

**USUCAPIÃO COMO FORMA DE DESJUDICIALIZAÇÃO: ANÁLISE DO
INSTITUTO E SUA CONTRIBUIÇÃO PARA A EFETIVIDADE DO ACESSO À
JUSTIÇA**

**USUCAPION COMO FORMA DE DESJUDICIALIZACIÓN: UN ANÁLISIS DE LA
INSTITUCIÓN Y SU CONTRIBUCIÓN A LA EFECTIVIDAD DEL ACCESO A LA
JUSTICIA**

**ADVERSE POSSESSION AS A FORM OF DEJUDICIALIZATION: AN ANALYSIS
OF THE INSTITUTION AND ITS CONTRIBUTION TO THE EFFECTIVENESS OF
ACCESS TO JUSTICE**

Leonardo Gomes de Oliveira

Doutorando

Faculdade Autônoma de Direito - FADISP

<https://orcid.org/0009-0000-5232-518X>

consultorleonardogo@gmail.com

Rodrigo Carlos Nogueira

Doutorando

Faculdade Autônoma de Direito - FADISP

<https://orcid.org/0009-0007-2312-139X>

rodcnogueir@yahoo.com.br

ARTIGO CIENTÍFICO

Submetido em: 19/09/2025

Aprovado em: 10/10/2025

RESUMO

O presente artigo objetivo analisar a usucapião como forma de desjudicialização, investigando seus fundamentos, sua evolução legislativa, seus limites e potencialidades, bem como seus reflexos para a efetividade do acesso à justiça. Busca-se, sobretudo, compreender como o instituto se insere no movimento brasileiro de modernização administrativa, quais mecanismos garantem sua segurança jurídica e de que maneira contribui para o alívio da máquina judiciária, sem mitigar a importância do Poder Judiciário. Diante do cenário de crise estrutural e processual do Judiciário, mecanismos extrajudiciais passaram a ser incorporados ao ordenamento jurídico brasileiro, como forma de ampliar o acesso à justiça, reduzir custos, promover soluções mais céleres e democratizar o exercício de direitos, características próprias de sociedades modernas e dinâmicas. Sendo assim, estudo busca, utilizou a pesquisa exploratória e qualitativa, assim, a pesquisa descritiva objetiva conhecer e interpretar a realidade sem interferir nela, para modificá-la. O método descritivo relata o que se pesquisa, abordando quatro aspectos: investigação, registro, análise e interpretação dos fatos ocorridos.

Palavras-chaves: Desjudialização. Usucapião. Justiça. Efetividade.

RESUMEN

Este artículo tiene como objetivo analizar la posesión adversa como una forma de resolución extrajudicial, investigando sus fundamentos, evolución legislativa, límites y potencial, así como su impacto en la efectividad del acceso a la justicia. Sobre todo, busca comprender cómo la institución se inserta en el movimiento brasileño de modernización administrativa, qué mecanismos garantizan su seguridad jurídica y cómo contribuye a aliviar la carga del sistema judicial sin disminuir la importancia del Poder Judicial. Dado el escenario de crisis estructural y procesal en el Poder Judicial, los mecanismos extrajudiciales se han incorporado al sistema legal brasileño como una forma de ampliar el acceso a la justicia, reducir costos, promover soluciones más rápidas y democratizar el ejercicio de los derechos, características de las sociedades modernas y dinámicas. Por lo tanto, este estudio utiliza investigación exploratoria y cualitativa; la investigación descriptiva tiene como objetivo comprender e interpretar la realidad sin interferir en ella para modificarla. El método descriptivo informa lo que se investiga, abordando cuatro aspectos: investigación, registro, análisis e interpretación de los hechos.

Palabras clave: Desjudicialización. Prescripción adquisitiva. Justicia. Eficacia.

ABSTRACT

This article aims to analyze adverse possession as a form of extrajudicial resolution, investigating its foundations, legislative evolution, limits and potential, as well as its impact on the effectiveness of access to justice. Above all, it seeks to understand how the institution fits into the Brazilian movement of administrative modernization, what mechanisms guarantee its legal security, and how it contributes to relieving the burden on the judicial system without diminishing the importance of the Judiciary. Given the scenario of structural and procedural crisis in the Judiciary, extrajudicial mechanisms have been incorporated into the Brazilian legal system as a way to broaden access to justice, reduce costs, promote faster solutions, and democratize the exercise of rights—characteristics of modern and dynamic societies. Therefore, this study uses exploratory and qualitative research; descriptive research aims to understand and interpret reality without interfering in it to modify it. The descriptive method reports what is researched, addressing four aspects: investigation, recording, analysis, and interpretation of the facts.

Keywords: Dejudicialization. Adverse possession. Justice. Effectiveness.

1. INTRODUÇÃO

O fenômeno da desjudicialização tem ocupado espaço de destaque no cenário jurídico brasileiro contemporâneo, sobretudo diante da evidente sobrecarga estrutural e funcional do Poder Judiciário. A partir do século XX, com o avanço da judicialização das políticas públicas e das questões sociais, a Justiça passou a ser cada vez mais demandada para resolver conflitos complexos, amplos e de alta sensibilidade social.

Esse movimento, embora tenha fortalecido o papel do Judiciário como garantidor de direitos, também expôs suas fragilidades, especialmente no que diz respeito à morosidade processual.

Nesse contexto, tornou-se evidente a necessidade de se buscar mecanismos alternativos de resolução de conflitos que possibilitassem a efetivação do direito fundamental à razoável duração do processo, garantido pela Emenda Constitucional n.º 45/2004.

Entre esses mecanismos, destaca-se a usucapião extrajudicial — um instrumento inovador que nasce como alternativa legítima e eficiente para o reconhecimento da aquisição da propriedade imobiliária sem a necessidade de intervenção jurisdicional, sempre que inexistente conflito.

Desse modo, abordará a temática Instituída no direito brasileiro por meio do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, inserido pelo novo Código de Processo Civil de 2015, a usucapião extrajudicial representa um marco no processo de desjudicialização, ao transferir aos notários e registradores parcela de competência antes exclusiva do Poder Judiciário.

O procedimento demonstra não apenas uma reorganização institucional, mas uma mudança de paradigma: o deslocamento de tarefas burocráticas e não litigiosas para agentes extrajudiciais especializados, dotados de fé pública e capacitação técnica para assegurar segurança jurídica.

2. DESJUDICIALIZAÇÃO E A EMERGÊNCIA DE MECANISMOS EXTRAJUDICIAIS

2.1 O PROCESSO DE DESJUDICIALIZAÇÃO: CONCEITO E FUNDAMENTOS

A desjudicialização, enquanto fenômeno jurídico contemporâneo, consiste na retirada de determinadas atividades tradicionalmente exercidas pelo Poder Judiciário e sua transferência para outras esferas, especialmente para os chamados “particulares em colaboração”, como

notários e registradores (Nobre, 2014). Busca-se, assim, redesenhar a dinâmica de resolução de conflitos e de organização administrativa, priorizando mecanismos mais céleres, menos custosos e igualmente seguros.

Segundo Lamana Paiva (2009), o Brasil tem seguido uma tendência crescente de desjudicialização de atividades que envolvem a composição de interesses e atos de jurisdição voluntária. A partir do fortalecimento constitucional do princípio da duração razoável do processo, tornou-se imprescindível que a prestação jurisdicional fosse adequada ao ritmo social, incorporando meios alternativos que funcionem de forma complementar ao Judiciário, sem substituí-lo.

A crise do sistema judicial, descrita por Provensi (2015), revela que o modelo processual tradicional é incapaz de absorver de maneira eficiente a crescente demanda por soluções jurídicas. Não apenas pela multiplicidade de conflitos, mas também pela complexidade das relações sociais contemporâneas, tornou-se imperioso buscar soluções extrajudiciais capazes de desafogar o Judiciário e proporcionar às partes meios eficazes de alcançar seus direitos sem recorrer necessariamente à via judicial.

Nesse sentido, a desjudicialização não corresponde a uma perda de poder do Judiciário, nem a um esvaziamento de suas funções essenciais. Pelo contrário, trata-se de um movimento que reforça a atuação judicial, na medida em que permite ao magistrado concentrar seus esforços nas demandas litigiosas e complexas, deixando à Administração extrajudicial questões de natureza meramente administrativa (Marques, 2014).

2.2 A TENDÊNCIA LEGISLATIVA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

A tendência legislativa voltada à desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro não se inicia com o novo Código de Processo Civil; ao contrário, é resultado de um processo gradativo construído por diversas legislações anteriores que já anunciavam esse movimento. A Lei n.º 10.931/2004, ao introduzir a possibilidade de retificação extrajudicial de área, a Lei n.º 11.441/2007, ao permitir que divórcios, inventários e partilhas fossem realizados diretamente em cartório, e a Lei n.º 11.977/2009, ao instituir a usucapião administrativa voltada à regularização fundiária — posteriormente aperfeiçoada pela Lei n.º 12.424/2011 — são exemplos expressivos desse percurso. Tais normativas revelam a crescente confiança do legislador no sistema notarial e registral, reconhecendo nesses serviços agentes aptos a assegurar a efetivação de direitos fundamentais com celeridade e segurança.

O ápice dessa evolução legislativa se deu com a promulgação do Código de Processo Civil de 2015, que ampliou de maneira significativa as possibilidades de atuação extrajudicial ao consolidar, entre outras inovações, a usucapião extrajudicial mediante a inclusão do art. 216-A na Lei de Registros Públicos. A medida demonstra que o legislador buscou fortalecer o papel das serventias extrajudiciais, atribuindo-lhes maior protagonismo na condução de procedimentos de regularização imobiliária e reforçando a cooperação entre essas instituições e o Poder Judiciário. Conforme observa Kumpel (2020), essa previsão normativa consolida um modelo colaborativo capaz de ampliar a eficiência do sistema jurídico, promovendo soluções mais rápidas sem que isso comprometa a segurança jurídica.

2.3 A DESJUDICIALIZAÇÃO COMO INSTRUMENTO DE ACESSO À JUSTIÇA

A desjudicialização constitui um importante instrumento de ampliação do acesso à justiça, pois oferece ao cidadão caminhos alternativos, mais rápidos e eficientes para solucionar suas demandas. Essa relevância manifesta-se especialmente ao permitir que certas controvérsias sejam resolvidas em tempo reduzido, sobretudo quando não há conflito entre as partes, e ao possibilitar uma significativa economia para o indivíduo, já que os procedimentos extrajudiciais, embora não isentos de custos, tendem a ser menos onerosos do que os longos processos judiciais.

Conforme destaca o princípio da celeridade não apenas orienta o funcionamento do sistema jurídico, mas exige a criação de mecanismos capazes de otimizar tanto a atuação administrativa quanto a jurisdicional. Dentro desse contexto, a usucapião extrajudicial surge como um instrumento contemporâneo e eficiente para a concretização de direitos reais, permitindo que o possuidor de boa-fé obtenha o reconhecimento da propriedade de maneira rápida, segura e em consonância com as garantias constitucionais.

3. FUNDAMENTOS DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO

O procedimento extrajudicial de usucapião encontra seus fundamentos centrais na reformulação estrutural promovida pelo art. 216-A da Lei de Registros Públicos, que introduziu, de forma inédita, a possibilidade de reconhecimento administrativo da aquisição da propriedade. Essa inovação rompeu com a lógica tradicional que condicionava o reconhecimento do domínio exclusivamente ao pronunciamento judicial, mesmo em situações absolutamente pacíficas e desprovidas de litígio. Antes dessa mudança, a via judicial era obrigatória, o que acarretava sérios prejuízos à efetividade do sistema, pois ações de usucapião

tendiam a se prolongar por anos devido à morosidade processual e à alta demanda enfrentada pelo Judiciário. Com a alteração legislativa promovida pelo novo Código de Processo Civil, abriu-se ao cidadão a possibilidade de optar por um procedimento mais simples, rápido e eficiente, desde que não haja impugnações ou controvérsias sobre o exercício da posse. Brandelli (2016) e Kumpel (2020) destacam que essa alternativa não fere o acesso à justiça, uma vez que a via judicial permanece plenamente disponível, consolidando o caráter facultativo da escolha do interessado.

No que se refere à natureza jurídica da usucapião extrajudicial, trata-se inequivocamente de um procedimento administrativo, e não jurisdicional. Essa característica implica consequências importantes: o reconhecimento extrajudicial da usucapião não gera coisa julgada material, não induz litispendência e tampouco impede o ajuizamento de posterior ação judicial. Caso surja impugnação ou dúvida fundada acerca dos elementos da posse, o procedimento pode ser deslocado ao Poder Judiciário, que analisará o caso de maneira plena. A ausência de efeitos típicos da jurisdição reforça a função complementar do procedimento extrajudicial, cujo papel é proporcionar um caminho alternativo para situações pacíficas, sem suprimir a autoridade judicial nem limitar o direito das partes de submeter o caso à jurisdição estatal.

Quanto à abrangência do instituto, observa-se que a usucapião extrajudicial pode ser utilizada para o reconhecimento de todas as modalidades de prescrição aquisitiva previstas no ordenamento jurídico, desde que presentes os requisitos específicos de cada espécie — como os prazos diferenciados, a necessidade ou não de justo título e boa-fé, a metragem do imóvel e a destinação da área. Trata-se de um procedimento extremamente amplo e versátil, apto a atender desde situações de usucapião ordinária e extraordinária até modalidades especiais urbana, rural, coletiva ou familiar. Contudo, essa amplitude é limitada por algumas restrições legais imprescindíveis. Imóveis públicos continuam absolutamente insuscetíveis de usucapião, conforme pacificado pelo Supremo Tribunal Federal na Súmula 340. Da mesma forma, bens cuja alienação esteja proibida por decisão judicial ou por força de lei não podem ser objeto do procedimento. Além disso, coisas acessórias não podem ser usucapidas separadamente da coisa principal, salvo casos em que o direito exercido seja o de superfície, no qual a acessão passa a ter autonomia jurídica (Brandelli, 2016).

Diante dessas características, evidencia-se que o procedimento extrajudicial de usucapião assume papel essencial não apenas para regularizar propriedades informais, mas para efetivar o próprio direito de propriedade no Brasil. Ao oferecer uma via mais rápida e eficiente para formalizar situações consolidadas no tempo, o instituto contribui significativamente para a descongestionamento do Judiciário, promove segurança jurídica e reafirma a função social da

propriedade ao permitir que cidadãos tenham acesso mais célere ao título dominial que já exercem de fato. Trata-se, portanto, de um importante instrumento de modernização do sistema jurídico e de fortalecimento do acesso à justiça.

4. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO MECANISMO DE DESBUROCRATIZAÇÃO

A usucapião extrajudicial consolidou-se como um dos mais relevantes mecanismos de desburocratização do sistema jurídico brasileiro, sobretudo por permitir que situações consolidadas no tempo sejam formalizadas sem a necessidade de intervenção direta do Poder Judiciário. Nesse contexto, o papel desempenhado pelos agentes extrajudiciais — especialmente o Tabelião de Notas e o Oficial Registrador — torna-se central para a concretização desse procedimento. O Tabelião é o responsável pela lavratura da ata notarial, documento que reúne as evidências do exercício da posse e funciona como um instrumento de alta relevância probatória, ao registrar o estado do imóvel, colher depoimentos e verificar elementos que indiquem a posse prolongada. Já o Oficial Registrador assume a condução do procedimento administrativo, examinando toda a documentação apresentada, verificando o cumprimento dos requisitos legais e decidindo se o pedido será deferido ou indeferido. Ambos, dotados de fé pública, exercem suas funções com independência e imparcialidade, atributos que, conforme observa Nobre (2018), conferem legitimidade e segurança ao procedimento, tornando possível substituir, com eficácia, a intervenção judicial sem comprometer a confiabilidade do sistema.

O limite natural da usucapião extrajudicial é a existência de litígio. A distinção entre a via judicial e a via administrativa repousa precisamente na presença de conflito entre os envolvidos. Caso haja discordância do proprietário tabular, dos confrontantes ou mesmo de terceiros interessados, a continuidade do procedimento extrajudicial torna-se inviável. Como ressalta Mello (2018), a usucapião extrajudicial não possui vocação para resolver controvérsias, mas para formalizar juridicamente situações em que o exercício da posse se encontra pacificado. O simples surgimento de oposição — seja por impugnação formal reconhecida, seja por dúvida fundada — exige o encaminhamento do caso ao Poder Judiciário, que detém competência para apreciar e solucionar conflitos. Esse limite não representa fragilidade do procedimento, mas sim uma salvaguarda essencial à segurança jurídica, garantindo que apenas situações incontroversas sejam processadas administrativamente.

A segurança jurídica também se manifesta na própria natureza administrativa da decisão do registrador. Como não há formação de coisa julgada material, a decisão pode ser revista pelo

Poder Judiciário sempre que houver lesão ou ameaça a direito. Tal prerrogativa assegura que eventuais equívocos procedimentais possam ser corrigidos e que nenhum interessado seja privado do acesso à tutela jurisdicional. Dessa forma, o procedimento extrajudicial não se apresenta como substituto da via judicial, mas como alternativa complementar e harmônica, destinada a casos específicos em que a pacificidade das relações permita uma solução mais célere e eficiente. Em vez de competir com o Judiciário, a usucapião extrajudicial opera como instrumento moderno de cooperação institucional, contribuindo para a redução da burocracia, para a efetividade da função social da propriedade e para o alívio da carga processual que recai sobre o sistema de justiça.

5. O PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O procedimento de usucapião extrajudicial, disciplinado pelo art. 216-A da Lei de Registros Públicos e detalhado pelo Provimento n.º 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, constitui um rito administrativo minucioso, estruturado para garantir que a aquisição da propriedade ocorra com plena segurança jurídica. Trata-se de um procedimento que se desenvolve por etapas encadeadas, cada uma delas destinada à verificação da posse, do tempo de exercício, da natureza pacífica da ocupação e da inexistência de conflitos que inviabilizem a via administrativa.

A instauração do procedimento exige, como passo inicial, a apresentação de um requerimento elaborado e assinado por advogado ou defensor público. Nesse documento, devem estar plenamente qualificadas todas as partes envolvidas, incluindo o usucapiente, o proprietário tabular, os confrontantes e quaisquer titulares de direitos reais que possam ser afetados pelo reconhecimento da prescrição aquisitiva. É imprescindível que o requerimento descreva não apenas a modalidade de usucapião pretendida, mas também a origem e as características da posse, com informações sobre o tempo de ocupação, a destinação dada ao imóvel e a eventual existência de possuidores anteriores cujo tempo tenha sido somado ao do requerente. Somado a isso, exige-se a apresentação do instrumento de mandato com firma reconhecida, requisito que, conforme observa Nobre (2018), assume especial relevância na esfera extrajudicial pela necessidade de comprovação inequívoca da representação legal.

A ata notarial constitui outro elemento central do procedimento. Lavrada pelo Tabelião de Notas, ela registra de forma imparcial e detalhada as evidências da posse exercida sobre o imóvel. O tabelião, ao visitar o local, entrevistar vizinhos, analisar documentos, observar construções e benfeitorias e verificar o estado geral do bem, realiza um trabalho que, conforme

Mello (2018), se aproxima de uma verdadeira perícia extrajudicial. A fé pública que reveste esse documento confere-lhe elevadíssimo valor probatório, na medida em que atesta de forma objetiva e imparcial os indícios e circunstâncias que caracterizam a posse ad usucapionem.

Além da ata notarial, é obrigatória a apresentação da planta e do memorial descritivo do imóvel, elaborados por profissional tecnicamente habilitado e acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Esses documentos devem conter a exata metragem da área, os limites e confrontações, bem como as assinaturas do possuidor, do técnico responsável e dos titulares de direitos registrados nas matrículas confrontantes. A finalidade é assegurar total precisão na delimitação espacial do imóvel, impedindo sobreposições, confusões ou duplicidades registrárias que poderiam comprometer a segurança jurídica do procedimento.

Outro elemento indispensável são as certidões negativas emitidas pelos distribuidores judiciais das comarcas onde se situam o imóvel e o domicílio do usucapiente. Essas certidões têm por objetivo comprovar que não existem ações possessórias ou petições envolvendo o imóvel, o que poderia interromper o prazo prescricional ou demonstrar controvérsia acerca da posse. Mello (2018) ressalta que a simples existência de uma ação judicial nessa linha já impede a continuidade do procedimento extrajudicial, que se limita a situações pacíficas e incontroversas.

A comprovação documental da posse inclui uma série de elementos adicionais que auxiliam na demonstração do animus domini. Esses documentos podem consistir em comprovantes de pagamento de impostos como IPTU ou ITR, contas de consumo no endereço do imóvel, fotografias, vídeos, correspondências, contratos particulares ou qualquer outro indício que comprove a continuidade e a publicidade da posse. Embora o justo título seja necessário apenas na modalidade ordinária, todos esses elementos contribuem para formar a convicção do tabelião e do registrador acerca da efetiva ocorrência dos requisitos legais.

Uma etapa crucial do procedimento consiste nas notificações realizadas pelo registrador. Caso algum dos titulares de direitos, como o proprietário tabular ou os confrontantes, não tenha assinado a planta, o registrador promove a notificação pessoal dessas pessoas, bem como dos entes públicos competentes, como União, Estado e Município. Eventuais interessados desconhecidos podem ser chamados por meio de edital. A alteração legislativa promovida pela Lei n.º 13.465/2017 trouxe importante avanço ao estabelecer que o silêncio do notificado será interpretado como concordância, solução que ampliou significativamente a aplicabilidade prática da usucapião extrajudicial, antes limitada por excessiva formalidade.

Com todas as diligências concluídas, cabe ao Oficial Registrador proceder à análise final do procedimento. Ele avaliará se todos os requisitos legais foram atendidos, se a documentação

apresentada é suficiente para comprovar a posse e se, ao longo do processo, não surgiu litígio que inviabilize a via extrajudicial. Estando tudo regular, o registrador lavrará o registro da usucapião, conferindo ao possuidor o título formal de propriedade. O ato registral tem eficácia declaratória, reconhecendo o direito já adquirido pelo decurso do tempo, e encerra o procedimento administrativo, garantindo ao novo proprietário plena segurança jurídica e oponibilidade erga omnes.

Assim, o procedimento de usucapião extrajudicial revela-se um instrumento técnico, seguro e eficiente, cujas etapas foram cuidadosamente estruturadas para assegurar a observância integral dos requisitos legais da usucapião, ao mesmo tempo em que promove a celeridade e a desjudicialização da regularização imobiliária no Brasil.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise desenvolvida ao longo deste trabalho evidencia que a usucapião extrajudicial se consolidou como um instrumento essencial dentro do processo de desjudicialização e modernização do sistema jurídico brasileiro. Sua criação não apenas representou uma resposta legislativa à crise estrutural e à morosidade do Poder Judiciário, mas inaugurou um novo paradigma de gestão administrativa de direitos reais, desenvolvido com base na cooperação institucional entre agentes extrajudiciais, operadores do direito e o próprio sistema registral.

O instituto foi concebido de forma a preservar todos os elementos necessários à segurança jurídica, garantindo que a transferência de competência para a esfera administrativa não significasse perda de qualidade, confiabilidade ou proteção aos direitos das partes envolvidas.

Ao permitir que situações pacíficas e consolidadas de posse sejam formalizadas sem a necessidade de intervenção judicial, a usucapião extrajudicial promove a efetividade do direito fundamental à celeridade processual e amplia o acesso à justiça, sobretudo para aqueles que, historicamente, enfrentam dificuldades no processo de regularização imobiliária. Seu caráter facultativo, aliado à possibilidade permanente de controle judicial, demonstra que o instituto não fragiliza o Poder Judiciário, mas o fortalece, ao direcionar suas energias para os litígios que realmente exigem intervenção jurisdicional. Trata-se, portanto, de um mecanismo equilibrado, que combina eficiência, economia, tecnicidade e garantias constitucionais.

Além disso, a atuação dos notários e registradores, dotados de fé pública, cumpre papel fundamental no incremento da segurança jurídica, servindo como filtros técnicos capazes de verificar, com rigor e imparcialidade, a presença dos requisitos legais. A ata notarial, as

certidões, os documentos comprobatórios e demais diligências constituem uma engrenagem probatória robusta, que confere ao procedimento extrajudicial credibilidade equivalente — e, em muitos casos, superior — ao trâmite judicial tradicional, especialmente no que diz respeito à celeridade e ao controle de riscos.

Por fim, conclui-se que a usucapião extrajudicial representa um avanço significativo na busca por soluções jurídicas mais eficientes, democráticas e compatíveis com as necessidades contemporâneas. Seu desenvolvimento reforça a compreensão de que o sistema de justiça não se limita à atividade jurisdicional, mas pode — e deve — incorporar instrumentos administrativos capazes de promover a pacificação social e a efetivação de direitos. Assim, o instituto reafirma a centralidade da função social da propriedade, contribui para a regularização fundiária em larga escala, reduz a informalidade imobiliária e fortalece o compromisso do Estado brasileiro com um acesso à justiça amplo, célere e eficaz.

REFERÊNCIAS

BRANDELLI, L. Leonardo. **Usucapião administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASI. Emenda Constitucional nº 45 de dezembro de 2004.

Altera dispositivos dos arts. 5º, 36, 52, 92, 93, 95, 98, 99, 102, 103, 104, 105, 107, 109, 111, 112, 114, 115, 125, 126, 127, 128, 129, 134 e 168 da Constituição Federal, e acrescenta os arts. 103-A, 103B, 111-A e 130-A, e dá outras providências. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc45.htm. Acesso em: 20 dez. 2025.

BRASIL. Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 20 dez. 2025.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm. Acesso em: 20 dez. 2025.

BRASIL. Lei nº 11.441, de 04 de janeiro de 2007. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm. Acesso em: 20 dez. 2025.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm.

BRASIL. Lei nº 12.424, de 16 e junho de 2011. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm. Acesso em: 20 dez. 2025.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 10 maio 2025.

BRASIL. Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 20 dez. 2025.

CNJ. Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf. Acesso em: 20 dez. 2025.

KUMPEL, Vitor Frederico, et.al. Tratado Notarial e Registral. Vol.5. São Paulo: YK Editora, 2020

PAIVA, João Pedro Lama. **Desjudicialização e serventias extrajudiciais: fundamentos e evolução normativa**. 2009.

MEDEIROS NETO. Elias Marques de. **A jurisdição voluntária e o papel das serventias extrajudiciais na modernização do sistema jurídico**. 2014.

NOBRE, Matheus. **Particulares em colaboração e a atuação dos notários e registradores na desjudicialização**. 2014.

NOBRE, Matheus. **A fé pública e a segurança jurídica nos procedimentos extrajudiciais**. 2018.

PROVENSI, Jamile Maria Gondek. **A crise do Judiciário e os limites da jurisdição estatal**. 2015.

SILVA. Paulo Mello da. **A usucapião extrajudicial e o Provimento 65/2017 do CNJ: análise prática e doutrinária**. 2018.