim, a formalização da aquisição da propriedade imobiliária pelo procedimento administrativo consagra uma via alternativa célere e sem a necessidade do ajuizamento de uma ação judicial.

No mesmo sentido, destaca-se a segurança jurídica conferida pelo procedimento da usucapião extrajudicial. Assevera-se que o fato de as Serventias Extrajudiciais de Tabelionato de Registro estarem sujeitas à fiscalização do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), faz-se presumir que estas são formadas por profissionais do direito capacitados, assim como o corpo de Serventuários do Poder Judiciário, o que lhes confere capacidade técnica e segurança jurídica no trato dos conflitos extrajudiciais, especialmente no procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito da Regularização fundiária (BOMTEMPO JÚNIOR; MAIRINK, 2019).

Embora a usucapião instrumento de regularização fundiária vise assegurar o cumprimento da função social da propriedade e da cidade, a judicialização da usucapião poderá refletir um instrumento limitado na superação das irregularidades urbanísticas que assolam as cidades brasileiras, uma vez que o Judiciário se sufoca com o elevado número de demandas que lhe são apresentadas, o que acaba refletindo na morosidade das decisões judiciais.

De acordo com os dados estatísticos do Relatório Justiça em Números 2021 (ano-base 2020), do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), o número de ações judiciais em tramitação no Poder Judiciário brasileiro, ao final do ano de 2020, foi de aproximadamente 75,4 milhões de processos, dentre os quais, cerca de 13 milhões (17,2% do total) se encontravam suspensos, sobrestados ou em arquivo provisório, esperando a concretização de algum ato jurídico futuro e definitivo (CNJ, 2021).

A garantia do acesso à justiça pela via alternativa e a gratuidade de justiça no âmbito cartorário como aspectos que possibilitam a viabilidade do procedimento extrajudicial estão garantidos pelo fenômeno da desjudicialização e pela instituição do benefício da justiça gratuita no âmbito notarial no ordenamento jurídico brasileiro, a partir da Lei nº 11.441/2007 (BRASIL, 2007).

Neste sentido, o parágrafo 3º, do artigo 3º, da Lei nº 11.441/2007, dispõe que e escritura e demais atos notariais serão gratuitos àqueles que se declararem pobres sob os termos da lei, garantindo-se o acesso à justiça pela consolidação da via alternativa e do benefício da gratuidade de justiça no âmbito cartorário, constituindo-se, pois, o procedimento da usucapião extrajudicial como importante instrumento na promoção da regularização fundiária e na garantia do cumprimento da função social da propriedade e das cidades (MARCHETTI FILHO; LEMES, 2020; BRASIL, 2007).

Portanto, diante do que foi examinado, admite-se a possibilidade do procedimento administrativo da usucapião extrajudicial como um dos instrumentos à disposição da regularização fundiária, visto que este instrumento pode contribuir para a superação das irregularidades nas cidades brasileiras à medida que amplia o acesso à justiça por meio da concretização de uma via alternativa, extrajudicial, e garante o acesso gratuito aos pobres declarados na forma da lei; confere segurança jurídica e celeridade ao procedimento administrativo e desempenha papel fundamental na promoção da função social da propriedade e o direito à cidade.

Além disso, o procedimento da usucapião extrajudicial se apresenta como instrumento significativo no âmbito da regularização fundiária, tendo em vista que este instrumento pode ser aplicado em casos diferentes, a partir da modalidade exigida, não sendo de difícil aplicação. Assim, este instituto reconhecido pela via extrajudicial é passível de aplicação no âmbito da Regularização fundiária tanto de áreas urbanas, quanto de áreas rurais, podendo ser reconhecida, ainda, na forma individual ou coletiva (BRASIL, 1973; 1988; 2015; 2017).

No entanto, para que haja satisfação plena – célere; gratuita; juridicamente segura; acessível e garantidora da função social da propriedade – do direito real posto no âmbito administrativo, é necessário verificar, entre outros aspectos, os requisitos inerentes à propositura do requerimento extrajudicial, uma vez que, não cumpridos ou cumpridos parcialmente, poderá ensejar a rejeição do pedido administrativo. Ademais, a modalidade de usucapião extrajudicial pode se

constituir de um instrumento limitador aos processos de regularização fundiária, tendo vista que os valores das custas e emolumentos podem chegar a valores altos, encarecendo e desestimulando o procedimento administrativo, isso quando não se tem os benefícios da gratuidade de justiça (MARCHETTI FILHO; LEMES, 2020).

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

É indubitável que a irregularidade fundiária urbana é uma realidade presente nas cidades brasileiras e que afeta, sobretudo, as camadas socioeconômicas mais vulneráveis. O instrumento de usucapião judicial, por mais que permita a regularização fundiária de núcleos urbanos informais, demanda extenso lapso temporal em função das diversas ações que tramitam no Poder Judiciário, o que limita a aplicação deste instrumento.

Neste sentido, a usucapião extrajudicial surgiu no ordenamento jurídico brasileiro implementando uma via alternativa que colabora para a celeridade dos processos de reconhecimento da propriedade. Influenciado pelo fenômeno da desjudicialização que vem sendo fomentado no Brasil, este instrumento contribui para a modernização do ordenamento jurídico vigente e para superação da irregularidade fundiária no país.

Isto posto, o desenvolvimento desta pesquisa possibilitou concluir que o procedimento extrajudicial da usucapião é instrumento viável à disposição da regularização fundiária, uma vez que a sua aplicação colabora para a superação das irregularidades jurídicas dos núcleos urbanos informais no país, à medida que amplia o acesso à justiça por meio da concretização de uma via alternativa e garante o acesso gratuito aos pobres declarados na forma da lei, de forma célere e segura.

No entanto, existem alguns aspectos que restringem a aplicabilidade deste instrumento. Os emolumentos cartorários e a complexidade dos requisitos exigidos na usucapião extrajudicial poderão inviabilizá-lo, uma vez que, não observados tais aspectos, poderá se ensejar o indeferimento do requerimento administrativo, arcando o pleiteante com as custas e a mora.

---

# Dejudicialization in Brazilian land regularization: aspects of extrajudicial usucapião

## ABSTRACT

The Brazilian legal system has been modernized, with a view to mitigating the various factors that suffocate jurisdictional activity. In this scenario, the phenomenon of dejudicialization emerges as a mechanism for resolving conflicts, with extrajudicial usucapion being an example of an alternative institute to judicialization. The objective of this article is to investigate the limiting and favorable factors to the use of the instrument of extrajudicial usucapio in urban land regularization. For the development of the research, we used the legislation (Civil Procedure Codes of 1973 and 2015; Law No. 13.465/2017; and legal norms of the State of Rio Grande do Norte), scientific articles and doctrinal works on the subject. It is concluded that extrajudicial usucapião is a viable instrument available for urban land regularization, which can contribute to overcoming urban informality as it guarantees free justice in accordance with the law; it gives legal certainty and speed to the administrative procedure; and plays a fundamental role in promoting the social function of property and the right to the city. On the other hand, the cost of extrajudicial adverse possession may constitute an obstacle to the administrative procedure, especially for occupants of informal nuclei who are not qualified as low-income.

**KEYWORDS:** 2015 Code of Civil Procedure; Social function of property; Informal urban centers.

## REFERÊNCIAS

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

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

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

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

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

BRASIL. Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000. Regula o § 2o do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l10169.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l10169.htm)>. Acesso em: 25 ago. 2021.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)>. Acesso em: 25 ago. 2021.

BRASIL. Lei nº 11.441, de 04 de janeiro de 2007. Altera dispositivos da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm)>. Acesso em: 25 ago. 2021.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de

1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm)>. Acesso em: 25 ago. 2021.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)>. Acesso em: 25 ago. 2021.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana... Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm)>. Acesso em: 25 ago. 2021.

BRASIL. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. 1973. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5869.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869.htm)>. Acesso em: 25 ago. 2021.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm)>. Acesso em: 25 ago. 2021.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Justiça em Números 2021. Brasília: CNJ, 2021. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/pesquisas-judiciarias/justica-em-numeros/>. Acesso em: 12 nov. 2021.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017. Brasília: CNJ, 2017. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>>. Acesso em: 30 ago. 2021.

FARIAS, Rafaelly Andressa Mailho; LIMA, Valter Sarro de. Usucapião extrajudicial: aspectos relevantes. *Brazilian Journal of Development*, Curitiba, v.7, n.5, p. 46159-46177. 2021.

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

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

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

HARVEY, David. O direito à cidade. *Lutas sociais*, São Paulo, n.29, p.73-89, 2012.

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

LEMOS JÚNIOR, Marco Antônio de Oliveira; FERREIRA, Adegmar José. A usucapião extrajudicial como instrumento de desjudicialização do acesso ao direito de propriedade. *R. Trib. Reg. Fed. 1ª Região*, Brasília, ano 33, n. 1., p. 65-76, jan./abr. 2021.

MARCHETTI FILHO, Gilberto Ferreira; LEMES, Ana Julia Muniz. Desjudicialização: aquisição da propriedade imóvel pelo procedimento de usucapião extrajudicial. *Revista Meritum*, Belo Horizonte, vol. 15, n. 1, p. 30-50, jan./abr. 2020.

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

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

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. *A desjudicialização da usucapião imobiliária*. 2016. 477 p. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2016. Disponível em:  
<<https://tede2.pucsp.br/handle/handle/19149>>. Acesso em: 25 ago. 2021.

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

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

RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. 8. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2012.

RIO GRANDE DO NORTE. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento 122, de 27 de fevereiro de 2015. Dispõe sobre procedimentos administrativos a serem adotados para a elaboração e registro do auto de demarcação urbanística e legitimação de posse, previstos na Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. Disponível em: <<http://corregedoria.tjrn.jus.br/index.php/normas/atos-normativos/provimentos/provimentos-2015>>. Acesso em: 30 ago. 2021.

RIO GRANDE DO NORTE. Lei nº 9.278, de 30 de dezembro de 2009. Dispõe sobre as Custas Processuais, Emolumentos, Fundo de Compensação dos Registradores Civis das Pessoas Naturais e Taxa de Fiscalização, e dá outras providências. Natal: Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Norte, 2009. Disponível em: <<http://www.al.rn.gov.br/storage/legislacao//Lei%20n%C2%BA%209.278.pdf>>. Acesso em: 25 ago. 2021.

RIO GRANDE DO NORTE. Lei nº 9.619, de 10 de maio de 2012. Altera a Lei n.º 9.278, de 30 de dezembro de 2009, que dispõe sobre as Custas Processuais, Emolumentos, Fundo de Compensação dos Registradores Civis das Pessoas Naturais (FCRCPN) e Taxa de Fiscalização e dá outras providências. Natal: Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Norte, 2012. Disponível em: <<http://www.al.rn.gov.br/storage/legislacao//arq5033b7beb6406.pdf>>. Acesso em: 25 ago. 2021.

RIO GRANDE DO NORTE. Tribunal de Justiça. Portaria n.º 132-TJ, de 15 de janeiro de 2021. Divulga os valores atualizados de Custas e Emolumentos de Atos Forenses Judiciais e dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Norte. Disponível em: <<https://www.portaldalegislacao.com.br/tjrn/portaria-n.%C2%BA-132-tj%2C-de-15-de-janeiro-de-2021>>. Acesso em: 30 ago. 2021.

ROCHA, Maiara Sanches Machado. Desjudicialização da aquisição originária da propriedade por meio da usucapião extrajudicial como forma de acesso a cidadania: interfaces necessárias entre direito da moradia e cidadania. 2018. 148 p. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade de Ribeirão Preto, Ribeirão Preto, 2018. Disponível em: <<https://tede.unaerp.br/handle/12345/369>>. Acesso em: 25 ago. 2021.

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

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

**Recebido:** 04 out. 2022.

**Aprovado:** 09 dez. 2022.

**DOI:** 10.3895/rbpd.v12n1.15004

**Como citar:** NERIS, L. G. D.; LIMA, D. F.; JUNIOR, A, M. S. Desjudicialização na regularização fundiária brasileira: aspectos da usucapião extrajudicial. **Bras. Planej. Desenv.** Curitiba, v. 12, n. 01, p. 155-174, jan./abr. 2023. Disponível em: <<https://periodicos.utfr.edu.br/rbpd>>. Acesso em: XXX.

**Correspondência:**

Lucas Gabriel Duarte Neris

Rua Francisco Mota Bairro, 572 - Pres. Costa e Silva, Mossoró - RN

**Direito autoral:** Este artigo está licenciado sob os termos da Licença Creative Commons-Atribuição 4.0 Internacional.

