



**A EFICÁCIA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DE BENS IMÓVEIS
SEGUNDO O PROVIMENTO Nº 65 DO CONSELHO NACIONAL DE
JUSTIÇA: UM ESTUDO REALIZADO NAS SERVENTIAS DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO LUÍS/MA**

**THE EFFECTIVENESS OF EXTRAJUDICIAL USUCAPTION OF REAL
ESTATE ACCORDING TO PROVISION Nº 65 OF THE NATIONAL JUSTICE
COUNCIL: A STUDY CARRIED OUT IN THE REAL ESTATE REGISTRY
DEPARTMENTS IN SÃO LUÍS/MA**

<i>Recebido em:</i>	14/07/2023
<i>Aprovado em:</i>	23/09/2023

Lia Serrão Gonçalves¹

Ruan Didier Bruzaca²

RESUMO

Primeiramente, o artigo busca analisar o cenário da cidade de São Luís, capital do estado do Maranhão, quanto às desigualdades socioespaciais, irregularidade fundiária, irregularidade urbanística, insegurança da posse, vazios urbanos, função social da propriedade e direito à moradia. A partir dessa análise, propõe-se verificar a real eficácia da usucapião extrajudicial na resolução desses problemas, por meio do estudo do provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça e do procedimento da usucapião

¹ Graduanda em Direito pela Universidade Federal do Maranhão (UFMA).

² Doutor em Ciências Jurídicas pela Universidade Federal da Paraíba (UFPB), com período sanduíche na Università Degli Studi di Firenze (UNIFI); Mestre em Direito e Instituições do Sistema de Justiça pela Universidade Federal do Maranhão (UFMA). Professor Adjunto II e atualmente coordenador do Curso de Direito da UFMA. Professor permanente do PGGPP/UFMA.



no sistema de registro de imóveis de São Luís, observando os principais desafios que dificultam a segurança jurídica desse instituto.

PALAVRAS-CHAVE: Desigualdades socioespaciais. Usucapião extrajudicial. Sistema de registro de imóveis. Segurança jurídica.

ABSTRACT

Firstly, the article searches to analyze the scenery of the city São Luis, capital of the state Maranhão, about the socio-spatial inequalities, land title irregularity, urban irregularity, tenure insecurity, urban voids, social function of property and right to housing. From this analysis, it is proposed to verify the real efficacy of extrajudicial adverse possession in resolving these problems, through the study of the provision nº 65 of National Council of Justice and of the procedure adverse possession in property registration system of São Luís, observing the main challenges that hinder the legal certainty of this institute.

KEYWORDS: Socio-spatial inequalities. Extrajudicial usucapion. Property registration system. Legal certainty.

INTRODUÇÃO

No Brasil hodierno, com a crescente urbanização, há uma alta demanda por habitação que não é atendida de forma universal. Dessa forma, o direito à moradia, que é garantido no artigo 6º da Constituição Federal, não é assegurado para todas as pessoas. Enquanto isso, há diversas propriedades que não cumprem sua função social, muitas delas apenas servindo para a “especulação imobiliária”, como os vazios urbanos.

Nesse panorama, destaca-se o instituto da usucapião na modalidade extrajudicial, que foi criado com o intuito de tornar mais célere e eficiente a aquisição de um bem. Esse instituto tem como um de seus objetivos concretizar o direito à moradia e



a função social da propriedade. Tal objetivo é de suma importância tendo em vista a crescente demanda por habitação.

A eficácia do procedimento da usucapião extrajudicial é fundamental para a segurança jurídica do instituto. Nesse trabalho será analisada a real eficácia desse procedimento de acordo com o provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça, por meio de uma pesquisa de campo, realizada mediante questionário, em todas as serventias de registros de imóveis de São Luís, a partir do recorte temporal de 2020 a 2022.

Assim, no primeiro capítulo será abordado sobre a contextualização da situação fundiária na cidade de São Luís, quanto às dificuldades no acesso à moradia, desigualdades socioespaciais e insegurança da posse. O segundo capítulo tratará dos aspectos da usucapião extrajudicial, bem como da norma que a regulamenta, o provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça. Já o terceiro capítulo abordará sobre a pesquisa de campo supramencionada, inicialmente, tratando dos métodos utilizados e em seguida da análise da pesquisa.

2 CENÁRIO DA CIDADE DE SÃO LUÍS: DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS E INSEGURANÇA DA POSSE

A cidade de São Luís possui problemas graves quanto à infraestrutura urbana e o acesso à moradia, devido ao seu processo de urbanização desigual e à falta de planejamento, o que impede a efetivação dos direitos de considerável parte da população. Nesse panorama, destaca-se a importância da segurança da posse para a concretização do direito à moradia. Assim, o presente artigo abordará a história da origem das cidades, o processo de urbanização, desigualdades socioespaciais, dentre outros aspectos, a fim de introduzir o tema da usucapião extrajudicial.

A cidade tem sua origem, segundo Castells (2009, p. 41-42), no fim do período neolítico (3.500 a. C. à 3.000 a. C.), no momento em que houve condições favoráveis que



permitiram aos homens produzir mais do que necessitavam para a subsistência, por meio de técnicas de agricultura. Assim, as primeiras cidades se desenvolveram às margens de rios.

Para Carlos (2007, p. 20), a cidade é consequência do trabalho materializado, acumulado ao longo de uma série de gerações e diz respeito à relação da sociedade com a natureza, com o espaço que ocupam para viver. Destaca-se que na Roma Antiga, a propriedade privada era comum (comunal) e não uma mercadoria, tendo em vista que somente após a Revolução Francesa surgiu a propriedade privada capitalista, com a possibilidade de monopolização de terras e sua transformação em mercadoria, além dessa propriedade ser protegida por leis e se tornar absoluta e exclusiva.

Essa construção social da cidade surge a partir dos interesses de determinados grupos sociais em se apropriar de terrenos da cidade, ou seja, a aquisição de propriedades privadas. Segundo Marx (2008), o espaço urbano é resultado do processo de acumulação capitalista e assume características de uma mercadoria especial, favorecendo os detentores de uma fração considerável do globo terrestre, os grupos seletos.

O processo de urbanização no mundo foi iniciado pela I Revolução Industrial, a qual gerou um forte êxodo rural. Esse processo no Brasil também se iniciou com o processo de industrialização, na década de 1930, durante o governo de Getúlio Vargas. Assim, essa industrialização promoveu o crescimento das cidades e se consolidou nas décadas de 1950 e 1960, transformando as cidades em centros de grande importância no cenário brasileiro (IANNI, 2010).

Destaca-se que no Brasil o processo de urbanização teve problemáticas estruturais graves. Com o êxodo rural, as cidades começaram a receber uma grande quantidade de pessoas de forma rápida e os centros urbanos não estavam preparados para isso. Dessa forma, uma das principais consequências é a ocupação irregular de terrenos e o crescimento de áreas não planejadas, como favelas. Nesses locais não são dadas as condições básicas para uma vida digna. A população sofre com a falta de



saneamento básico, pavimentação, transporte de qualidade, iluminação pública eficiente, muitas vezes ocupam áreas de risco também.

Esse processo de urbanização brasileiro, segundo Maricato (2003, p. 15), continuou com algumas características do período colonial e imperial, as quais são a concentração de terra, renda e poder, marcados pelo coronelismo ou política do favor. Desse modo, há a concentração de terras nas mãos de um grupo seletivo e uma má distribuição das propriedades privadas, não atendendo a sua função social e o direito à moradia, gerando, atualmente, conflitos fundiários urbanos, vazios urbanos e desigualdades socioespaciais, dentre outros problemas.

Nesse contexto insere-se a cidade de São Luís, capital do estado do Maranhão, que no século XX, mais especificamente entre os anos de 1960 e 1999, teve uma expansão populacional inesperada devido ao incentivo na economia da cidade, principalmente em razão de muitos migrantes que vieram do interior do Maranhão.

Tal crescimento populacional sem planejamento gerou uma nova forma de ocupação da cidade por modo de apropriação espontânea do solo, por grupos pobres. Essa nova realidade do espaço urbano desencadeou desigualdade de infraestrutura e desigualdade socioespacial, esta última também denominada de segregação urbana e refere-se à periferação de determinados grupos sociais por diversos fatores, como o econômico e o histórico.

A cidade de São Luís, assim como outras cidades brasileiras, teve seu processo de urbanização sem qualquer planejamento, o que gerou inúmeros problemas. Esses problemas impedem que a cidade concretize sua finalidade de ser um espaço democrático e de participação, marginalizando parte da população e com isso impossibilitando a efetivação de seus direitos (BRUZACA, SOUSA, 2018).

Uma das questões diz respeito à “especulação imobiliária”, presente na urbanização brasileira e acentua as desigualdades socioespaciais. Esse fenômeno diz respeito aos vazios urbanos ou a determinadas propriedades que são alvo de uma expectativa de valorização futura por seus proprietários. Ambos são espaços na cidade



que não cumprem sua função social. Dessa forma, essa prática beneficia o proprietário e o capital imobiliário, o que resulta, geralmente, em prejuízos a antigos ocupantes, que geralmente são expulsos (ROLNIK, 2004, p. 64).

De acordo com Maricato (1999, p. 7), o mercado imobiliário é excludente e há ausência de políticas sociais, o que gera invasões a terras urbanas. Segundo a autora, o processo de urbanização no Brasil teve como resultado a existência de ocupações e favelas. Esse processo de urbanização brasileiro foi marcado por profundas transformações históricas no que se refere à posse de terra.

A Lei de Terras (Lei nº 601, de 1850) determinou uma nova forma de organização legal de propriedade fundiária pública e privada, transformando a terra numa mercadoria negociável. A partir dessa lei, para se adquirir uma propriedade se exigia registro, medições e pagamento de encargos, dessa maneira, para os mais pobres era mais difícil atender a esses requisitos. Com essa lei, houve a extinção da instituição de posse como forma legítima de propriedade fundiária, criminalizando, assim, a forma costumeira e muitas vezes única dos pobres adquirirem terras (HOLSTON, 2013, p. 180).

A irregularidade urbanística nas cidades diz respeito à forma de distribuição do solo, de sua edificação e do acesso a serviços básicos, que se dá de forma irregular de forma a favorecer um grupo privilegiado da população, que detém maior poder aquisitivo. Nas cidades brasileiras, historicamente, o espaço de habitação destinado para os pobres, geralmente localizado na periferia, possui uma diferenciação socioespacial com o resto da cidade, manifestada nas condições de habitação, infraestrutura, saneamento básico, dentre outros aspectos.

Em meio à irregularidade fundiária e urbanística, destaca-se os conflitos fundiários urbanos por conta da insegurança da posse. Devido ao desenvolvimento urbano desigual presente nas cidades brasileiras, há muitas ocupações irregulares, como favelas e terrenos adquiridos por invasão. Em São Luís do Maranhão, as pessoas que vivem nessas ocupações sofrem com essa insegurança da posse, por haver possibilidade



de conflito fundiário e uma ameaça concreta de expulsão em ações judiciais de reintegração de posse.

Os conflitos fundiários urbanos são resultado da concentração fundiária na cidade, a qual gera uma desigualdade no acesso à terra para o cumprimento de sua função social, seja por meio da moradia, seja por meio da produção. Sendo assim, a população fica desamparada por conta dessa insegurança da posse, necessitando de uma forma eficaz de regularização fundiária, para garantir seu direito à moradia.

Para Botelho (2007, p. 82-83), a ação do Estado não é neutra quanto aos investimentos estatais em infraestrutura, equipamentos de uso coletivo e legislação urbanística, pois as áreas que a população mais rica vive e também as áreas de comercialização e consumo são privilegiadas.

Nesse panorama, no que tange o espaço urbano de São Luís, observa-se uma irregularidade fundiária e urbanística, marcada por vazios urbanos e conflitos fundiários, resultantes de um processo de urbanização desigual e sem planejamento. Dessa forma, na cidade em questão também é perceptível a ação parcial do Estado, em que áreas mais pobres sofrem com falta de infraestrutura adequada.

Assim como em todas as cidades brasileiras, São Luís teve seu processo de urbanização marcado pelo aumento populacional, devido ao êxodo rural das pessoas que vieram do interior do Maranhão durante o período de 1960-1999. Tal fato levou ao aumento do uso do solo da cidade para a ocupação dos novos habitantes, essa ocupação foi caracterizada por modos de apropriação espontânea dos terrenos pela parcela pobre da população.

Essa forma de ocupação transformou São Luís numa cidade com segregação socioespacial. De um lado, o mercado imobiliário investe em condomínios de luxo e de classe média em bairros com infraestrutura, saneamento básico e acesso a serviços de qualidade oferecidos pelo Estado. Por outro lado, há favelas, ocupações irregulares, dentre outros, os quais são bairros em que não se tem acesso ao mínimo para se viver uma vida digna, como acesso a água potável todos os dias.



Segundo Gottdiener (2010, p.131), a supremacia da classe capitalista se renova por meio da segregação espacial e através dos efeitos da “força normatizadora” da intervenção estatal no espaço. Tal fato acontece na cidade de São Luís, em que as classes dominantes moram em bairros com melhor infraestrutura e acesso a grandes centros comerciais, além do mercado imobiliário, financiado por políticas estatais, facilitando o acesso à moradia a classe privilegiada, deixando em segundo plano as classes mais pobres (SANTOS, 2021, p. 53).

Nesse contexto, tendo em vista o tema desse artigo, observa-se que em meio a irregularidade fundiária de São Luís, uma das soluções para garantir a regularização da moradia é a usucapião extrajudicial. Essa modalidade de usucapião surgiu no ordenamento jurídico brasileiro com o objetivo de dar celeridade e efetividade às demandas sociais, além de diminuir o número de processos no poder judiciário.

O legislador pensou em instrumentos como a usucapião, a fim de garantir o direito fundamental à moradia e a função social da propriedade, pois enquanto há muitos vazios urbanos, terras totalmente inúteis para fins sociais, há pessoas sem ter onde morar, sem o mínimo existencial para ter uma vida digna. Ressalta-se que a usucapião se dá de forma judicial ou extrajudicial, sendo que essa última só pode ser realizada se forem preenchidos os requisitos previstos em sua base legal, o provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça.

A usucapião extrajudicial ou administrativa permite um maior acesso à justiça, já que várias pessoas vivem à margem do sistema imobiliário, tendo titularidades frágeis, informais e incapazes de proporcionar bem-estar social e individual (Farias, Rosenvald, 2015, p. 314). Tal instrumento se consolida como meio de reivindicação efetiva de direitos, ainda mais por ser realizado fora do poder judiciário, em serventias extrajudiciais, afastando-se da morosidade desse poder.

Destaca-se também que a usucapião administrativa é um exemplo de meio alternativo de resolução de conflitos, pois para que seja realizada não deverá haver litígio e sim um comum acordo entre confrontantes, posseiros e a comunidade. O acesso



à justiça não é somente o direito de obter resposta e de participar, mas também é a forma de se concretizar os direitos, o que é buscado pela usucapião extrajudicial, já que todo procedimento visa o reconhecimento do direito de propriedade de forma célere e pacífica, por meio da comprovação documental desse direito.

Nesse sentido, o presente artigo realizará uma pesquisa em todas as serventias de Registro de Imóveis de São Luís, a fim de analisar a eficácia da usucapião extrajudicial entre os anos de 2020 a 2022. Por ser um instituto recente, é necessário observar qual a quantidade de demandas nesses anos, quantos foram deferidos e indeferidos, quais os tipos de usucapião mais realizados, qual a influência da pandemia sobre a quantidade, quais os principais motivos para indeferimento do procedimento e, por fim, se é um instituto eficaz ou não. Todavia, antes da exposição da pesquisa será introduzido, no próximo tópico, sobre os aspectos da usucapião administrativa e sua base legal.

3 ASPECTOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E O PROVIMENTO Nº 65 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA

A palavra usucapião se origina do latim do termo *usucapio*, que significa tomar pelo uso, ou seja, tomar alguma coisa pelo uso prolongado, trata-se do modo de aquisição da propriedade de bens móveis ou imóveis pelo exercício da posse (RIBEIRO, 2003, p. 170). O instituto da usucapião reconhece os efeitos da passagem do tempo sobre o direito, por isso também é chamado de prescrição aquisitiva.

A usucapião como forma de aquisição de propriedade diz respeito à transformação de uma situação de fato (a posse) em uma situação de direito (a propriedade), com o transcurso do tempo. Segundo Nobre (2018, p. 27), esse instituto surgiu no direito romano com o objetivo de abarcar os adquirentes imperfeitos, os quais são aqueles que adquiriram a terra, mas não poderiam ser proprietários, devido a falhas no processo de transmissão de propriedade.



De acordo com Pereira (2003), a usucapião é justificada pelo abandono tácito e pelo aproveitamento econômico do bem, que é traduzido por muitos autores por função social da propriedade. Isso acontece porque em decorrência da inércia do proprietário anterior, o possuidor dá valores efetivos de utilidade social ao bem usucapido.

Com a usucapião, o possuidor adquire um novo direito em consequência da posse prolongada, mansa e pacífica, sem vínculo com o antigo proprietário, atendido os requisitos previstos em lei, cabe ao operador do direito analisar a questão de forma objetiva (PEREIRA, 2017), a fim de atender o princípio da função social da propriedade. Além disso, a usucapião é uma ferramenta no mundo jurídico de proteção às minorias e aos hipossuficientes, pois concretiza o direito à moradia.

Ressalta-se a modalidade extrajudicial ou administrativa da usucapião, tema do presente artigo, instrumento fundamental dentro de um país em que persiste a morosidade do sistema judicial. Segundo Brandelli (2016), salvo as hipóteses em que existe lide instaurada, a desjudicialização da usucapião é constitucional, possível juridicamente e recomendável, pois constitui uma forma de tirar do Poder Judiciário matéria que não o afeta necessariamente, reduzindo sua sobrecarga.

Além disso, o Código de Processo Civil de 2015 é importantíssimo para essa modalidade de usucapião, pois, por meio dele, o ordenamento jurídico brasileiro reconheceu a possibilidade de qualquer espécie de usucapião de bem imóvel pela via extrajudicial, realizando o procedimento diretamente nas serventias extrajudiciais.

A modalidade administrativa abrange todos os tipos de usucapião como a extraordinária, ordinária, constitucional rural e urbana, indígena e familiar, sendo que cada tipo tem seus próprios requisitos. Ressalta-se também a necessidade dessa regularização da situação do possuidor, por meio dessas modalidades de usucapião, já que há uma insegurança jurídica gerada pela falta do título da propriedade e isso impacta a economia, no que diz respeito à empregabilidade e à circulação de riquezas (OLIVEIRA, 2015).



Isso acontece, pois o título de propriedade não se resume a um papel, mas é um instrumento que dignifica o homem em sociedade, dando proteção à moradia, abrigo e fomenta a economia de mercado, servindo-lhe, por exemplo, de hipoteca para dar início a uma empresa, é usado, dessa forma, como garantia para pagamento de uma dívida (OLIVEIRA, 2015).

Nesse contexto, observa-se que a tendência do ordenamento pátrio em desjudicializar as demandas, acaba por incentivar novas técnicas de resolução de conflitos, fazendo com que as serventias extrajudiciais tenham mais atribuições, tendo em vista desafogar o judiciário, como é o caso da usucapião extrajudicial, que o enfoque é o diálogo (SILVA, 2018).

O Código de Processo Civil, o provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça e a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015) são bases legais para o procedimento de usucapião extrajudicial, esse último diploma exclui a exigência da obrigatoriedade da anuência do antigo proprietário e confrontantes do imóvel para dar continuidade ao pedido de usucapião extrajudicial, prevendo que ao serem notificados e permanecerem em silêncio será entendido como concordância ao pedido (PEREIRA, 2017).

Considerando que o artigo abordará a usucapião extrajudicial de bens imóveis, voltados a garantia de uma moradia, que é um direito fundamental, destaca-se que esse instituto garante a segurança da posse, sua estabilidade e a aquisição do direito de propriedade pelo tempo de posse, levando em consideração o descaso do proprietário. Ressalta-se que a segurança da posse é de extrema relevância para garantir a dignidade da pessoa, pois o ser humano deve possuir abrigo, sem temer despejos forçados ou retirada compulsória, sem o devido processo legal (CALIXTO, 2015).

Conforme ensina Gonçalves (2020, p. 381), a legislação pátria protege não só a posse decorrente do direito de propriedade, mas também a posse como figura autônoma e independente da existência de um título. O direito de posse é resguardado com o intuito de assegurar a paz social, já que o que era justo e compreensível numa época,



com o decurso do tempo não é mais, dessa forma, a lei dá direitos ao possuidor (AZEVEDO JR., 2011).

A usucapião é um instituto que garante a função social da propriedade, seu uso objetiva atender aos interesses sociais, já que o proprietário que não usar a propriedade com alguma finalidade a perderá. De acordo com Bleixuehl (2018), tal instituto converte posse em propriedade de forma originária, essa conversão se dá através do decurso do tempo, por meio da prescrição aquisitiva obtém-se a propriedade da coisa.

A usucapião é um modo de aquisição originária da propriedade e outros direitos reais (GONÇALVES, 2009), pois não há manifestação de vontade para a transmissão da propriedade de um alienante para um adquirente. Devido a essa característica, o bem é adquirido livre de ônus e imperfeições derivadas da propriedade anterior.

Como já mencionado, cada modalidade de usucapião tem pressupostos específicos a serem atendidos para serem concretizados, mas também há os pressupostos gerais que abarcam todos os tipos de usucapião, de acordo com Nobre (2017), são eles: a coisa (*res habilis*), a posse (*possessio*) e o tempo (*tempus*). Além desses, há os requisitos especiais de justo título e boa-fé, os quais são exigidos para o reconhecimento de usucapião ordinária.

Em relação à coisa, observa-se que o requisito indispensável para que a coisa seja objeto de usucapião é que ela possa ser passível de apropriação privada, ou seja, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser objetos de usucapião, segundo a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, na súmula 340. Além disso, afirma Salles (2005), que a posse geradora da usucapião deve ser exercida com *animus domini* e objeto hábil. Destaca-se que o *animus domini* é uma expressão em latim que corresponde a ideia de intenção de ser dono de um bem (NOBRE, 2017, p. 40).

Quanto à posse jurídica da usucapião, ela deve ser adquirida de forma justa, ou seja, não deve ser realizada com violência, clandestinidade ou de forma precária. Trata-se da posse mansa e pacífica exercida sem oposição prevista no caput do art. 1.238 do Código Civil.



Ademais, a posse *ad usucapionem* exige a extinção da posse do proprietário pela posse do não-proprietário. Assim, há situações em que o não-proprietário exerce o direito de uso da propriedade, como, por exemplo, um locatário ou comodatário, mas a posse do proprietário não é excluída, pois ele continua a exercê-la, de forma distante, por meio da fruição ou disposição. Nesses casos, há a posse direta e indireta, a primeira quanto ao locatário ou comodatário e a segunda quanto ao locador ou comodante (NOBRE, 2017, p. 42).

O último requisito é o tempo, o conceito da usucapião está relacionado ao reconhecimento dos efeitos da passagem do tempo sobre o direito, pois com um tempo prolongado de posse e com a inércia do proprietário, o possuidor adquire direito à usucapião.

O tempo de contagem da posse é fixado em lei e a contagem é em dias, sendo que o primeiro dia não é contado, já que não se tem posse durante ele por completo, mas conta-se o último (GONÇALVES, 2006). Esse tempo varia conforme a espécie de usucapião entre o mínimo de 2 anos (usucapião familiar) e o máximo de 15 anos (usucapião extraordinária).

Primeiramente, conforme Farias e Rosendal (2020, p. 488), o tabelião e o registrador de imóveis possuem uma função fundamental no procedimento da usucapião extrajudicial, já que são delegadas a eles as atividades que antes pertencia ao poder judiciário, haverá um procedimento que dispensará homologação judicial e intervenção de órgão ministerial. Destaca-se a função social do sistema notarial e registral, os quais têm como escopo a redução dos litígios, desafogando o judiciário, a diminuição da burocracia em atender as demandas sociais, além de atendê-las de forma mais célere, através de um terceiro imparcial.

Somente tem legitimidade para formular o pedido de reconhecimento de usucapião aquele que tem a posse *ad usucapionem*, que é aquela que se prolonga pelo tempo previsto em lei e que dá ao possuidor a aquisição de domínio, assim, possibilita o direito de propriedade sobre o bem (DINIZ, 2020). Com essa legitimidade, acompanhado



de um advogado ou de um defensor público, o titular do direito deve entregar um requerimento a serventia de registro de imóveis atendendo aos requisitos de uma petição inicial.

O provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça estabelece as diretrizes para o procedimento de usucapião extrajudicial nas serventias notariais e de registros de imóveis. Primeiramente, o provimento expõe sobre a necessidade do pedido ser instruído com diversos documentos previstos em seu art. 4º.

Desses documentos, o que merece destaque para exposição no presente artigo é a ata notarial, a qual é um documento essencial e obrigatório para esse procedimento, pois será usada pelo registrador de imóveis como meio de prova do reconhecimento da usucapião extrajudicial. De acordo com Gonçalves (2020, p. 274), a ata notarial é o instrumento público que o tabelião atesta a existência e o modo de existir de algum fato, além de ter fé pública.

Antes do usucapiente comparecer ao cartório de registro de imóveis, deve se dirigir ao tabelionato de notas. Observa-se, assim, que o primeiro passo para buscar a solução extrajudicial deve ser a lavratura da ata notarial pelo tabelião de notas, que será meio de prova, não possuindo valor de confirmação ou estabelecimento de propriedade. O tabelionato deve ser sediado na circunscrição do imóvel e a ata notarial atestará o tempo de posse que configure o direito à usucapião (DORNELLES, CASSEL JR., 2015).

Quanto à serventia de registro de imóveis, a usucapião administrativa será requerida e processada administrativamente na serventia em que o imóvel está localizado ou a maior parte dele, não há a livre escolha do registrador (WAMBIER, 2016).

Explica Loureiro (2017) que uma vez protocolado o pedido de usucapião extrajudicial, ele deve ser autuado pelo registrador e o prazo de prenotação, marco inicial do processo registral, é 30 dias, sendo prorrogado até o deferimento ou indeferimento do pedido. Ressalta-se que a autuação pelo registrador, segundo Rizzardo (2016), é o registro do ato no cartório. Assim, o registrador atua como um juiz anão,



julgando o pedido que resultará na aquisição originária da propriedade (SERRA, SERRA, 2016).

Em suma, o provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça regulamentou a usucapião extrajudicial no âmbito nacional, com o objetivo de concretizar o direito à usucapião com segurança jurídica, de forma mais célere e efetiva. Assim, a pesquisa sobre a eficácia desse instituto, que será abordada no próximo tópico, se baseia no estudo das demandas das serventias de registro de imóveis de São Luís, levando em consideração sua base legal, o provimento supramencionado.

4 ANÁLISE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA CIDADE DE SÃO LUÍS: PESQUISA REALIZADA NOS REGISTROS DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Primeiramente, antes da análise da pesquisa é necessário falar dos métodos utilizados para o desenvolvimento desse conhecimento. Para a pesquisa de usucapião extrajudicial foi utilizada a Pesquisa Exploratória Bibliográfica, trata-se de um levantamento bibliográfico sobre o assunto, por meio de autores que estudam o assunto em livros e artigos científicos, quanto a ser exploratória se deve ao fato de buscar uma maior aproximação com o problema pesquisado.

Quanto à abordagem, pode ser considerada mista, pois há o emprego de métodos quantitativos e qualitativos, apesar de a preponderância ser a qualitativa. A pesquisa quantitativa representa tudo aquilo que pode ser medido, o pesquisador deve se atentar a uma descrição rigorosa, quanto à qualitativa está relacionada à natureza das coisas, a interpretação é feita de forma mais global e interrelacionada. (MEZZAROBA; MONTEIRO, 2009).

Será usado também o método hipotético-dedutivo, em que os pontos de partida assumirão o caráter de hipótese do trabalho e haverá a verificação da hipótese no decorrer da pesquisa (MEZZAROBA; MONTEIRO, 2009). Assim, a partir da análise



teórica, jurídica e de procedimentos de usucapião em cartórios, será avaliada a hipótese da eficácia prática da usucapião extrajudicial.

Também foi utilizada a Pesquisa de Campo em todos os cartórios de registro de imóveis de São Luís, com aplicação de questionário, respondido pelos registradores de imóveis. O questionário, aplicado por meio eletrônico, contém questões que visam entender a eficácia da usucapião, por meio de questões fechadas, quanto ao número de procedimentos de usucapião deferidos e indeferidos, e questões abertas, subjetivas, oportunizando aos participantes a livre manifestação acerca do tema (MARCONI; LAKATOS, 2017).

O questionário possui nove perguntas, começando pela identificação do cartório de que está se tratando, depois há perguntas objetivas sobre o procedimento de usucapião entre os anos de 2020 a 2022, seguida de perguntas subjetivas em que os registradores de imóveis responderam quanto a sua experiência profissional, além de serem questionados sobre a influência que a pandemia poderia exercer sobre o número de demandas:

1. O profissional de qual serventia extrajudicial está respondendo ao questionário?
 - a) 1º Registro de Imóveis
 - b) 2º Registro de Imóveis
 - c) 3º Registro de Imóveis
 - d) 4º Registro de Imóveis
2. Qual a quantidade total de demanda (incluindo deferidos e indeferidos) de usucapião extrajudicial entre os anos de 2020 a 2022?
3. Quantos foram indeferidos?
4. Quais os principais motivos para o indeferimento desses pedidos de usucapião extrajudicial?
5. Por se tratar de um recorte temporal em que ocorreu a pandemia de covid-19, você acha que houve influência da pandemia na quantidade de demanda?
 - a) Sim
 - b) Não
6. Se sim, de que forma?
7. Quanto tempo, em média, é a duração de um procedimento de usucapião extrajudicial?
8. Quais fatores contribuem para esse lapso temporal?
9. Na sua opinião, o procedimento da usucapião extrajudicial é eficaz em garantir a função social da propriedade e o direito à moradia? Por quê?



Quanto à interpretação, será realizada em duas etapas. Na primeira etapa, haverá a organização, tabulação e análise dos dados das questões objetivas do questionário, as que tratam de dados quantitativos, por exemplo. Na segunda etapa, haverá a análise e interpretação dos dados obtidos com as questões subjetivas, utilizando-se da revisão de literatura em conjunto com a análise de discurso, a fim de entender o objeto da pesquisa na literatura e na prática, com a opinião de profissionais da área (VERGARA, 2015).

Inicialmente, será tratado sobre a análise quantitativa. Do universo de quatro cartórios de registro de imóveis existentes em São Luís do Maranhão, os quatro registradores de imóveis responderam ao questionário. A primeira pergunta serve apenas para identificar sobre qual registro de imóvel está sendo tratado, a partir da segunda pergunta é tratado sobre o tema.

A segunda pergunta buscou verificar a quantidade total de procedimentos de usucapião extrajudicial entre os anos de 2020 a 2022, incluindo deferidos e indeferidos, a fim de se conhecer se o instituto da usucapião administrativa está sendo procurado como solução, já que se trata de um instrumento relativamente recente no direito pátrio. Os resultados encontram-se agrupados na tabela 1.

TABELA 1 - QUANTIDADE TOTAL DE PROCEDIMENTOS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Serventia Extrajudicial	Frequência	%
1º Registro de Imóveis	10	31,25%
2º Registro de Imóveis	2	6,25%
3º Registro de Imóveis	6	18,75%
4º Registro de Imóveis	14	43,75%
Total Geral:	32	100%

Fonte: elaborado pelo autor.



Para a interpretação dos dados da tabela é necessário antes se atentar para a quantidade indeferida, presente na terceira pergunta do questionário, a fim de se entender a eficácia real do instituto da usucapião extrajudicial. As respostas da terceira pergunta encontram-se na tabela 2.

Serventia Extrajudicial	Frequência	%
1º Registro de Imóveis	-	-
2º Registro de Imóveis	-	-
3º Registro de Imóveis	-	-
4º Registro de Imóveis	1	100%
Total Geral:	1	100%

Fonte: elaborado pelo autor.

Dessa forma, observando-se os dados das duas tabelas, tem-se que entre os anos de 2020 a 2022, de um total geral de 32 (trinta e dois) procedimentos de usucapião extrajudicial, apenas 1 (um) foi indeferido. Nesse sentido, o provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça, que regula a usucapião extrajudicial, bem como o próprio instituto da usucapião, são eficazes, pois, segundo Leite (2020), a eficácia é a aptidão da norma de produzir efeitos jurídicos quando invocada sua aplicação perante a autoridade competente.

No caso em questão, os procedimentos da usucapião extrajudicial cumpriram a finalidade a que se destinavam, a qual consiste em solucionar administrativamente casos em que possuíam os requisitos legais para serem resolvidos fora do judiciário. Nesse sentido, explica Bradelli (2016) que quando o pedido é protocolado e autuado, o oficial



de registro fará sua análise jurídica, a qual verificará se estão presentes os requisitos formais - os mesmos requisitos da petição inicial - e os requisitos legais para o pedido de usucapião.

A quinta pergunta foi para esclarecer se houve alguma interferência da pandemia de covid-19 na quantidade de pedidos de usucapião extrajudicial, já que o recorte temporal da pesquisa se trata de um período pandêmico. O resultado foi que 100% dos entrevistados responderam que não houve influência.

Sobre a sétima pergunta, trata-se da duração, em média, do procedimento da usucapião extrajudicial nas serventias de registro de imóveis. Tal pergunta teve como objetivo mensurar o tempo na prática desse procedimento, desde a entrada com o pedido no cartório de registro de imóveis até o deferimento dele. Obteve-se as seguintes respostas: a) 6 meses (180 dias); b) 120 a 180 dias úteis; c) 6 meses (180 dias) e d) entre 45 a 60 dias.

Assim, conclui-se que o tempo em média para a conclusão do procedimento de usucapião, desde sua entrada no cartório de registro de imóveis é de 180 dias, apenas uma das serventias se afastou um pouco dessa média. Dessa forma, com essa duração de tempo, se concretizam as palavras de Pereira (2017), a qual explica que, por meio da via administrativa da usucapião, o cidadão hoje tem um novo meio para efetivar a tutela de acesso à terra e à moradia, com a expectativa de um procedimento célere, eficaz e seguro.

Em segundo lugar, será feita a análise qualitativa das perguntas subjetivas do questionário, utilizando-se da análise do discurso dessas questões abertas de livre manifestação acerca do tema. Quanto à quarta pergunta, que trata dos principais motivos para o indeferimento de usucapião extrajudicial dos pedidos do recorte temporal escolhido, houve somente uma resposta, por ter somente 1 (um) indeferimento.

O registrador de imóvel do 4º Registro de Imóveis respondeu a quarta pergunta alegando que houve indeferimento devido a uma solicitação de usucapião de área



pública. Como já mencionado no capítulo 3, os bens públicos de qualquer espécie não podem ser objeto de usucapião, segundo o artigo 183, parágrafo 3º, da Constituição Federal. Diniz (2012) salientou que pela mesma razão dos bens públicos serem inalienáveis, de acordo com o art. 100 do Código Civil, eles não podem ser usucapidos.

A oitava pergunta questiona os registradores de imóveis sobre quais fatores contribuíram para o lapso temporal do procedimento de usucapião extrajudicial. Obteve-se como resposta as seguintes afirmações:

As notificações extrajudiciais de eventuais interessados, confrontantes e entes públicos. (registrador do 1º Registro de Imóveis)

Por se tratar de um procedimento que visa regularizar a propriedade através da posse com animus domini, um pedido bem fundamentado, com vasta prova sobre a posse legítima, com um trabalho de busca e identificação da situação registral prévia e um diálogo entre advogado/Tabelião/Registrador. (registrador do 2º Registro de Imóveis)

Em regra, a demora da parte interessada em atender às exigências solicitadas, o acompanhamento do processo e o decurso do prazo nos procedimentos de intimação/notificação. (registrador do 3º Registro de Imóveis)

Devido a notificações para anuência dos proprietários dos imóveis confinantes; notificações para dar ciência à União, ao Estado, e ao Município; publicação para dar ciência a terceiros eventualmente interessados. (registrador do 4º Registro de Imóveis)

Dessa maneira, observando as respostas dos registradores do 1º, 3º e 4º Registro de Imóveis, sobre o lapso temporal para a finalização do procedimento da usucapião extrajudicial, eles alegam que esse tempo diz respeito às notificações ou a anuência dos interessados.

Ressalta Nobre (2018) que seja relacionado nominalmente todas as pessoas cuja concordância ou notificação é necessária, essas pessoas além dos entes públicos são: os titulares de direitos que constam no registro anterior; os titulares de direitos constantes dos imóveis confinantes, se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou se o imóvel confinante seja de condomínio edilício, deverá haver a concordância ou notificação do síndico; os outros herdeiros que, no caso de sucessão possessória, apenas alguns deles estejam pedindo a usucapião, além de outras pessoas



interessadas que, ao ver do defensor público, advogado ou registrador de imóveis devam ser notificadas.

Quanto à resposta do registrador do 2º Registro de Imóveis, ele explica que esse lapso temporal é devido a um trabalho de busca e identificação da situação registral prévia. Segundo Wambier (2016), a decisão do registrador está relacionada com a qualificação, em que serão analisados os títulos apresentados a registro e haverá a verificação do preenchimento dos requisitos legais do ato registral. Assim, essa análise da situação registral anterior é fundamental para a decisão do registrador e contribui para o lapso temporal do procedimento da usucapião extrajudicial.

A última pergunta é sobre qual a opinião dos registradores de imóveis em relação à usucapião extrajudicial ser eficaz em garantir a função social da propriedade e o direito à moradia. Obteve-se as seguintes respostas:

A usucapião extrajudicial é utilizada como instrumento de acesso aos direitos de propriedade e à moradia, bem como visa garantir também outros direitos fundamentais previstos constitucionalmente, na medida em que a sua eficácia alcança a positividade da função social da propriedade, seja como uso para moradia ou forma de exploração econômica que irá influenciar positivamente no convívio social. Cumpre ressaltar que as serventias extrajudiciais (notarial e registral) contribuem positivamente na efetivação dos direitos fundamentais, uma vez que, suas atividades são dotadas de eficiência, imparcialidade e segurança jurídica. (registrador do 1º Registro de Imóveis)

Muito eficaz, pois trata-se de um grande instrumento jurídico de acesso ao direito social à moradia, por se tratar de um procedimento que alia a segurança jurídica com economia processual (celeridade), sendo um dos maiores instrumentos de desjudicialização e acesso à justiça. (registrador do 2º Registro de Imóveis)

Sim. O indivíduo que recorre a Usucapião já exerce a propriedade de fato, ou seja, utiliza o imóvel como se dono fosse por determinado lapso temporal e conseqüentemente, dá ao bem a função social. Como mencionado, a propriedade de fato já existe, após a conclusão do procedimento, a Usucapião será lançada no fôlio real e irá tornar público aquele fato já existente, garantindo ao usucapiente a propriedade de direito. (registrador do 3º Registro de Imóveis)

Entendemos que o procedimento da usucapião extrajudicial é plenamente eficaz, uma vez que ao se desjudicializar a Usucapião, buscando a regularização perante o registro imobiliário, conseguiu-se garantir a função social da propriedade e o direito à moradia, com maior celeridade, gerando segurança jurídica para os títulos aquisitivos originários. (registrador do 4º Registro de Imóveis)



Analisando as informações prestadas pelos registradores de imóveis relacionadas a nona pergunta, tem-se que as quatro serventias extrajudiciais concordam que o procedimento da usucapião extrajudicial é um instrumento eficaz para garantir a função social da propriedade e o direito à moradia.

Dias (2016) afirma que a função social da propriedade é a garantia de que a propriedade está sendo utilizada de maneira socialmente útil e adequada, pois dessa forma concorre para o bem comum. Além disso, o Código Civil, que instituiu a usucapião extrajudicial, prestigia a função social da posse ao tornar digna a efetiva moradia e produção no imóvel (FARIAS, ROSENVALD, 2015).

Ressalta-se também que três dos quatro registradores de imóveis constataram a celeridade, eficiência, imparcialidade e segurança jurídica da usucapião administrativa. Isso está em consonância com as palavras de Cappelletti e Bryant (1988), eles destacaram que há uma tendência de criar procedimentos que sejam mais rápidos e acessíveis às pessoas comuns, tendo em vista um maior acesso à justiça, aspecto destacado pelo registrador do 2º registrador de imóveis.

Além disso, destaca o registrador do 3º Registro de Imóveis que a pessoa adquiriu o direito de usucapião com o decurso do tempo e atendendo os requisitos previstos em lei, assim, ela vai ao cartório de registro de imóveis apenas tornar público o direito, regularizando-o. Segundo Boczar e Assumpção (2018), a consumação da usucapião tem efeitos meramente declaratórios, assim como afirma o profissional supramencionado.

CONCLUSÃO

A usucapião extrajudicial é um instrumento recente no ordenamento jurídico pátrio, surgiu com o Código de Processo Civil de 2015 e representou um significativo avanço para a garantia da função social da propriedade, que é um princípio constitucional, e na defesa do direito à moradia. O presente artigo buscou analisar esse



instituto na prática, no que diz respeito a aquisição de bens imóveis por meio da via administrativa nas serventias de registros de imóveis da cidade de São Luís.

Em primeira análise, constatou-se que São Luís possui graves problemas relacionados à infraestrutura urbana no que diz respeito à segurança da posse e a concretização do direito à moradia. Destaca-se que a insegurança da posse acontece, por exemplo, quando as pessoas moram em ocupações irregulares e podem ser expulsas a qualquer momento. Nesse contexto, destaca-se a usucapião extrajudicial como um meio alternativo de resolução desses tipos de conflitos, já que para optar por essa via deve-se entrar em comum acordo.

Além disso, por meio da pesquisa exploratória bibliográfica, constatou-se a importância desse instituto na celeridade e na desjudicialização das demandas, além de se tratar de uma atividade dotada de eficiência e imparcialidade, o que gera segurança jurídica, dando um maior acesso à justiça à sociedade. Assim, observa-se, por meio da análise da usucapião extrajudicial, a relevância da atividade notarial e registral no meio jurídico, já que contribui para a redução de litígios e, conseqüentemente, para o desafogamento do judiciário.

No decorrer da pesquisa sobre o grau da eficácia da usucapião extrajudicial, foram obtidos dados na pesquisa de campo que apontam para uma elevada eficácia desse instituto, tendo em vista que de um universo de 32 (trinta e dois) pedidos de usucapião no recorte temporal de 2020 a 2022, apenas 1 (um) foi indeferido.

Destaca-se também que a razão do único indeferimento é porque o possuidor solicitou uma usucapião de bem público, o que é totalmente inviável. Assim, para os casos que atenderam aos pressupostos do instituto, o objeto sendo passível de apropriação privada, a posse exercida como se dono fosse e o decurso de tempo previsto em lei, foram deferidos. Dessa maneira, a pesquisa revela que a usucapião extrajudicial é eficaz, garante a função social da propriedade e o direito à moradia.



REFERÊNCIAS

AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. **Direitos imobiliários da população urbana de baixa renda**. São Paulo: Editora Sarandi, 2011.

BLEIXUVEHL, Jackson José. **Usucapião extrajudicial**. Orientador: Luiz Gustavo Lovato. 2018. Pós-graduação. Curso de direito, Universidade do Sul de Santa Catarina, Florianópolis, 2018. Disponível em: <https://repositorio.animaeducacao.com.br/handle/ANIMA/3960>. Acesso em: 10 jun. 2023.

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Leticia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: questões notariais e tributárias**. Leme/SP: Editora JH Mizuno, 2018.

BOTELHO, Adriano. **A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo**. Cadernos Metrópole, São Paulo, n. 18, 2ª sem., p. 15-38, 2007a

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa: De acordo com o novo Código de Processo Civil São Paulo: Saraiva, 2016.**

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 2016. 496 p. Disponível em: https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/518231/CF88_Livro_EC91_2016.pdf. Acesso em: 10 jun. 2023.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 10 jun. 2023.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 jun. 2023.

BRASIL. Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça, 14 dez. 2017. **Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis**. Conselho Nacional de Justiça. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf Acesso em: 10 jun. 2023.



BRUZACA, Ruan Didier; SOUSA, Arnaldo Vieira. **Direito achado na ilha**: tutela jurídica da posse no contexto de conflito fundiário urbano no município de Paço do Lumiar/ MA. São Luís: PAJUP, 2018.

CALIXSTO, Juliano dos Santos; DIAS, Maria Tereza Fonseca Dias. A efetividade do direito à moradia adequada a partir da segurança na posse no direito internacional e no direito brasileiro. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**. v.1, 2015.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. 1. ed. São Paulo: FFLCH, 2007.

CASSEL JÚNIOR, Flávio; DORNELLES, Danielle. A viabilidade da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro. **Seminário Internacional de demandas sociais e políticas públicas na sociedade contemporânea**. 2015. Disponível em: <https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidssp/article/view/13073/2216>. Acesso em: 10 jun. 2023.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana**. 4. ed. São Paulo: Paz e Terra, 2009.

DIAS, Maria Tereza Fonseca Dias. Políticas públicas para a eficácia do direito fundamental à moradia adequada da população em situação de rua. In: **Direitos Fundamentais das pessoas em situação de rua**. Editora D'Plácido. 2a edição. 2016.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 16. ed. São Paulo : Saraiva, 2012.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil**. Direito das Coisas. 37 edição, 2020 - São Paulo. Saraiva

ENGELS, Friedrich; KARL, Marx. **Manifesto comunista**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2005.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Direitos Reais. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: Reais. 16 ed. Salvador: JusPodivm, 2020.



- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas**. Volume V, 4ª Edição. São Paulo: Saraiva, 2006.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil: contratos em espécie - direito das coisas esquematizado**. V. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.
- GOTTDIENER, Mark. **A Produção Social do Espaço Urbano**. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 2010. 310p.
- HOLSTON, James. **Cidadania insurgente: disjunções da democracia e da modernidade no Brasil**. São Paulo: Companhia das Letras, 2013.
- IANNI, Octavio. **Estado e Planejamento Econômico no Brasil**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2010.
- LEITE, George Salomão. **Eficácia e aplicabilidade das normas constitucionais**. Brasília: Livraria do Senado, 2020.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017.
- MARCONI, M. A; LAKATOS, E. M. **Fundamentos de metodologia científica**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2017. E-book.
- MARICATO, Erminia. A terra é um nó, na sociedade brasileira... também na cidade. In.: **Cultura Vozes**. v. 93., n. 6, p. 7-22. Petrópolis-RJ: Vozes, 1999.
- MARICATO, Ermínia. **Metrópole, legislação e desigualdade**. Estudos Avançados, v. 17, n. 8, p. 151 - 166, maio 2003.
- MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de metodologia de pesquisa do direito**. 5 ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2009.
- NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial: de acordo com a Lei nº 13.465/2017, incluindo comentários ao provimento nº 65 do CNJ**. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.
- OLIVEIRA, Carla Fernandes de. **Usucapião Administrativa**. Rio de Janeiro: Multifoco, 2015.



PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Vol. 4. 20 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

PEREIRA, Tânia M. Calcagno Vaz Vellasco Pereira. Usucapião extrajudicial: um instrumento de regularização fundiária urbana em sede administrativa. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico | RBDU**, Belo Horizonte: Fórum, v. 3, n. 5, p. 223–241, 2017. Disponível em: <https://biblioteca.ibdu.org.br/index.php/direitourbanistico/article/view/569>. Acesso em: 10 jun. 2023.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 3. ed. Vol. I. São Paulo: Saraiva, 2003.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. São Paulo: Brasiliense, 2004.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

SANTOS, Luiz Eduardo Neves dos. **O urbano ludovicense**: produção e fragmentação do espaço, território, planejamento, cultura e outras reflexões. São Luís: EDUFMA; Porto Alegre, RS: Editora Fi, 2021.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis III**: procedimentos especiais. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

SILVA, Mathias Foletto. **Acesso à justiça pela usucapião extrajudicial**: análise do procedimento nos escritórios de registro de imóveis de Florianópolis, Tijucas, São João Batista e Porto Belo. 2018. 188f. Dissertação (mestrado) - Faculdade de direito, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/205431/PDPC-P0009-D.pdf?sequence=-1&isAllowed=y>. Acesso em: 10 jun. 2023.

VERGARA, S. C. **Métodos de pesquisa em administração**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2015. E-book.

WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (org.). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.