

O papel dos cartórios de registro de imóveis na usucapião extrajudicial em regularização fundiária urbana

The role of land registry offices in extrajudicial adverse possession in urban land regularization

Frederico Heberth Carvalho de Santana¹

v. 10/ n. 3 (2022)
Julho/Setembro

Aceito para publicação em
30/07/2022.

¹Doutorando pela Universidad
del Museo Social Argentino.

RESUMO: A usucapião é um direito garantido ao indivíduo que usa de um bem por um longo período e continuado, que segundo as condições judiciais e em conformidade com as espécies discriminadas em lei, quando recair sobre bens imóveis, manifesta a prescrição aquisitiva do bem. Existem três formas de obtenção da propriedade imóvel pela usucapião: usucapião judicial, administrativa e extrajudicial. Neste estudo, será abordado a usucapião extrajudicial, em que se busca resolver ou atenuar a crise do Poder Judiciário, considerado muitas vezes como lento e imprevisível, em consequência, dentre diversos fatores, pela grande quantidade de número de processos, em que o interessado deve solicitar o reconhecimento via cartório, sem que seja inibido de ingressar na via judicial, caso o pedido seja negado. Dessa forma, este estudo tem como objetivo verificar o papel dos cartórios de registro de imóveis na usucapião extrajudicial em regularização fundiária. Este estudo foi efetivado por meio de publicações nos últimos 10 anos em forma de artigos científicos, Trabalhos de Conclusão de Curso, Dissertações, Teses e leis acerca do tema, encontrados nas Bases de dados do Google Acadêmico, Banco de Teses USP, Banco de Teses e dissertações da UnB, Biblioteca Digital da Unicamp e Portal de Periódicos da CAPES. Verificou-se que a aquisição da usucapião através de cartório de registros de imóveis é realizada por ata notarial, em que é apresentado por documentos como planta, memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e documentos comprobatórios do justo título ou da posse prolongada do imóvel.

Palavras-Chave: Usucapião; Extrajudicial; Desjudicialização; Cartórios.

ABSTRACT:

The usucaption is a right guaranteed to the individual who uses a property for a long and continuous period, which according to the judicial conditions and in accordance with the species discriminated by law, when it falls over real estate property, manifests the acquisition prescription of the property. There are three ways of obtaining immovable property through usucaption: judicial, administrative and extrajudicial usucaption. In this study, we will address the extrajudicial usucaption, which seeks to solve or mitigate the crisis in the Judiciary Branch, often considered as slow and unpredictable, as a result, among other factors, of the large number of lawsuits, in which the interested party must request recognition through a notary's office, without being inhibited from going to court if the request is denied. Thus, this study aims to verify the role of the land registry offices in extra-judicial usucapiao in land regularization. This

study was carried out by means of publications over the last 10 years in the form of scientific articles, Course Completion Papers, Dissertations, Theses and laws on the theme, found in the Google Academic Database, USP Thesis Bank, UnB Thesis and Dissertation Bank, Unicamp Digital Library and CAPES Periodical Portal.

It was verified that the acquisition of usucaption through the real estate registry office is carried out by notarial act, in which it is presented by documents such as the plant, descriptive memorial of the property, negative certificates and documents proving the fair title or the prolonged possession of the property.

Keywords: Usucapiao; Extrajudicial; De-judicialization; Notary Public Offices.

1. INTRODUÇÃO

A usucapião é um direito garantido ao indivíduo que usa de um bem por um longo período e continuado, que segundo as condições judiciárias e em conformidade com as espécies discriminadas em lei, quando recair sobre bens imóveis, manifesta a prescrição aquisitiva do bem (ABREU, 2021). Ou seja, é uma forma de obter uma propriedade, através da posse, junta-se ao decurso do tempo para fazer valer o direito, eliminando o direito do proprietário anterior (BOENO, 2017).

Conforme explica Paiva (2016), existem três formas de obtenção da propriedade imóvel pela usucapião: usucapião judicial, administrativa e extrajudicial. Como o processo de usucapião é demasiadamente demorado, e discorrendo na agilidade que os Serviços Notariais e Registrais podem dar aos processos de jurisdição voluntária e nos que não há litígios, bem como tendo confiança da segurança jurídica que os caracterizam, destaca-se o processo extrajudicial (DORNELLES; JÚNIOR, 2015).

No Brasil, a lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, bem como a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, iniciou a prática da Usucapião através da via administrativa e, com o atual Código de Processo Civil (lei nº 13.105, de 16 de março de 2015), inovou o procedimento de interesse desse estudo, a usucapião extrajudicial.

Vale destacar que já havia uma tendência por parte do Legislador de remover o Judiciário imputações em que não haja pretensão resistida ou em que o objeto de discussão é direito disponível pelos interessados, não sendo necessária a intervenção do Judiciário (ALVES, 2015). Neste contexto, o Novo Código de Processo Civil determinou mudanças na Lei 6.015/1973, permitindo o reconhecimento da usucapião através de procedimento administrativo junto ao Registro Imobiliário (SÁ, 2017).

O artigo 1.071 do Código Civil adicionou à Lei 6.015/1973 o artigo 216-A, possibilitando a declaração da propriedade através da posse contínua, por intermédio do procedimento extrajudicial. O artigo 216-A, Novo Código de Processo Civil é possível pedir a consideração extrajudicial de usucapião (BRASIL, 2015).

A lei teve uma tramitação de dez anos, insere na ordem jurídica brasileira a usucapião extrajudicial, processada como forma de desjudicialização de procedimentos (PAIVA, 2015). Busca-

se resolver ou atenuar a crise do Poder Judiciário, considerado muitas vezes como lento e imprevisível, em consequência, dentre diversos fatores, pela grande quantidade de número de processos (SANTOS, 2016). Foi alterado competência, prazos, procedimentos, objetivando a rapidez do reconhecimento do direito, permitindo aceitar o reconhecimento extrajudicial, sem causar danos e prejuízos (SILVA et al., 2015).

Dessa forma, o objetivo desse estudo é verificar o papel dos cartórios de registro de imóveis na usucapião extrajudicial em regularização fundiária, a partir de um estudo exploratório e bibliográfico.

2. METODOLOGIA

2.1 Tipo do estudo

De acordo com a caracterização de Estrela (2018), do ponto de vista da natureza, esse trabalho trata de uma pesquisa aplicada. Tem-se como finalidade provocar conhecimentos para a aplicação prática orientada à solução de objetivos específicos (ALEGRIA et al., 2011). Pela perspectiva de abordagem, é uma pesquisa qualitativa, isto é, a análises de dados é feita indutivamente. No que se refere os objetivos deste estudo, verifica-se que é exploratória, ou seja, sua finalidade é proporcionar maior familiaridade com o problema, tornar-se explícito ou construir hipóteses com seu respeito ou causar aprimoramento do tema (PEREIRA *et al.*, 2018).

Em relação aos procedimentos técnicos é do tipo revisão de literatura. Este método permite uma síntese de conhecimento através de processo sistemático, em que deve pautar-se nos mesmos princípios indicados de rigor metodológico no desenvolvimento de pesquisas. As etapas da revisão são: 1) elaboração da pergunta da revisão; 2) busca e seleção dos artigos; 3) extração de dados dos estudos; 4) avaliação crítica dos estudos incluídos; 5) síntese dos resultados da revisão e 6) apresentação do método (MENDES; SILVEIRA; GALVÃO, 2019).

2.2 Processos metodológicos

Trata-se de uma revisão da literatura, realizada através de publicações em forma de artigos científicos, dissertações, teses e leis acerca do tema. A busca dos estudos foi nas seguintes bases de dados: CONJUR, Google Acadêmico e CNJ. Empregou-se os seguintes descritores: “Cartórios de registros”, “Usucapião” e “Regularização Fundiária Urbana”, nas línguas inglesa e portuguesa.

No que se refere a delimitação temporal, o presente trabalho realizará uma pesquisa sobre o tema nos últimos 10 anos, tendo em vista que se pretende fazer um levantamento do maior número de produções sobre a temática. As vantagens em trabalhar com esse tipo de pesquisa, estão justamente na possibilidade de maior aquisição de dados recentes, deixando assim a pesquisa mais robusta, onde pode-se confrontar diversas opiniões de diversos autores.

Critérios de inclusão: estudos encontrados na base de dado de interesse, publicados no período de janeiro de 2012 a janeiro de 2022, utilizando os descritores já citados. Critérios de exclusão: artigo noticiosos, textos em resenhas, artigos não indexados, opiniões, editoriais ou manuais.

3. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Segundo o Art. 21 da Constituição Federal de 1988, compete à União elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social e instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano e cabe aos municípios promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (LACERDA, 2020).

De acordo com Santin e Comiran (2018, p. 1596) “a regularização fundiária consiste no processo pelo qual se adotam medidas sociais, urbanísticas e principalmente jurídicas para fazer com que as propriedades irregulares se tornem legais, obedecendo aos parâmetros da legislação brasileira”. Em outras palavras, a regularização fundiária consiste em diversas medidas jurídicas, ambientais e sociais com a finalidade de legalizar e titularizar as pessoas ocupantes de terras da União (DUARTE, 2020).

A discussão sobre a regularização fundiária urbana ganhou espaço nos debates com a Constituição Federal de 1988, no qual reconheceu o direito da população à regularização fundiária nos casos estipulados, através da usucapião especial urbana nas terras privadas, mencionando também a “concessão de uso” de terras públicas (FERNANDES, 2010).

Fernandes (2010) afirma que a Emenda Constitucional nº 26/2000 incluiu o direito de moradia no rol dos direitos sociais e o Estatuto da Cidade através da Medida Provisória nº 2.220 consolidaram e ampliaram essa ordem jurídica, especialmente ao regulamentarem a concessão de uso especial em terras públicas para fins de moradia como direito subjetivo.

Nesse contexto, surgiu a Reurb (Regularização Fundiária Urbana), no qual, segundo o art. 13 da Lei Federal 13.465/2017, é classificada em regularização fundiária de interesse social (REURB-

S) e interesse específico (REURB-E), tendo como funcionalidade identificar os responsáveis pela implantação das melhorias, sendo que na Reurb-S será o município e na Reurb-E será o particular

A Regularização Fundiária Urbana tem como objetivo compatibilizar o registro de imóveis com a realidade, o resultado da regularização é o direito real registrado no cartório de imóveis, garantindo a segurança jurídica na posse para o morador do imóvel regularizado (DUARTE, 2020). Segunda a autora, a Reurb é a técnica por meio da qual se garante o direito à moradia digna daqueles que residem em assentamentos irregulares localizados em áreas urbanas, consistindo no agrupamento de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à inclusão dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

O art. 10 da Lei nº 13.465/2017 aborda os objetivos da Reurb a serem observados pelos entes políticos:

- I. Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais;
- II. Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III. Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV. Promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V. Estimular a resolução extrajudicial de conflitos;
- VI. Garantir o direito social à moradia digna e a condições de vida adequadas;
- VII. Garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII. Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX. Concretizar o princípio da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X. Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI. Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII. Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Segundo Lacerda (2020), os benefícios de se aplicar na regularização fundiária em solo urbano no Brasil são vários, como promover o direito à moradia ao cidadão e reduzir as desigualdades sociais. Para isso, são traçadas diretrizes que cumprem o processo de forma ordenada e eficaz, estabelecendo

a garantia da terra urbana, como também saneamento ambiental, da infraestrutura, do transporte, do trabalho e do lazer.

Segundo o site da empresa Pratices Consultoria e Serviços (2020), há mais diversos benefícios para a cidade e para os moradores com a Regularização Fundiária Urbana, como: ordenamento da cidade; prestação de serviços públicos adequados a população; estímulo a resoluções extrajudiciais de conflitos com a cooperação entre estado e sociedade; identificação e responsabilização do loteador pelo custo de implantação e adequação das obras de infraestrutura no local; cadastramento de novas unidades imobiliárias e aumento da arrecadação com a cobrança de novos impostos; flexibilização de regras para a regularização de imóveis localizados em áreas verdes, institucionais e áreas de preservação permanente (APP); dispensa de exigências quanto ao percentual mínimo de áreas públicas; aumento da receita municipal através da alienação de imóveis públicos; segurança jurídica para o morador com a entrega da escritura de seu imóvel e garantia legal de sucessão para os seus herdeiros; melhorias nas condições urbanísticas e ambientais; valorização real e imediata do imóvel regularizado e possibilidade de acesso a linhas de financiamentos habitacionais em instituições financeiras para construção, reforma e melhoria do imóvel.

Já de acordo com Fernandes (2010), a questão da legalização dos assentamentos tem avançado com muito mais dificuldade, devido aos muitos problemas jurídicos ainda existentes, especialmente os decorrentes da legislação urbanística, ambiental, cartorária e processual em vigor. Gonçalves (2019) complementa ao afirmar que a regularização fundiária consiste em regularizar a posse dos habitantes e promover a urbanização do local sem recorrer à remoção da população para outras localidades, estando limitada à transferência de títulos fundiários, especialmente de propriedade privada.

Oliveira (2019) corrobora ao afirmar que as principais dificuldades na execução das atividades de regularização fundiária em áreas urbanas são: a) Características socioeconômicas da população e o grande índice de violência e criminalidade; b) Atuação de grileiros; c) Crescimento endógeno e exógeno da população; d) A necessidade de remoção temporária, durante a execução das obras, encontra a resistência dos moradores; e) o Poder Público não tem mantido sua presença nas áreas, que logo começam a sofrer um processo de deterioração; f) Os programas de regularização não têm levado a proposta de integração urbana, social e cultural.

4. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

4.1 Propriedade e função social

Antes de abordar a usucapião, pondera-se imprescindível, inicialmente, apresentar breves apontamentos sobre a função social da propriedade e sua mudança na medida que o homem evoluiu.

O entendimento do direito de propriedade sofreu diferentes alterações ao longo da história, seguindo a própria evolução humana. Na era primitiva (primeiros antepassados), o homem considerava-se dono daquilo que conseguia se apossar-se para satisfazer suas próprias necessidades (GOMES, 2020).

No Brasil, o princípio da função social de propriedades localizadas em zonas rurais e urbanas foi observado na Constituição de 1934, em que determinava que a propriedade deveria não apenas servir aos interesses do dono desses imóveis, mas também buscar estar disponível às necessidades e interesses da coletividade. Sendo assim, a função social estabelece a condição do direito de propriedade, ao colocar que o direito é restrito pelo interesse da população (RODRIGUES, 2010).

Antes do advento da Carta Magna de 1988, apesar que os textos constitucionais citassem o direito e função social da propriedade, se referia somente ao contexto da ordem econômica e funcionava para robustecer o direito da propriedade privada e como diretriz para diminuição dos abusos no exercício do direito (WOLOCHN, 2014).

No Art. 170 da Constituição Federal de 1988, ao abordar os princípios sobre os quais se funda a ordem econômica, estabelece que (BRASIL, 1988):

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existências dignas, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:
I - Soberania nacional;
II - Propriedade privada;
III - Função social da propriedade;

Dessa forma, a Constituição Federal de 1988 veio para alterar esse panorama, pois fixou a propriedade não somente como sendo um direito fundamental, mas definiu as situações nas quais são estendidas e cumpridas a função social da propriedade, tanto na área rural como na área urbana, o que permitiu que a noção da função social conseguisse alcançar uma maior amplitude (PEREIRA; ALENCAR, 2018).

Sendo assim, verifica-se que o compromisso do Estado com a sociedade, marcada pela diferença cultural, abrange as relações jurídicas constituídas entre o Estado e os indivíduos no processo de constituição de uma mentalidade jurídica moderna, buscado a proteção e garantia dos direitos coletivos (PINHEIRO; VAZ, 2011).

4.2 Breves noções sobre a usucapião

A usucapião foi adicionada ao conjunto de normas brasileira a partir do direito romano, que era conduzido pela *Lex Duodecim Tabularum* (Lei das Doze Tábuas). A sexta tábua da lei referida atuante na época determinava os direitos referentes as propriedades. Entre vários direitos, destacava-se que um indivíduo conseguiria tornar-se a dono de um bem móvel ou imóvel em casos que essa pessoa usufruísse por muito tempo sem a represália do proprietário (antigo) (RANGEL, 2015).

Sendo assim, é um direito que o indivíduo passa a ter em relação à posse de um bem móvel ou imóvel em consequência da utilização do mesmo por longo período, ininterrupto e indubitavelmente (SOUZA, 2018).

Sarmiento (2013) lista os requisitos para a aquisição do bem por meio da usucapião: 1) Posse: requisito necessário, em que o indivíduo precisa mostrar que possui a coisa como sua, sem aversão; 2) Espaço temporal: o tempo é o reconhecimento do instituto; 3) de maneira simplificada, é o tipo de imóvel que possui potencialidade de ser objeto de usucapião.

Dessa forma, ao preencher os requisitos citados, que estão presentes em todas as espécies de usucapião, o ascendente possuinte, mesmo não sendo de seu interesse, perde o bem para aquele que está em vias de adquirir a usucapião, que passará a ser o novo proprietário (SANTOS, 2020). É necessário que requisitos básicos sejam atendidos, de maneira especial, o Código Civil e a Constituição Brasileira, tais como:

- 1) Que o detentor que pretende solicitar a usucapião, verdadeiramente resida na propriedade objetivando a posse, usando o bem sem condicionamento, com domínio;
- 2) Circunstâncias em que a posse não está fora da legalidade, precária ou através da violência;
- 3) Que seja pacífica e sem interrupções (BRASIL, 2002).

Essa maneira originária de aquisição do direito de propriedade possibilita que o imóvel cumpra sua função social que, antes não era utilizada e valorizada pelo proprietário, não cumprindo com a função social presente na jurisprudência (SALLES, 2010).

Dessa forma, constitui um instrumento jurídico objetivando cessar a dúvida da propriedade, bem como garantir a paz social através do reconhecimento do imóvel com relação àquela pessoa que de longa data é o seu possuidor, em circunstância de acordo com os meios jurídicos possíveis (ARAÚJO, 2021). Logo, nenhum imóvel privado deva ficar abandonado e descuidado, sem um uso

correspondente, deve ser útil de alguma forma para a sociedade. No que se refere a usucapião extrajudicial, Paiva (2016, p. 1) explica que possui:

[...] caráter opcional ao jurisdicionado, processando-se perante o Registro de Imóveis, é uma das grandes novidades da nova lei processual civil (art. 1071 que inseriu o art. 216-A na Lei nº 6.015/1973), significando a adoção do paradigma de desjudicialização de procedimentos inaugurado pela Emenda Constitucional nº 45/2004. 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). A usucapião extrajudicial, ao contrário da usucapião também de índole administrativa que contemplou procedimento previsto apenas para o reconhecimento da usucapião especial urbana no âmbito de regularização fundiária de interesse social (art. 183 da Constituição e art. 60 da Lei 11.977/2009), terá amplo espectro de abrangência, contemplando procedimento aplicável à concessão das diversas espécies de usucapião de direito material previstas na legislação brasileira.

A simplicidade do procedimento facilita ao possuidor a aquisição do imóvel fundada na posse prolongada porque, concebido por advogado e mediante requerimento instruído com uma ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e demais documentos, em que apresentará o pedido ao registro de imóveis (PAIVA, 2015).

5. A FUNÇÃO DOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS NA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Como citado anteriormente, a “desjudicialização” consiste na possibilidade jurídica de que as partes busquem resolver suas postulações, sem o envolvimento do Poder Judiciário, por meio da negociação, da mediação, da arbitragem, da atuação de órgãos administrativos, de cartórios e agências reguladoras. Ou seja, possibilita que não apenas o poder judiciário seja apto a comandar a composição de conflitos ou o acesso a direitos (CORRÊA; BAPTISTA, 2016).

O *caput* do art. 216-A destaca que o interessado deve solicitar o reconhecimento via cartório, sem que seja inibido de ingressar na via judicial, caso o pedido seja negado. Deve se percorrer um caminho para que, ao findar, o interessado tenha seu direito de propriedade reconhecido e declarado pelo tabelião a partir da sucessão de atos jurídicos determinados na lei (JAYME, 2021). Nesse processo, os Cartórios devem reconhecer:

[...] o papel fundamental na garantia da segurança, eficácia e autenticidade dos atos, fatos e negócios. Um oficial de registro que consiga adequar e incorporar as técnicas da teoria da negociação na seara dos institutos da conciliação e mediação estará contribuindo para o pleno e adequado exercício dos direitos pelos cidadãos, já que estará coadunado com os ditames da busca pela segurança jurídica por meio de mecanismos jurídicos e processuais que trabalhem com a conciliação de interesses antagônicos em prol de uma “minimização das tensões sociais e a superação das incertezas”. (CALDAS; CARRARO, 2021, p. 76).

As práticas cartoriais nesse processo estão fundamentadas na necessidade de empoderamento dos envolvidos, objetivando dirimir o conflito e buscar soluções a partir da voluntariedade dos cidadãos. Com isso, os questionamentos são resolvidos com mais agilidade do que na via judicial, ante as qualidades de fiel depositário e certificador de documentos públicos do sistema cartorário brasileiro (VITÓRIO, 2018).

Destaca-se também o caráter unicamente declaratório da sentença de Usucapião, a qual atesta uma situação de fato, quando atendidos os pressupostos necessários para que o fato se torne direito. Uma das funções mais importantes dos Cartórios na Usucapião Extrajudicial é “incentivar aqueles que não entraram com o pedido judicialmente a fazê-lo perante o Registro de Imóveis, dadas a praticidade e a celeridade dos sistemas notarial e registral, em oposição aos custos e à morosidade inerentes à ação judicial [...]” (VITÓRIO, 2018, p. 66).

Para Bertolini e Gonçalves (2020), esse novo ordenamento traz maior agilidade e simplificação no processo, além de uma condição para que o detentor de posse mansa e pacífica de um imóvel possa estabelecer a sua propriedade. Os autores complementam ao afirmar que:

[...] a competência é do Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde se situar o imóvel usucapiendo, não importando se o imóvel se encontrar matriculado ou transcrito. Caso o imóvel esteja situado em dois ou mais municípios diversos, deve realizar o procedimento na comarca onde estiver a maior parte do imóvel. No Cartório de Imóveis, o processo de usucapião extrajudicial é realizado pelo Oficial de Registro de Imóveis, o qual verifica o conjunto probatório, com a finalidade de analisar se foram cumpridos os requisitos para a aquisição do imóvel, só assim, após análise, o Oficial Registrador poderá deferir ou denegar o processo de usucapião extrajudicial. (BERTOLINI; GONÇALVES, 2020, p. 26).

Corrêa e Menezes (2016) corroboram com o que foi apresentado ao afirmar que apesar dos processos serem extremamente burocráticos, os procedimentos efetivados no âmbito de atuação dos cartórios são muito mais céleres que a grande maioria dos procedimentos judiciais e, circunstâncias específicas da usucapião, que necessita de uma diversidade de diligências e manifestações de vários órgãos e pessoas para sua configuração, a morosidade era especialmente criticada. Dessa forma, a utilização da via cartorária para elaboração da ata notarial não necessita funcionar como alternativa ao procedimento jurisdicional, tendo em vista que possui potencialidade de corroborar com a celeridade, certificando com segurança o cumprimento das diligências exigidas pelo legislador e retirando do judiciário não o poder decisório que poderá declarar a aquisição originária da propriedade.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa buscou realizar uma revisão de literatura sobre o papel dos cartórios de registro de imóveis na usucapião extrajudicial em regularização fundiária. A partir dos achados acadêmicos, percebeu-se que este estudo respondeu aos objetivos postos, em que permitiram adquirir informações sobre o tema e proporcionar uma visão maior do estudo.

Como o trabalho foi estruturado ao longo de cinco capítulos, cada um foi relevante para a compreensão do tema, desde o primeiro momento abordando breves apontamentos sobre regularização fundiária e usucapião, até o último capítulo, que apresentou os resultados encontrados na literatura.

Através dos estudos, verificou-se que a aquisição da usucapião através de cartório de registros de imóveis é realizada por ata notarial, em que é apresentado por documentos como planta, memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e documentos comprobatórios do justo título ou da posse prolongada do imóvel. Uma das funções mais importantes dos Cartórios na Usucapião Extrajudicial é incentivar aqueles que não entraram com o pedido judicialmente a fazê-lo perante o Registro de Imóveis, dadas a praticidade e a celeridade dos sistemas notarial e registral, em oposição aos custos e à morosidade inerentes à ação judicial.

Vale destacar que é notório que se trata de um tema pouco abrangente na literatura, tendo em vista a pouca quantidade de estudos publicados no Brasil e no exterior, apresentando a potencialidade da temática para pesquisas científicas. Além disso, é importante salientar que esse estudo não finaliza a temática, tendo em vista que se trata de um tema abrangente. Sendo assim, espera-se que o presente artigo sirva de base para futuras pesquisas e contribua com a literatura científica no que se refere ao tema.

REFERÊNCIAS

ABREU, Mariene Cajueiro Souza. USUCAPIÃO. **Revista Discente UNIFLU**, v. 2, n. 2, p. 99-114, 2021.

ALVES, Gabriel Augusto Martins et al. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015. 2015. 115 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade Federal de Santa Catarina, 2015.

ALVES, Leidi Leila Amaral De Freitas; JACOBSEN, Laryssa Silva; STEFANINI, Marília Rulli. Usucapião e a função social da propriedade. **Anais do Fórum de Iniciação Científica do UNIFUNEC**, v. 7, n. 7, 2016.

ARAÚJO, Thalma Almeida Silva. Usucapião de imóvel objeto de herança. **Direito UNIFACS– Debate Virtual**, v.32, n. 254, p.1-10, 2021.

BARROS, Isadora. **Usucapião extrajudicial**. 2021. 49 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Centro Universitário São Judas Tadeu, 2021.

BASTOS, Renata Pontello. **Usucapião familiar**. 2017. 64 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade Federal do Paraná, 2017.

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**, v. 8, n. 2, p. 18-33, 2020.

BOENO, Neoraci Tadeu Cordeiro. **USUCAPIÃO**. 2017. 61 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Faculdade Campo Real, 2017.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 25 jul. 2022.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 25 jul. 2022.

BRASIL. Lei nº 10.257/2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 26 jul. 2022.

BRASIL. Lei Nº 13.465/2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 25 jul. 2022.

BRASIL. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Institui o Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 1916. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm. Acesso em: 25 jul. 2022.

CALDAS, Camilo Onoda Luiz; CARRARO, Guilherme Streit. Solução Alternativas de Controvérsias e Cartórios de Registros de Imóveis: autocomposição na hipótese de usucapião extrajudicial. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 30, n. 04, p. 61, 2021.

CARNEIRO, Thiago de Miranda. **Usucapião extrajudicial**: a desjudicialização em prol da celeridade e segurança jurídica. 2019. 117 f. Tese de Doutorado - Universidade FUMEC, 2019.

CARVALHO, Leo Victor de. **Características e efeitos da posse no direito civil brasileiro**: Principais elementos da posse à luz da doutrina. 2016. Disponível em: <https://karvalho7.jusbrasil.com.br/artigos/389392662/caracteristicas-e-efeitos-daposse-no-direito-civil-brasileiro>. Acesso em: 25 jul. 2022.

CASSETTARI, Christiano. **Elementos de direito civil**. 6. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

CASTRO, Maria Daniella Binato. Posse e Usucapião Extraordinária. In: **10 Anos do Código Civil – Aplicação, Acertos, Desacertos e Novos Rumos**, v.2, n.1, p. 11-15, 2013.

CATARINI, Ruan Zancanaro. **A arguição de usucapião como tese defensiva e a (im) possibilidade de registro da sentença que julgue improcedente os pedidos iniciais**. 2020. 61 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade de Santa Cruz do Sul, 2020.

CERATTI, Anderson. **A usucapião como forma de aquisição da propriedade**. 2009. 65 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade do Sul de Santa Catarina, 2009.

CERON, Lucas Freier. A usucapião coletiva urbana e a construção do comum no Brasil. **Brazilian Journal of Development**, v. 7, n. 1, p. 7941-7960, 2021.

CHALHUB, Melhim Namem. Função social da propriedade. **Revista da EMERJ**, v. 6, n. 24, p. 305-317, 2003.

CORRÊA, Cláudia Franco et al. A usucapião extrajudicial e a atuação do cartório de registro de imóveis: uma opção pela celeridade ou manutenção das práticas burocráticas? **Revista de Processo, Jurisdição e efetividade da Justiça**, v. 2, n. 2, p. 87-105, 2016.

CORRÊA, Cláudia Franco; BATISTA, Bárbara Gomes Lupetti. A usucapião extrajudicial: entre expectativas teóricas e possibilidades empíricas. **Revista Interdisciplinar do Direito-Faculdade de Direito de Valença**, v. 13, n. 1, 2016.

CORREIA, Jonas Ricardo. **Usucapião no Novo CPC**. In: Teoria, Prática e Legislação Pertinente. 2 ed. Campo Grande: Contemplar, 2016.

CRAWFORD, Colin. **A função social da propriedade e o direito à cidade: Teoria e prática atual**. Texto para Discussão, 2017.

DANTAS, Marcus Eduardo Carvalho. Da função social da propriedade à função social da posse exercida pelo proprietário: uma proposta de releitura do princípio constitucional. **Revista de informação legislativa**, v. 52, n. 205, p. 23-38, 2015.

DELIZOICOV, Daniel Krobath. A usucapião extraordinária como manifestação da função social da propriedade. **Revista Eletrônica FACP**, v.1, n.1, p.1-15, 2012.

DORNELLES, Daniéle; CASSEL JÚNIOR, Flávio. A viabilidade da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro. **Seminário Internacional Demandas Sociais e Políticas Públicas na Sociedade Contemporânea**, v.12, n.1, p. 1-16, 2015.

DUARTE, Giuliana Rayane Barbosa. **Regularização Fundiária: Entenda como funciona e as últimas atualizações**. Disponível em: [https://blog.aegro.com.br/regularizacao-fundiaria/#:~:text=O%20Reurb%20\(Regulariza%C3%A7%C3%A3o%20Fund%C3%A1ria%20Urbana\)%20%C3%A9%20a%20t%C3%A9cnica,residem%20em%20assentamentos%20irregulares%20localizados%20nas%20%C3%A1reas%20urbanas](https://blog.aegro.com.br/regularizacao-fundiaria/#:~:text=O%20Reurb%20(Regulariza%C3%A7%C3%A3o%20Fund%C3%A1ria%20Urbana)%20%C3%A9%20a%20t%C3%A9cnica,residem%20em%20assentamentos%20irregulares%20localizados%20nas%20%C3%A1reas%20urbanas). Acesso em: 25 jul. 2022.

ESTRELA, Carlos. **Metodologia científica: ciência, ensino, pesquisa**. Artes Médicas, 2018.

FERNANDES, Edésio. Desafios da regularização fundiária de assentamentos informais consolidados em áreas urbanas. **Fórum de Direito Urbano e Ambiental, Belo Horizonte**, v. 9, n. 49, p. 177-187, 2010.

GOMES, Marcelo Antunes. **Usucapião extrajudicial**: instrumento de desjudicialização e de garantia da função social da propriedade. 2020. 160 f. Dissertação de Mestrado em Direito –Centro Universitário Eurípides de Marília, 2020.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GONÇALVES, Rafael Soares. Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial. **Estudos Avançados**, v. 23, n. 66, p. 237-250, 2009.

GUEDES, Jéfferson Carús. Desapropriação da posse no direito brasileiro. **Revista de Ciências Jurídicas e Sociais da UNIPAR**, v. 1, n. 1, p. 53-82, 1998.

JAYME, Laura Mendonça. **Usucapião extrajudicial como instrumento para a regularização de imóveis—análise de casos no Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas da Comarca de Goianésia/GO**. 2021. 33 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Faculdade Evangélica de Goianésia/GO, 2021.

KONDER, Carlos Nelson. Para além da "principalização" da função social do contrato. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 13, n. 03, p. 39-60, 2017.

LACERDA, Irajá. **A regularização fundiária urbana e sua função social**. Disponível em: <https://www.gazetadigital.com.br/colunas-e-opiniao/colunas-e-artigos/a-regularizacao-fundiria-urbana-e-sua-funcao-social/625444>. Acesso em: 25 jul. 2022.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia científica**: ciência e conhecimento científico, métodos científicos, teoria, hipóteses e variáveis, metodologia jurídica. 6.ed. São Paulo: Atlas, p. 314-314, 2015.

MARTINS, Dienefer. **Usucapião e a função social da propriedade**. Disponível em: <https://dienefermartins.jusbrasil.com.br/artigos/789776337/usucapiao-e-a-funcao-social-da-propriedade>. Acesso em: 25 jul. 2022.

MENDES, Karina Dal Sasso; SILVEIRA, Renata Cristina de Campos Pereira; GALVÃO, Cristina Maria. Uso de gerenciador de referências bibliográficas na seleção dos estudos primários em revisão integrativa. **Texto & Contexto-Enfermagem**, v. 28, n.5, p.1-13, 2019.

MORAES FILHO, Waldir Marinho de; ALVES, Luciano da Silva. **Usucapião especial do pequeno imóvel rural**. 2019. Disponível em: <http://www.repositoriodigital.univag.com.br/index.php/rep/article/view/1222/1171>. Acesso em: 25 jul. 2022.

NETO, João Augusto Máttar. **Metodologia científica na era da informática**. Saraiva Educação SA, 2017.

OLIVEIRA, Álvaro Borges; GAMA, Leandro Amaral. **Usucapião como matéria de defesa: exceção de domínio**. Editora Buqui, 2021.

OLIVEIRA, Anelise Muratore. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. **Revista Estudos de Planejamento**, n. 14, p. 14-31, 2020.

OLIVESKI, Marco Aurélio Marques et al. As políticas públicas de parcelamento e uso do solo urbano: uma análise da nova lei federal de regularização fundiária (13.465/17) e o direito à moradia em áreas urbanas. **Re) Pensando Direito**, v. 8, n. 15, p. 25-44, 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana. Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no país. **Boletim Eletrônico do IRIB**, v. 17, n.3, p. 1-5, 2015.

PAIVA, João Pedro Lamana. O procedimento da usucapião extrajudicial. **Porto Alegre**, 2016.

PEREIRA, Daniel Queiroz. A usucapião especial urbana e a efetivação da função social da propriedade. **Revista de Direito da Cidade**, v. 3, n. 2, p. 245-274, 2011.

PEREIRA, Gladslayne Campos Drumond; ALENCAR, Joaquim Carlos Klein. Direito urbanístico: vazios urbanos, função social da propriedade e a tutela coletiva. **Revista Jurídica Direito, Sociedade e Justiça**, v. 5, n. 6, p.130-145, 2018.

PINHEIRO, Rosalice Fidalgo; VAZ, Idovilde de Fátima Fernandes. Funções sociais das propriedades: a realização de direitos fundamentais nas situações proprietárias. **Cadernos da Escola de Direito**, v. 2, n. 15, p.1-28, 2011.

PRATICE. **Regularização Fundiária (REURB)**. Disponível em: <https://praticiconsultoria.com.br/regularizacao-fundiaria-reurb/>. Acesso em: 25 jul. 2022.

RANGEL, Tauã Lima Verdan. Da Usucapião Indígena: Explicitações à Modalidade consagrada no Estatuto do Índio (Lei nº 6.001/1973). **Boletim Jurídico**, v.1, n.1, p. 1-13, 2015.

ROCHA, Maiara Sanches Machado; SILVEIRA, R. R. Da regularização fundiária das ocupações irregulares do solo urbano e a concretização do direito social à moradias. **Revista de Direito Urbanística, Cidade e Alteridade. Maranhão**, v. 3, n. 2, p. 72-87, 2017.

RODRIGUES, Fabíola. Cidades e plano diretor: considerações sobre a função social da cidade e da propriedade. **População e cidades: subsídios para o planejamento e para as políticas sociais**. Campinas: Nepo-Unicamp/UNFPA, p. 117-36, 2010.

RUEDIGER, Claudia Maria; HOOGERHEIDE, Carline Harma; COUTO, Gabrielle Paloma Santos Bezerra. **Usucapião especial rural e a função social da propriedade**. 2019. Disponível em: <https://www.unibalsas.edu.br/wp-content/uploads/2017/01/USUCAPI%C3%83O-ESPECIAL-RURAL.pdf>. Acesso em: 26 jul. 2022.

- SÁ, Priscila Zeni. A (in) viabilidade da usucapião extrajudicial. **Journal of Contemporary Private Law**, v. 13, n.4, p. 335-347, 2017.
- SÁ, Rodrigo Moraes. Usucapião ordinária. **Revista Científica Semana Acadêmica**, v.1, n. 62, p.1-15, 2014.
- SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de Bens Imóveis e Móveis**. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.
- SANTIN, Janaína Rigo; COMIRAN, Rafaela. Direito urbanístico e regularização fundiária. **Revista de Direito da Cidade**, v. 10, n. 3, p. 1595-1621, 2018.
- SANTOS, Anderson. **Função social da propriedade urbana: regularização fundiária**. 2008. 152 f. Dissertação de Mestrado - Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2008.
- SANTOS, Laura Zambarda Guerreiro dos. **A usucapião extrajudicial como instrumento de regularização fundiária**: Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. 2020. 60 f. Trabalho de Conclusão - Universidade de Santa Cruz do Sul, 2020.
- SANTOS, Leonardo Caixeta. **USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA**: democratização do acesso à justiça e efetivação da função social. 2017. 191 f. Dissertação de Mestrado - Faculdade de Direito do Sul de Minas, 2017.
- SARMENTO, Débora Maria Barbosa. **Usucapião e suas Modalidades**. Curso de Direitos Reais. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013.
- SERAFIM, Letícia Negrão; HULSE, Levi. Propriedade e domínio (posse) no instituto da usucapião. **Revista do Curso de Direito UNIFOR-MG**, v. 9, n. 1, p. 95-106, 2018.
- SILVA, Alexssandro Crivelli; MARTINS, Eduardo. **Usucapião e a posse do imóvel: discussões sociojurídicas**. 2015. Disponível em: http://uniesp.edu.br/sites/_biblioteca/revistas/20170602115723.pdf. Acesso em: 27 jul. 2022.
- SILVA, Cristiane Afonso Soares. O direito de propriedade sob o prisma da Constituição Federal de 1988. **Revista Científica da Fenord**, v.9, n.2, p 1-11, 2016.
- SILVA, Max Artur Zingler. **A usucapião especial urbana**. 2016. 33 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade Regional do Noroeste, 2016.
- SILVA, Pablo Rodrigo Souza et al. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. **JICEX**, v. 6, n. 6, p.1-5, 2015.
- SOUSA JÚNIOR, José Lopes. Usucapião especial urbana e a função social da propriedade. **THEMIS: Revista da Esmec**, v. 8, n. 2, p. 243-268, 2016.
- SOUZA, Fiama. **Usucapião – conceito, espécies e requisitos**. 2018. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/63442/usucapiao-conceito-especies-e-requisitos>. Acesso em: 24 jul. 2022.

TONETTO, Leandro Miletto; BRUST-RENCK, Priscila Goergen; STEIN, Lilian Milnitsky. Perspectivas metodológicas na pesquisa sobre o comportamento do consumidor. **Psicologia: Ciência e Profissão**, v. 34, p. 180-195, 2014.

TONI, Anderson. Noções fundamentais acerca da usucapião. In: **Associação Nacional de Ensino, Pesquisa e Extensão (ANEPE)**, v.1, n.1, p. 1-4, 2015.

VENDRUSCOLO, Cristina B. Schlemper. **Usucapião**. In: Pontifícia Universidade Católica (PUC Goiás), p.1-5, 2019.

VIEIRA, Adriano Barreto; SILVA, Ricardo Cohim. A (im) possibilidade de usucapião na posse injusta. **Direito UNIFACS–Debate Virtual**, v., 27, n. 136, p.1-18, 2011.

VITÓRIO, Rodrigo Paniz. **A usucapião extrajudicial na regularização fundiária**: uma análise da prática dos cartórios de registro de imóveis. 2018. Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), 2018.

WOLOCHN, Regina Fátima. A função social da propriedade e o Artigo 1276 do Código Civil de 2002. **Revista Jurídica**, v. 1, n. 34, p. 270-288, 2014.