LUMEN ET VIRTUS
ISSN: 2177-2789

A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

https://doi.org/10.56238/levv15n43-102

Data de submissão: 23/11/2024 **Data de publicação:** 23/12/2024

Rodrigo Canevassi Murakami
E-mail: rodrigo.murakami@yahoo.com.br

RESUMO
O artigo analisa o instituto da usucapião extrajudicial, introduzido pelo Código de Processo Civil de 2015, permitindo o reconhecimento da usucapião diretamente pelo Oficial de Registro de Imóveis. A usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade, fundamentada na posse prolongada e na inércia do titular do direito. O texto detalha os requisitos da usucapião, incluindo a posse com intenção de dono, a posse mansa e pacífica, e a posse contínua. A análise também aborda a importância da usucapião na regularização fundiária e na função social da propriedade.

Palavras-chave: Usucapião, Regularização fundiária.

1 INTRODUÇÃO

O presente artigo tem por objetivo analisar o instituto da usucapião extrajudicial, inaugurado no nosso ordenamento jurídico pelo Código de Processo Civil de 2015 (Lei n. 13.105/15), o qual acrescentou o artigo 216-A à Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), facultando o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião processado diretamente pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca do imóvel.

Será feita uma análise da usucapião como forma originária de aquisição da propriedade, detalhando seu conceito, natureza jurídica, requisitos e espécies para, em seguida, estudar o novel mecanismo de reconhecimento da usucapião.

Ato contínuo, far-se-á uma breve síntese da regularização fundiária urbana (REURB), nos termos da Lei n. 13.465/17 (Estatuto Fundiária Brasileiro), delimitando sua definição, objetivos e princípios.

2 USUCAPIÃO

A usucapião, sem sombra de dúvidas, é um dos temas mais importantes da civilística. Constitui um dos efeitos da posse que, acrescido aos requisitos exigidos pela legislação, constituirá o direito real de propriedade, o principal direito subjetivo protegido pelo ordenamento jurídico.

A posse, segundo a teoria objetiva de Ihering, adotada pelo Código Civil de 2002 no artigo 1.196[1], é uma situação de fato caracterizada pelo exercício de algum dos poderes inerentes à figura de proprietário. Diz-se ser a exteriorização da propriedade, a visibilidade do domínio. É possuidor aquele que age, em relação à coisa, como se fosse seu proprietário, usando, fruindo e, principalmente, defendendo.

Trata-se de um acontecimento fático que repercute do mundo do direito e, portanto, merece proteção pelo legislador. Atento àquilo que acontece no mundo concreto, criou-se o instituto da usucapião, permitindo ao possuidor, ao longo do tempo, transformar sua posse em propriedade, regularizando formalmente sua situação jurídica, o que traz inúmeros benefícios nos aspectos social, econômico, ambiental e jurídico.

Não raras vezes o indivíduo, sem muita instrução, adquire apenas a posse do terreno, pensando estar adquirindo a propriedade. É normalmente ludibriado por pessoas inescrupulosas afirmando estar a documentação do imóvel em ordem. A usucapião se coloca como mecanismo bastante eficaz na regularização fundiária, abrangendo inúmeras situações concretas.

Usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, mediante a posse prolongada e a inércia do titular do domínio. Seu fundamento é garantir segurança

[1] Código Civil de 2002, artigo 1.196: "Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade".

jurídica, consolidando situação de fato por um longo período, convertendo a posse em propriedade. Destaca-se que a função social da propriedade (artigo 5º, XXIII, da Constituição de 1988) também será atendida.

Citando o eminente Álvaro Villaça Azevedo[2], "usucapião é a aquisição do domínio pela posse continuada, durante o tempo estabelecido pela lei (*usucapio est adiectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definiti*)".

Observa-se que o objeto da usucapião é, não apenas o direito de propriedade, bem como outros direitos reais, especialmente os exercidos sobre coisa alheia de gozo ou fruição. A título de exemplo, o artigo 1.379 do Código Civil permite a aquisição da servidão pela prescrição aquisitiva durante o prazo de dez ou vinte anos, a depender de justo título ou não.

Quanto à sua natureza jurídica, trata-se de uma forma originária de aquisição da propriedade, na medida em que o novo proprietário não mantém qualquer relação de direito real ou obrigacional com o seu antecessor, pois não obtém o bem do antigo proprietário, mas contra ele.

Nesse sentido, Francisco Eduardo Loureiro[3]:

> É modo originário de aquisição da propriedade, pois não há relação pessoal entre um precedente e um subsequente sujeito de direito. O direito do usucapiente não se funda sobre o direito do titular precedente, não constituindo este direito o pressuposto daquele, muito menos lhe determinando a existência, as qualidades e a extensão.

De sua natureza jurídica resulta que a incorporação do bem ao patrimônio do usucapiente se dá de forma límpida, livre de todos os vícios que a relação jurídica anterior apresentava. Com efeito, não há incidência do ITBI e, eventual ônus real sobre o imóvel, em razão de negócio jurídico do anterior proprietário (hipoteca, por exemplo), estará automaticamente extinta, não mais subsistindo. A propriedade é adquirida isenta de máculas.

Quanto ao ITBI, insta recordar que o seu fato gerador é a transmissão *inter vivos,* a qualquer título, por ato oneroso (e não gratuito), de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição (artigo 156, II, da Constituição de 1988). O que se verifica na usucapião é a ausência de onerosidade, de modo que não há incidência de ITBI.

É conhecida como prescrição aquisitiva, uma vez que o tempo influi na definição de posições jurídicas das pessoas. Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald[4]:

> O fundamento desse modelo jurídico é dúplice: representa um prêmio àquele que por um período significativo imprimiu ao bem uma aparente destinação de proprietário; mas também importa em sanção ao proprietário desidioso e inerte que não tutelou o seu direito em face da posse exercida por outrem.

[2] AZEVEDO, Álvaro Villaça. Direito das Coisas. São Paulo: Atlas, 2014, p. 63.
[3] PELUZO, Cesar. Código Civil Comentado. 18ª ed. Santana de Parnaíba: Manole, 2024, p. 1.130.
[4] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. Vol. 5, 12ª ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2016, p. 388.

Conclui-se que o fundamento da usucapião é assegurar a paz social, conferindo juridicidade às situações fáticas consolidadas no tempo. Consequentemente, a segurança e estabilidade da propriedade também são abrangidas. A outro giro, pune-se o proprietário negligente com seu patrimônio que deixa, ao longo do tempo previsto em lei, o prescribente exerce posse *ad usucapionem* sobre determinado bem.

A usucapião é um instituto que retira o direito de propriedade de uma pessoa, transferindo-o, sem vícios, para o possuidor. Como representa, a um só tempo, uma punição e uma sanção, o ordenamento jurídico exige o preenchimento de alguns requisitos, como forma de assegurar o princípio da legalidade e o devido processo legal.

A propriedade é um direito fundamental e possui, com fulcro no Texto Constitucional (artigo 5º, XXIII), uma função social. Exige-se que o proprietário dê uma destinação positiva ao bem, de modo a atender aos interesses econômicos, sociais e a preservar o meio ambiente (artigo 1.228, § 1º, do Código Civil).

A utilidade social é prestigiada, não se admitindo, no mundo contemporâneo, que o titular do domínio fique inerte, deixando de ocupar ou alugar o imóvel. A demanda por moradia é um dos aspectos mais relevantes dos direitos sociais e fora assim reconhecida pelo constituinte derivado na Emenda Constitucional n. 26/2000, alterando o artigo 6º da Constituição de 1988.

O caráter absoluto do direito de propriedade, no sentido de que o seu titular possa fazer aquilo que lhe aprouver, já não é tão absoluto assim. O direito se socializou, passou a se preocupar com o coletivo, com o bem-estar na sociedade, impondo aos seus titulares o exercício de forma não abusiva. A mentalidade individual e patrimonialista reinante no Código Civil de 1916 cedeu espaço para a função social e a boa-fé objetiva.

Conforme lembra Zenildo Bodnar[5],

> O proprietário não pode mais ser um monarca absoluto de seu "sagrado" direito com atitudes parasitárias de comodismo, pois tem uma hipoteca social importante que grava e onera a sua propriedade, a qual não pode ser um instrumento utilizado apenas para a satisfação de interesses egoísticos e excessivamente personalistas, mas sim, um direito com profundo espírito social.
> O cumprimento da função social legitima o direito de propriedade na medida em que esta passa a ser respeitada e aceita pela coletividade. Os interesses da coletividade e do proprietário se complementam e se compensam mútua e reciprocamente no exercício do direito de propriedade.

No que atine aos requisitos da usucapião, a doutrina, tradicionalmente, os divide em três, a saber: a) posse *ad usucapionem;* b) tempo e c) coisa hábil (*res habilis*). São os pressupostos obrigatórios que devem estar presentes em todas as modalidades de prescrição aquisitiva.

[5] BODNAR, Zenildo. Regularização Registral Imobiliária na Efetivação de Direitos Fundamentais na Cidade Sustentável. Dissertação (Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2015, p. 91.

A usucapião resulta da posse, definida como poder de fato sobre a coisa, de modo a exteriorizar alguns dos poderes inerentes à figura de proprietário. É um dos efeitos da posse. Porém, não basta a simples posse. É preciso a posse *ad usucapionem,* vale dizer, a posse que, além da faculdade de utilização dos interditos possessórios, permite aquisição da propriedade pela usucapião.

São suas características:

a) Posse com intenção de dono (*animus domini*): isto é, a vontade do possuidor de ter a coisa como sua, tratá-la como se dono fosse. Aplica-se, neste particular, a teoria subjetiva de Savigny. Em termos práticos, ela é demonstrada realizando atos de conservação da coisa, cumprimento da função social, evitando novas invasões (o prescribente é possuidor e, portanto, tem legitimidade para propositura das ações possessórias).

Desde modo, o possuidor direto (aquele que recebeu o poder de fato sobre uma coisa corpórea através de um vínculo jurídico obrigacional ou real), como o locatário, comodatário, depositário não poderiam adquirir a propriedade pela usucapião. Isso porque não exercem posse com intenção de dono. Reconhecem o domínio do locador, comodante, depositante e o respeitam.

b) Posse mansa e pacífica (ininterrupta): é a exercida sem a oposição do proprietário do bem. É a inércia do titular do domínio, sua negligência, desídia. Em outras palavras, é o não exercício do direito de sequela.

Regra importante é a prevista no artigo 1.244 do Código Civil, segundo a qual se estendem aos possuidores as causas impeditivas e suspensivas da prescrição, o que mostra a ligação com a prescrição extintiva, prevista nos artigos 189 a 206 do diploma civil. Vale dizer, o tempo influenciando na aquisição ou extinção de posições jurídicas.

Desse modo, não corre prescrição e, portanto, prazo da usucapião contra os absolutamente incapazes de que trata o artigo 3º do Código Civil o que, às vezes, é uma regra importante de se observar na prática.

c) Posse contínua e duradoura: é a posse sem intervalos, sobressaltos, interrupção, transformando paulatinamente a posse em propriedade. Verifica-se em relação à conduta ativa do possuidor.

É possível atingir a continuidade através da soma das posses ou *acessio possessionis* (artigo 1.243, do Código Civil[6]), com exceção da usucapião especial prevista nos artigos 183 e 191 da Constituição de 1988, tendo em vista o seu tratamento constitucional (Enunciado 317 da IV Jornada de Direito Civil promovida pelo Conselho da Justiça Federal[7]).

[6] CC, artigo 1.243: "O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé".

[7] A *accessio possessionis* de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade do usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente.

d) Posse justa: é aquela que não foi adquirida através de violência, clandestinidade ou precariedade. Nesse ponto, é preciso alertar que, segundo o artigo 1.208 do Código Civil, enquanto não cessados os atos de violência ou clandestinidade, o sujeito é considerado mero detentor. A partir do momento da cessação, tem-se a posse injusta. Todavia, se transcorrido o prazo de ano e dia, esta se convalesce, transformando-se em posse justa, permitindo a usucapião. Esse raciocínio é retirado mediante a combinação dos artigos 1.208 do diploma civil e artigo 558 do Código de Processo Civil.

Notem que o dispositivo legal refere-se apenas aos atos violentos ou clandestinos. Tradicionalmente, a posse precária (obtida com abuso de confiança) não é passível de convalidação, permanecendo sempre injusta e inusucapível. Entretanto, a doutrina contemporânea tem admitido, com fundamento na função social da posse, a interversão da posse (*intervesio possessionis*), quando houver alteração substancial na sua causa. Assim, até mesmo a posse precária seria passível de usucapião.

Nesse sentido, é o preconizado pelo Enunciado 237 da III Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: "É cabível a modificação do título da posse – *interversio possessionis* – na hipótese em que o até então possuidor direto demonstrar ato exterior inequívoco de oposição ao antigo possuidor indireto, tendo por efeito a caracterização do *animus domini"*.

O segundo requisito obrigatório da usucapião é o tempo. Não basta exercer sobre uma coisa hábil a posse *ad usucapionem* com *animus domini*: é preciso exercê-la pelo tempo suficiente determinado na lei para a conversão da posse em propriedade. A quantidade de tempo varia conforme a espécie de usucapião. No que concerne ao direito real de propriedade, o máximo é de 15 anos (usucapião extraordinária – artigo 1.238, do Código Civil) e o mínimo é de 2 anos (usucapião familiar – artigo 1.240-A, da lei civil).

Neste aspecto, encontra-se ponto comum com a prescrição extintiva, prevista nos artigos 189 a 206 do diploma civil. O tempo influencia na aquisição ou extinção de direitos. É por essa razão que a doutrina e jurisprudência denominam a usucapião como prescrição aquisitiva, porquanto a passagem do tempo consolida situação de fato e transfere direitos.

O terceiro requisito concerne à coisa hábil. Em outras palavras, não basta posse *ad usucapionem* pelo período de tempo requerido pela lei. A coisa, sobre a qual se exerce posse, precisa ser passível a ser adquirida por usucapião. O preenchimento dos requisitos obrigatórios deve ser cumulativo e não isolado.

Apenas a título exemplificativo, os bens públicos não podem ser adquiridos pela usucapião. Predomina o entendimento de que, qualquer que seja a espécie de bem público, será sempre imprescritível. No entanto, ganha força a sedutora tese de usucapião dos bens dominicais, em virtude do princípio da função social da propriedade, em uma análise civil-constitucional[8].

[8] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Op. cit.,* p. 395: "Destaca-se, ademais, em análise civil-constitucional, que a absoluta impossibilidade de usucapião sobre bens públicos é equivocada, por ofensa ao valor (constitucionalmente contemplado) da função social da posse e, em última instância, ao próprio princípio da

De fato, os bens dominicais não possuem uma destinação pública específica, podendo ser utilizados pela Administração Pública para gerar renda. São bens passíveis de alienação, logo, usucapíveis. A função social da propriedade deve ser aplicada, não apenas aos particulares, como também ao Poder Público. Suas funções de limitar o exercício do direito de propriedade de um lado e, de outro, incentivar a destinação positiva, devem ser observados pelos entes públicos.

O legislador previu várias modalidades de usucapião, distinguindo-as quanto ao prazo, necessidade de justo título e boa-fé, limite de área do imóvel usucapiendo, necessidade de moradia, dentre outras peculiaridades. Todavia, os requisitos gerais acima estudados (posse *ad usucapionem,* tempo e coisa hábil) estão presentes em todas as espécies. São requisitos obrigatórios.

A primeira espécie é a usucapião extraordinária, prevista no artigo 1.238 do Código Civil[9] e é caracterizada pela ausência de justo título e boa-fé. Assim, até mesmo o possuidor (invasor de uma área), com pleno conhecimento de que o imóvel sobre o qual exerce posse não é seu (possuidor de má-fé), poderá adquirir a propriedade pela usucapião. É que o legislador visou punir o proprietário negligente com seu patrimônio que não observa a função social da propriedade e tutelar o direito do prescribente.

O prazo é de 15 anos, porém, será reduzido para 10 anos caso o possuidor cumpra a função social da posse, estabelecendo sua moradia no imóvel ou nele realizando obras ou serviços de caráter produtivo.

Farias e Rosenvald[10], quanto à este aspecto, registram:

> Ademais, não é destratado o princípio da proporcionalidade, já que o legislador enfatiza que, mesmo a posse excluída de qualquer função social, ainda possui mais valor e legitimidade que a propriedade ociosa e desmobilizada. A atividade do possuidor será merecedora da usucapião, todavia, em prazos superiores àqueles demarcados para quem prestigia o direito social fundamental à moradia e concede função social à posse.

A usucapião ordinária, por sua vez, encontra-se prevista no artigo 1.242 da Lei Civil[11] e exige do possuidor um juto título e boa-fé.

---

proporcionalidade. [...] Ora, se os bens dominicais não se vinculam a nada, naturalmente a posse de particulares sobre eles – comprovados os requisitos legais da usucapião – seria merecedora de obtenção de título de propriedade".

[9] CC, artigo 1.238: Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

[10] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Op. cit.,* p. 404-5.

[11] CC, artigo 1.242: Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Justo título é aquele que seria hábil para transferir a propriedade caso não apresentasse um vício que o impede de produzir seus efeitos, independentemente de registro. O grande exemplo é o instrumento particular de compromisso de compra e venda.

Quanto à boa-fé, trata-se de seu aspecto subjetivo, caracterizado pelo desconhecimento/ignorância do possuidor quanto ao obstáculo que o impede de adquirir a coisa. Em outras palavras, o prescribente tem a convicção de que o bem possuído lhe pertence.

No que concerne ao tempo, a lei exige, em regra, o prazo de 10 anos. Todavia, com base na função social da posse, assim como acontece na usucapião extraordinária, esse prazo pode ser reduzido para 5 anos, caso o possuidor tenha adquirido o imóvel onerosamente com base em um registro cancelado posteriormente e tenha estabelecido sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Além da usucapião extraordinária e ordinária, o ordenamento regula a usucapião especial, a qual encontra fundamento da própria Constituição de 1988 (artigos 183 e 191) e visa prestigiar a função social da posse, uma vez que exige a utilização do imóvel como moradia e, se se tratar de imóvel rural, tornar a área produtiva. Logo, a posse qualificada como posse-trabalho não é uma opção ao prescribente para reduzir o prazo de usucapião, mas requisito obrigatório desta modalidade.

A última espécie de usucapião é a usucapião familiar ou pró-família criada pela Lei n. 12.424 de 16 de junho de 2011, acrescentando o artigo 1.240-A ao Código Civil[12]. Trata-se da possibilidade de o ex-cônjuge ou ex-companheiro usucapir a meação do outro cônjuge em razão do abandono voluntário do lar.

2.1 *USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL*

Trata-se de uma festejada novidade operada pelo Novo Código de Processo Civil (Lei n. 13.105/15), acrescentando o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73). O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) regulamentou a usucapião extrajudicial no Provimento n. 65/2017 (que foi incorporado ao Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial – Provimento n. 149/2023, artigos 398 ao 423). Permite-se, de forma alternativa, sem prejuízo da via jurisdicional, o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, processado diretamente perante o Cartório de Registro de Imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo.

Inova o legislador infraconstitucional com o fito de atender à desjudicialização iniciada pela Emenda Constitucional n. 45/2004 e permitir o atendimento do princípio da razoável duração do

[12] CC, artigo 1.240-A: Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 1º O direito previsto no *caput* não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

processo (artigo 5º, LXXVIII, Constituição de 1988), pois, em última análise, permitirá reduzir consideravelmente o tempo do processo de usucapião se as partes optarem pela via extrajudicial.

No que toca aos documentos necessários para a usucapião extrajudicial, analisando o artigo 216-A da Lei n. 6.015/73[13], exige-se a apresentação de uma ata notarial lavrada por tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores; planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado e pelos titulares de direitos reais e outros direitos; certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente e, alguns outros documentos, como justo título (se existir), documento que comprove a posse, dentre outros.

Nota-se, assim, que o procedimento exige a participação do Tabelião de Notas na lavratura da ata notarial e, posteriormente, os documentos serão encaminhados ao Registrador de Imóveis para a devida qualificação registral.

O primeiro documento, pois, atine à ata notarial. Trata-se de uma espécie de ato notarial mediante o qual o tabelião narra em seu livro de notas de forma imparcial, objetiva e detalhadamente fatos jurídicos presenciados ou verificados pessoalmente, com a finalidade de pré-constituição de prova.

A ata notarial ganha cada vez mais importância na sociedade contemporânea, sobretudo por conta da rápida troca de informações, da informática aliada à internet, da globalização. Por conta disso, o Novo Código de Processo Civil, no artigo 384[14], regula como um meio de prova destinado a atestar a existência e o modo de existir de algum fato.

Ocorre que não foi dito a forma pela qual o notário irá realizar seu mister. Ensina a doutrina especializada que o tempo é um fato jurídico passado e que deve ser comprovado mediante testemunhas, concluindo estarmos diante de uma escritura pública declaratória, pois instrumentaliza a vontade do possuidor.

Nesse sentido, ensina Luiz Carlos Weizenmann[15]:

> Mas, aí é que está a questão, na medida em que não esclarece de que forma poderá o tabelião atestar o tempo de posse. Como vimos, a ata notarial é a narração objetiva de uma ocorrência

[13] Lei n. 6.015/73, artigo 216-A: Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); 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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou 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.

[14] CPC, artigo 384: A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião. Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

[15] WEIZENMANN, Luis Carlos *in* PAULINO, Roberto. Repercussões do Novo CPC: Direito Notarial e Registral. v. 11., Salvador: JusPodivm, 2016, p. 186.

> ou fato, presenciado ou constatado pelo tabelião. Fica a pergunta: como atestar tempo de posse? A posse exercida pelo requerente é um fato passado e somente seria possível a constatação deste fato através de testemunhos.

Embora Paulo Roberto Gaiger Ferreira e Felipe Leonardo Rodrigues[16] identifiquem a ata de presença e declaração como uma espécie de ata notarial, segundo a qual "o tabelião narra fielmente, em linguagem jurídica, a declaração do interessado sobre um fato ou acontecimento que presenciou ou soube por interposta pessoa, com o intuito de utilizá-lo no âmbito administrativo ou judicial", admitem que no Brasil muitos tabeliães utilizam a escritura pública declaratória.

O segundo documento exigido pela lei é a planta e memorial descritivo. Sua finalidade é o cumprimento do princípio da especialidade objetiva, segundo o qual é preciso que o imóvel seja perfeitamente individualizado para que tenha ingresso no Registro de Imóveis.

A planta e memorial descritivo devem ser assinados pelas seguintes pessoas: a) profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional; b) titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e c) os confinantes. Se a planta não contiver a assinatura de todos os confrontantes e o titular do direito de propriedade sobre o imóvel, serão notificados através do Cartório de Registro de Imóveis para manifestar seu consentimento expresso em 15 dias, interpretado o seu silêncio como concordância (artigo 216-A, § 2º da Lei n. 6.015/73)[17].

Já tivemos oportunidade de escrever[18] que muito raramente alguém irá anuir em ser privado do seu direito. O campo de utilização da usucapião extrajudicial limitar-se-á àqueles casos em que o requerente pretende regularizar a titularidade do imóvel, haja vista já ter celebrado um compromisso de compra e venda devidamente quitado com o titular do domínio e que, por algum motivo, não ingressou no fólio real.

Com efeito, o titular do direito real, se não assinar juntamente com o requerimento, planta e memorial descritivo, será notificado pelo registrador de imóveis competente para se manifestar em 15 dias. Se realmente estiver interessado em obstar o procedimento, impugnando o pedido de usucapião, terá a oportunidade de fazê-lo no prazo legal.

Exige-se, também, certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente. Visa informar a existência de ações possessórias ou reivindicatórias sobre o imóvel usucapiendo.

---

[16] RODRIGUES, Felipe Leonardo; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Tabelionato de Notas. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 119-0.

[17] "Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância".

[18] MURAKAMI, Rodrigo Canevassi. Usucapião extrajudicial. Dissertação (Pós-graduação *lato sensu* em Direito Imobiliário Aplicado) – Escola Paulista de Direito, São Paulo, 2016, p. 48.

Interessante anotar que as certidões deverão ser apresentadas no nome dos requerentes e dos seus antecessores nos casos de *"acessio possessionis"* ou *"sucessio possessionis"*.O Código Civil de 2002 admite a soma das posses no artigo 1.243[19]. A posse, embora seja um fato, tem relevância econômica e social e pode ser cedido a qualquer título, seja por instrumento público ou particular. Reconhece-se a posse como um direito passível de proteção (*ius possessionis*).

O artigo 216-A da Lei n. 6.015/73 exige ainda a apresentação de justo título ou quaisquer documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas de incidem sobre o imóvel.

Dependendo da espécie de usucapião, revela-se importante a demonstração de justo título e o tempo, além da boa-fé do possuidor. Portanto, todos os documentos devem instruir o pedido de usucapião extrajudicial. O pagamento de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel demonstra a posse *ad usucapionem.*

A usucapião extrajudicial será processada perante o Registro de Imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo (princípio da territorialidade – artigo 12 da Lei n. 8.935/94[20]) e será presidido e conduzido pelo Oficial de Registro de Imóveis.

Inicia-se mediante requerimento do interessado, cumprindo o princípio da instância ou rogação, segundo o qual o Registrador de Imóveis não age de ofício, devendo sempre ser provocada a tanto. No requerimento, deverá o prescribente descrever toda a situação fática em que baseada sua pretensão, bem como a espécie de usucapião, os requisitos devidamente preenchidos, as somas de posse, sem olvidar dos documentos exigidos pela Lei de Registros Públicos (artigo 400 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial – Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça).

O interessado deve ser representado por advogado, junto o instrumento de procuração, que deverá conter poderes especiais, segundo o artigo 661 do Código Civil[21].

Apresentado o requerimento perante o Registro de Imóveis competente, este deverá prenotá-lo (lançamento no Livro 1 – Protocolo), sendo atribuído ao título um número de ordem. Este número é importante pois determinará a prioridade do título e esta, a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente (artigo 186 da Lei n. 6.015/73[22]).

---

[19] Código Civil, artigo 1.243: O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

[20] Lei n. 8.935/94, artigo 12: Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas.

[21] Código Civil, artigo 661: O mandato em termos gerais só confere poderes de administração. § 1º Para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos. § 2º O poder de transigir não importa o de firmar compromisso.

[22] Lei n. 6.015/73, artigo 186: O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

Apresentado o requerimento instruído com os documentos exigidos pela lei e depois de prenotado no Livro 1 – Protocolo, o Oficial de Registro de Imóveis realizará a qualificação registral do título, ou seja, verificará se todos os requisitos foram atendidos e se está tudo em ordem.

A qualificação registral é a atividade precípua e mais importante do Oficial de Registro de Imóveis. É com ela que ele controla a entrada de títulos em sua serventia e o registro dos direitos reais ou obrigacionais com eficácia real, sempre balizado pelo primado da segurança jurídica e eficácia dos atos e negócios. É o filtro dos direitos inscritíveis no serviço imobiliário.

É o poder-dever do registrador de verificar a existência, no título, de todos os requisitos necessários para que ele possa ingressar no registro de imóveis. Trata-se um desdobramento do princípio da legalidade, segundo o qual impõe que os documentos submetidos ao registro devem reunir os requisitos exigidos pelas normas legais para terem acesso à publicidade registral.

Segundo o Desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo, Ricardo Henry Marques Dip[23] "é o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irregistração".

Faz parte da qualificação a verificação prevista no § 2º do artigo 216-A da Lei n. 6.015/73, qual seja, se a planta e memorial descritivo possuem a assinatura de todas as pessoas exigidas pela lei (titulares de direitos reais ou outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confrontantes).

Caso a resposta seja negativa, deverá o Oficial de Registro de Imóveis notificá-las a pedido do requerente, devendo este indicar o endereço completo, em virtude do princípio da rogação.

A notificação poderá ser efetuada pessoalmente pelo registrador (ou através de um preposto autorizado) ou, ainda, mediante correio com aviso de recebimento. Uma vez notificado, o titular do direito real e os confinantes possuem o prazo de 15 dias para manifestarem seu consentimento expresso, interpretando o silêncio como concordância (alteração introduzida pela Lei n. 13.465/2017).

Continuando na análise do procedimento, a Lei de Registros Públicos impõe a cientificação do trâmite administrativo do pedido de usucapião à União, Estados/Distrito Federal e ao Município, para que se manifestem sobre o pedido no prazo de 15 dias (artigo 216-A, § 3º). Essa notificação deverá ser feita pessoalmente pelo Oficial de Registro de Imóveis (ou seu preposto) ou por meio dos correios ou Cartório de Títulos e Documentos (expressamente previsto no comando legal).

O objetivo é dar oportunidade para que tais entes se manifestem sobre o pedido, na medida em que os bens públicos são absolutamente imprescritíveis, de acordo com a doutrina e jurisprudência dominantes. Em outras palavras, não podem ser adquiridos mediante a usucapião.

[23] DIP, Ricardo Henry Marques. *In* ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. Lei de Registro Públicos Comentada. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2014, p. 1.068.

Não obstante, o artigo 412, § 1º do Código Nacional de Normas do Extrajudicial[24] preceitua que o silêncio das Fazendas Públicas deve ser interpretado como concordância/aceitação, não impedindo o prosseguimento do pedido.

Assim como acontece no processo judicial, no âmbito administrativo perante o Registro de Imóveis também é exigido a publicação de edital para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 dias (artigo 216-A, § 4º, LRP). Ultrapassado o prazo sem manifestação, o procedimento continuará para qualificação registral final.

Após todas as providências acima citadas (notificação do titular do direito real, caso não tenha assinado a planta e memorial descrito; intimação dos entes federados e publicação de edital para ciência de terceiros eventualmente interessados), o Oficial de Registro de Imóveis deve fazer a qualificação registral para verificar se todos os requisitos (materiais e formais) exigidos pela lei foram cumpridos.

Para tanto, poderá solicitar ou realizar diligências para elucidar qualquer ponto de dúvida (artigo 216-A, § 5º, Lei de Registros Públicos). É dever do registrador filtrar os direitos que terão acesso ao fólio real.

Se todos os requisitos foram atendidos (qualificação registral positiva) e não forem apresentados nenhuma impugnação, o Oficial de Registro de Imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso (artigo 216-A, § 6º, da Lei n. 6.015/73).

Todavia, caso a documentação não esteja em ordem (qualificação registral negativa), deverá o registrador rejeitar o pedido extrajudicial de usucapião (artigo 216-A, § 8º, LRP). Porém, durante todo o procedimento administrativo, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, o qual seguirá o trâmite dos artigos 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos (artigo 216-A, § 7º, LRP).

Faz-se mister destacar que a rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento da ação de usucapião no juízo competente, pois as decisões administrativas não fazem coisa julgada material e não estão sujeitas à preclusão. Logo, mesmo que o Oficial de Registro de Imóveis recuse o pedido do interessado ao argumento de que, por exemplo, não preencheu todos os requisitos materiais da prescrição aquisitiva, como o tempo exigido pela lei, nada impede que ajuíze ação de usucapião, que seguirá procedimento comum de acordo com o Novo Código de Processo Civil, demonstrando ao juiz o requisito temporal.

Aliás, é no âmbito judicial que reina em absoluto o princípio do devido processo legal, nas variantes do contraditório e ampla defesa. No âmbito extrajudicial, a atividade do Oficial de Registro de Imóveis é baseada em provas documentais apresentadas junto ao requerimento e, eventualmente,

[24] Provimento n. 149/2023 do CNJ, artigo 412, § 1º: "A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião".

algumas diligências pontuais. Daí, pois, a previsão normativa de que a rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento da ação de usucapião.

Caso haja alguma impugnação ao procedimento, o registrador deverá remeter os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum (artigo 216-A, § 10º, LRP).

Em arremate, se o pedido estiver em termos, o Oficial de Registro de Imóveis promoverá o registro da aquisição da propriedade por usucapião na matrícula do imóvel, dando publicidade a terceiros da nova posição jurídica, permitindo a disponibilidade do direito.

3 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

O Brasil viveu, sobretudo diante de sua tardia industrialização, um aumento expressivo na ocupação urbana nos principais centros do país, devido ao fenômeno da forte e acelerada urbanização. Resultou no crescimento desordenado do parcelamento do solo, muitas vezes realizado sem a observância das formalidades legais com a finalidade de obtenção de lucros.

Vale dizer, com o êxodo rural e a premente necessidade de moradia e habitação, proprietários de grandes lotes de terras localizados em áreas urbanas aproveitaram o momento para lotearem seus terrenos, subdividindo-os em glebas destinadas à edificação, com abertura de novas vias de circulação.

Todavia, a Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei n. 6.766/79), editada com o fito de tutelar os futuros adquirentes dos lotes, exige uma série de requisitos legais em seu artigo 18[25], além do necessário registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

No mesmo diapasão, o Oficial de Registro de Imóveis deverá qualificar o título que lhe é apresentado no sentido de concretizar o princípio da legalidade, harmonizando com a finalidade da atividade notarial e registral, qual seja, a garantia da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos (artigo 1º da Lei n. 8.935/94).

[25] Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos: I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4o e 5o; II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes; III - certidões negativas: a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel; b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos; c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública. IV - certidões: a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos; b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos; c) de ônus reais relativos ao imóvel; d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos. V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei; VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

Ocorre que grande parte dos loteadores, com o objetivo de ganhar dinheiro e lucrar às custas alheias, não cumprem tais requisitos ou, o que é pior, ludibriam pessoas carentes e desprovidas de conhecimentos técnico-jurídicos, abusando da sua boa-fé e "alienam" os lotes como se tudo estivesse correto.

É nesse contexto que surgiram os loteamentos irregulares e clandestinos, desprovendo seus possuidores do título formal de propriedade, de modo a não se garantir um mínimo de patrimônio, vulnerando o princípio maior da Constituição Brasileira, qual seja, a dignidade da pessoa humana.

Registre-se, outrossim, que além da falta do documento comprobatório do direito de propriedade, o crescimento desordenado das cidades fez com que questões urbanísticas e ambientais também fossem afetadas.

Diante do cenário caótico que se instalou no Brasil, foi necessário que o Poder Legislativo entrasse em ação, editando algumas leis com o desiderato de regularizar as propriedades informais.

De início, registre-se que as irregularidades constituem desvios de regras, anormalidades, enfim, pontos ilhados fora da curva legal que pauta o desenho da normalidade da vida em sociedade. Normalmente, são impostas sanções, ora punitivas, ora anulatórias, destinadas ao retorno do *status quo ante* ou indenização. No entanto, excepcionalmente e como *ultima ratio,* converte-se o irregular em regular: regulariza-se.

Vicente de Abreu Amadei[26] observa que a regularização "não era matéria disciplinada como instituição, categoria ou gênero, nem era propriamente objeto de teorização, a exigir estudo científico sistematizado".

Prossegue doutor:

> Entretanto, tão vastas as irregularidades imobiliárias no Brasil, especialmente após o fenômeno da forte e acelerada urbanização a partir da metade do século passado, e, ainda, tantas as leis promulgadas e tantas as inovações de institutos jurídicos nas últimas décadas, referentes às regularizações correlatas, com perfil de ampla abrangência e sinais de sistematização (v.g. Lei nº 11.977/2009 e Lei nº 13.465/2017), que, atualmente, já é possível forjar uma teoria da regularização fundiária, por mais estranho que isso possa parecer.

A teoria geral da regularização fundiária tem como base legal a recente Lei n. 13.465/2017, a qual trouxe inúmeros instrumentos de regularização, além de harmonizar-se com dispositivos constitucionais, tais como a função social da propriedade, direito social à moradia e dignidade da pessoa humana.

A definição do instituto ora em estudo é tarefa trabalhosa, haja vista apresentar feição plurívoca. A regularização fundiária apresenta caráter a) diretivo, enquanto fim e direção da política de desenvolvimento urbano (artigo 2º, inciso XIV do Estatuto da Cidade); b) matriz, enquanto gênero de

[26] AMADEI, Vicente de Abreu; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; MONTEIRO FILHO, Ralpho Waldo de Barros. Primeiras Impressões Sobre a Lei n.º 13.465/2017. ARISP, 2018, p. 11.

várias formas de regularizar, abarcando a multiplicidade dos aspectos de irregularidades prediais e c) procedimental, na medida em que abrange várias etapas, instrumentos e atos voltados à regularização (conforme se extrai do artigo 9º da Lei n. 13.465/2017: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes).

A regularização fundiária urbana (denominada pela Lei n. 13.465/2017 simplesmente como Reurb) apresenta, em linhas gerais, duas espécies bastante distintas. De um lado, temos a regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S), aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal (artigo 13, I, da Lei n. 13.465/2017) e, do outro, a regularização fundiária urbana de interesse específico (Reurb-E), aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese anterior (artigo 13, II, da Lei n. 13.465/2017).

Esse critério econômico-social produz efeitos significativos no transcurso da regularização. É dizer, na regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) há flexibilização de exigências, redução de custos, aplicação específica de instrumento de regularização, enfim, diversos benefícios urbanísticos, ambientais, administrativos, registrários, econômicos e instrumentais.

A previsão da Reurb-E abre espaço para a regularização fundiária de núcleos urbanos informais em geral, porém sem as vantagens da Reurb-S.

Nas lições de Amadei[27]:

> Isso não significa que a Reurb-E não seja fomentada nem que a nova lei não tenha alargado algumas facilidades ao seu implemento. Ao contrário, a Lei nº 13.465/2017 foi rica em fomentar e ampliar o universo da regularização fundiária em geral, isto é, para a Reurb (gênero) a incluir também a Reurb-E (espécie). Contudo, o seu grau de favorecimento continua sendo bem inferior ao da Reurb-S, até porque a referida lei nova não apenas reconhece, com acerto, a necessidade de apoiar e desburocratizar a regularização de assentamentos de população de baixa renda, mas, neste rumo, foi ainda mais generosa.

Diante do caráter pluralista da regularização fundiária, é possível vislumbrar inúmeros instrumentos jurídicos destinados à sua concreção, a saber (artigo 15 da Lei n. 13.465/2017): legitimação fundiária e legitimação de posse; usucapião; a desapropriação judicial privada prevista no artigo 1.228, §§ 4º e 5º do Código Civil; a arrecadação de bem vago; o consórcio imobiliário; a desapropriação por interesse social; o direito de preempção; a transferência do direito de construir; a concessão de uso especial para fins de moradia; a concessão de direito real de uso; a doação; e a compra e venda.

[27] AMADEI, Vicente de Abreu; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; MONTEIRO FILHO, Ralpho Waldo de Barros. *Op. cit.,* p. 17.

4 CONCLUSÃO

A regularização fundiária urbana constitui mecanismo eficaz de incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. Representa, pois, instrumento eficaz de concretização da função social da cidade e da propriedade e, em última análise, a dignidade da pessoa humana.

Vale dizer, a moradia foi, é e sempre será buscada por toda humanidade como um desdobramento da própria essência humana, qual seja, a necessidade de proteção, abrigo, conforto e segurança dos seus ocupantes.

Hodiernamente, a moradia apresenta novas funções, sobretudo em seu aspecto sociológico. É dizer, representa um elemento decisivo na construção da individualidade humana (resultando do princípio da dignidade da pessoa humana, constitucionalmente previsto no artigo 1º, inciso III, da Carta da República de 1988), além de possuir caráter extrapatrimonial.

Pode-se afirmar, com segurança, que atualmente a função da residência deixou de ser apenas uma esfera de proteção humana, passando a ser um traço daquilo que denominamos dignidade da pessoa humana. A moradia é, sem dúvida, um direito natural do indivíduo, essencialmente ligado à condição humana e indispensável à sobrevivência digna de qualquer pessoa.

Diante da previsão expressa no artigo 15, II, da Lei n. 13.465/2017, a usucapião, incluindo a processada pela via extrajudicial, é um dos instrumentos de regularização fundiária, permitindo ao prescribente converter sua posse em propriedade, formalizando e documentando o direito real. Com a inserção no sistema, o proprietário passará a desfrutar os benefícios de uma propriedade regularizada: possibilidade de obtenção de crédito oferecendo o imóvel em garantia da operação; incorporação ao patrimônio de uma pessoa; valorização do imóvel diante de sua formalidade; permissão de exigibilidade de serviços públicos, dentre outros.

REFERÊNCIAS

AMADEI, Vicente de Abreu; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; MONTEIRO FILHO, Ralpho Waldo de Barros. Primeiras Impressões Sobre a Lei n.º 13.465/2017. ARISP, 2018.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. Direito das Coisas. São Paulo: Atlas, 2014.

BODNAR, Zenildo. Regularização Registral Imobiliária na Efetivação de Direitos Fundamentais na Cidade Sustentável. Dissertação (Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2015.

DIP, Ricardo Henry Marques. *In* ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. Lei de Registro Públicos Comentada. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2014, p. 1.068.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. Vol. 5, 12ª ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2016.

MURAKAMI, Rodrigo Canevassi. Usucapião extrajudicial. Dissertação (Pós-graduação *lato sensu* em Direito Imobiliário Aplicado) – Escola Paulista de Direito, São Paulo, 2016, p. 48.

PELUZO, Cesar. Código Civil Comentado. 18ª ed. Santana de Parnaíba: Manole, 2024, p. 1.130.

RODRIGUES, Felipe Leonardo; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Tabelionato de Notas. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 119-0.

WEIZENMANN, Luis Carlos *in* PAULINO, Roberto. Repercussões do Novo CPC: Direito Notarial e Registral. v. 11., Salvador: JusPodivm, 2016, p. 186.