



## USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM PROCEDIMENTO SEM CONFLITO

### EXTRAJUDICIAL ADVERSE POSSESSION: A CONFLICT-FREE PROCEDURE

Paola Sabrina Ribas Pimentel<sup>1</sup>  
Patricia Minini Wechnewsky Guerber<sup>2</sup>

#### RESUMO

Este estudo investiga a usucapião extrajudicial no Brasil, introduzida pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil, que adicionou o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos. A presente pesquisa destaca a relevância desse mecanismo legislativo, que visa agilizar e tornar mais eficiente o reconhecimento do direito de propriedade. O problema aventado é o seguinte questionamento: em que medida a usucapião extrajudicial está sendo utilizada nas Comarcas do Planalto Norte Catarinense? Para tanto o objetivo geral é analisar o uso do procedimento extrajudicial nas Comarcas do Planalto Norte Catarinense. Em sua abordagem teórica, o estudo detalha os requisitos para a formalização do procedimento de usucapião extrajudicial. Utilizou-se o método indutivo através de uma pesquisa documental direta, com coleta de dados junto aos Registros de Imóveis do Planalto Norte Catarinense, apontando o número de registros de usucapião judicial e extrajudicial registrados a partir da publicação do Provimento nº 65/2017 do CNJ até o corrente ano de 2024. Os resultados indicam que, embora a usucapião extrajudicial tenha avançado, ainda representa uma parcela menor dos registros comparados ao judicial. Este levantamento empírico ilustra o impacto e a eficácia da usucapião extrajudicial no contexto imobiliário brasileiro.

**Palavras-Chave:** Requisitos; Provimento 65/2017 do CNJ; Usucapião; Extrajudicial.

#### ABSTRACT

This study investigates extrajudicial adverse possession in Brazil, introduced by Article 1,071 of the Civil Procedure Code, which added Article 216-A to the Public Records Law. The research highlights the relevance of this legislative mechanism, which aims to streamline and make the recognition of property rights more efficient. The problem addressed is the following question: to what extent is extrajudicial adverse possession

<sup>1</sup>Graduação em Direito pela UNC, Universidade do Contestado, Campus Mafra. Santa Catarina. Brasil. E-mail: [paola.pimentel@aluno.unc.br](mailto:paola.pimentel@aluno.unc.br).

<sup>2</sup>Doutoranda em Desenvolvimento Regional pela Universidade do Contestado. Mestre em Direito das Relações Internacionais e Integração da América Latina pela Universidad de La Empresa – Uruguai. Docente do curso de Direito da Universidade do Contestado (UNC). Campus Mafra. Santa Catarina. Brasil. E-mail: [patricia.mw@professor.unc.br](mailto:patricia.mw@professor.unc.br)

being utilized in the Districts of *Catarinense* North Plateau? Therefore, the general objective is to analyze the use of extrajudicial procedure in the judicial districts of *Catarinense* North Plateau. The study details the requirements for formalizing the extrajudicial adverse possession procedure. The inductive method was used through direct documentary research, with data collection from the Real Estate Registries of the Judicial Districts of *Catarinense* North Plateau, indicating the number of judicial and extrajudicial adverse possession records registered from the publication of CNJ Provision No. 65/2017 until the current year of 2024. The results indicate that although extrajudicial adverse possession has advanced, it still represents a smaller portion of the registrations compared to judicial ones. This empirical survey illustrates the impact and effectiveness of extrajudicial adverse possession in the Brazilian real estate context.

**Keywords:** Requirements; Provision 65/2017 of the CNJ; Usucapion; Extrajudicial.

**Artigo recebido em:** 01/07/2024

**Artigo aceito em:** 14/08/2024

**Artigo publicado em:** 09/12/2024

Doi: <https://doi.org/10.24302/acaddir.v6.3.5497>

## 1 INTRODUÇÃO

A presente pesquisa analisa o instituto da usucapião extrajudicial, previsto no artigo 1.071 do Código de Processo Civil, que promoveu a inclusão do artigo 216-A na Lei de Registros Públicos. Esta temática é destacada pela sua relevância atual, propondo um mecanismo legislativo ágil e eficiente para o reconhecimento do direito de propriedade.

Compreendendo a usucapião como um mecanismo legal estabelecido no ordenamento jurídico brasileiro, destinado a regularizar a aquisição de propriedades ao atender requisitos legais específicos e cumprir sua função social, este artigo busca responder ao seguinte questionamento: Em que medida a usucapião extrajudicial está sendo utilizada nas Comarcas do Planalto Norte Catarinense?

Para tanto o objetivo geral é analisar a quantidade de utilização do procedimento extrajudicial nas Comarcas do Planalto Norte Catarinense. Como objetivos específicos destacam-se apresentar o histórico, conceito e tipos de usucapião, abordar a inserção da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro e seus benefícios e analisar a quantidade de procedimentos extrajudiciais em contraste com os processos judiciais que foram realizados nas Comarcas do

Planalto Norte Catarinense desde a promulgação do Provimento 65/2017 do CNJ até o ano de 2024, data atual.

A presente pesquisa justifica-se pela relevância contemporânea do instituto da usucapião extrajudicial. Este mecanismo legislativo, que busca promover um reconhecimento ágil e eficiente do direito de propriedade, destaca-se como uma resposta necessária à sobrecarga do sistema judiciário e à demanda por procedimentos mais céleres na regularização de propriedades. A usucapião, como um instrumento legal consolidado no ordenamento jurídico brasileiro, desempenha um papel essencial na regularização fundiária ao cumprir requisitos específicos e atender a sua função social. A análise quantitativa da utilização deste procedimento, em comparação com os processos judiciais, oferece uma perspectiva sobre o impacto da desjudicialização e o papel dos Ofícios Registrais e Notariais na diminuição da carga processual. Ademais, ao explorar as origens históricas da usucapião e suas diversas modalidades, a pesquisa proporciona uma compreensão mais ampla do instituto, essencial para avaliar sua aplicação prática. A investigação de campo nos Registros de Imóveis das comarcas selecionadas contribui para o debate acadêmico e jurídico sobre a utilização deste procedimento no contexto imobiliário brasileiro.

Em um primeiro momento este artigo explora as origens históricas da usucapião e a discute suas diversas modalidades dentro do direito brasileiro. Esta revisão histórica serve como alicerce para a análise subsequente, proporcionando uma base para compreender a trajetória e a aplicabilidade da usucapião.

Posteriormente, a pesquisa apresenta a desjudicialização, destacando o seu impacto na redução da carga de processos judiciais e ressaltando o trabalho dos Ofícios Registrais e Notariais. Segue-se com a explanação dos requisitos para a formalização do procedimento de usucapião extrajudicial junto aos registros de imóveis, conforme as diretrizes estabelecidas pelo Provimento 65, de 14 de dezembro de 2017, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Complementando a análise, esclarece-se a função prática das serventias extrajudiciais e o papel do oficial de registro no procedimento de usucapião extrajudicial.

Finalmente, a pesquisa aborda as controvérsias que cercam esse procedimento, fundamentando-se em uma pesquisa de campo realizada nos Registros de Imóveis de Mafra 1º e 2º Ofício, Papanduva, Canoinhas, Itaiópolis, Porto União, Rio Negrinho e São Bento do Sul que compõem as comarcas do Planalto Norte

Catarinense. A investigação busca evidenciar a quantidade de registros de usucapião judicial em contraste com os registros de usucapião extrajudicial, desde a promulgação do Provimento 65 do CNJ até o ano de 2024, data atual. Este levantamento empírico visa ilustrar o impacto prático e a eficácia da usucapião extrajudicial no contexto imobiliário brasileiro.

## 2 MATERIAIS E MÉTODOS

Este estudo adota uma abordagem metodológica que combina elementos qualitativos e quantitativos para explorar as características e o procedimento da usucapião extrajudicial. Apresenta-se uma pesquisa bibliográfica com abordagem qualitativa nas fases iniciais. Utiliza-se literatura acadêmica especializada, artigos em periódicos jurídicos, doutrinas e legislação pertinente, com o objetivo de construir uma base teórica que esclareça os aspectos legais e práticos da usucapião extrajudicial.

Como hipótese de pesquisa aventa-se que, apesar de mais ágil, o procedimento extrajudicial ainda é pouco utilizado em relação ao procedimento judicial. Emprega-se o método dedutivo para testar a hipótese formulada. Este método, partindo de premissas gerais para os casos específicos observados, permite uma compreensão holística dos temas tratados, assegurando que tanto os aspectos teóricos quanto os práticos sejam abordados de maneira integrada e fundamentada.

Com o objetivo de coletar dados sobre o número de atos de usucapião judicial e extrajudicial na região do Planalto Norte Catarinense, foi realizado um levantamento de dados através do envio de e-mails aos Ofícios de Registro de Imóveis das Comarcas. Os dados solicitados são públicos e estão disponíveis para qualquer cidadão que os requerer.

Foram solicitados dados sobre o número de atos registrados de usucapião judicial e extrajudicial desde a promulgação do Provimento nº 65 do CNJ, em 14 de dezembro de 2017, até a data de retorno dos dados pelas serventias, no corrente ano de 2024. Os Registros de imóveis das Comarcas de Canoinhas, Itaiópolis, Mafra - 1º Ofício, Papanduva, Rio Negrinho e São Bento do Sul foram os que responderam aos e-mails com os dados solicitados e, portanto, serão estes os dados analisados.

Com uma ressalva ao Registro de Imóveis de São Bento do Sul, cuja busca não pode ser efetuada pelo motivo de que o sistema adotado não apurou os dados do

período total solicitado, mas respondeu ao correspondente a data de agosto de 2023 até o momento da resposta da pesquisa. Os dados coletados estão expostos na tabela 1 “Resultados da Pesquisa” e detalhados no gráfico 1 “Registros de usucapião no planalto norte catarinense”.

### 3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

A realização desta pesquisa tem como intuito a contribuição para os estudos referente ao tema abordado que é muito pouco explorado no cenário atual e traz um importante conceito, no decorrer do estudo levantou-se a questão de como o conflito interfere na prova dos requisitos da usucapião invalidando o procedimento extrajudicial, tornando motivo de discussões acerca desta problemática, com essa indagação foi evidenciado que o oficial de registro não pode solucionar litígios encontrados durante o processo administrativo, inviabilizando o usucapião extrajudicial e tendo que tomar vias judiciais.

#### 3.1 USUCAPIÃO, A ORIGEM DO INSTITUTO E SUA DEFINIÇÃO

O instituto da usucapião é previsto tanto para bens móveis como para bens imóveis, mas especificamente nesta pesquisa será tratado da usucapião imobiliária. Para melhor entendimento do conceito da usucapião, necessita-se diferenciar posse de propriedade. A posse é a utilização de fato, de algum dos poderes da propriedade, enquanto a propriedade é um direito, conferindo a seu titular a capacidade de usar, fruir e dispor da coisa, bem como de reavê-la. A propriedade tem como base o título e a posse a situação de fato (NOBRE, 2018).

A usucapião surgiu no Direito Romano, e a palavra “usucapião” origina-se da combinação de *capio* (ou *capionis*), que significa tomada, ocupação, aquisição e “usu” que quer dizer (através do uso). Sendo assim, a usucapião é um princípio antigo que se originou da necessidade de regularizar situações concretas relacionadas a ocupação de pessoas sobre espaços e atua recentemente na concretização da função social da propriedade, conforme estabelecido no artigo 5º da Constituição Federal, ao atribuir o bem para aqueles que verdadeiramente o utiliza de forma benéfica. (GONÇALVES, 2020, p .252).

Definida como um mecanismo jurídico para a aquisição de direitos reais, a usucapião é uma das formas de se obter propriedade. Ao contrário da transferência de propriedade, a usucapião representa uma forma original de aquisição, transformando a posse de fato em propriedade de direito. Assim como a prescrição, reconhece os efeitos do tempo sobre o direito, sendo por vezes chamada de prescrição aquisitiva (NOBRE, 2018).

Assim, como se percebe, cuida-se de um modo originário de aquisição, pelo qual a pessoa que exerce a posse em um imóvel, por certo prazo previsto em lei, adquire-lhe o domínio, desde que sua posse tenha satisfeito certos requisitos, ou seja, revele que sempre foi pacífica, mansa e ininterrupta, sem oposição alguma do titular do domínio e com o *animus domini* (RIZZARDO, 2021, p. 272).

Seguindo essa mesma linha de pensamento, a aquisição da propriedade se dá de modo originário, portanto, a relação jurídica resultante da usucapião surge como um direito novo, sem depender de qualquer ligação do usucapiente com o proprietário anterior, o qual, se existir, não atua como transmissor do bem, pois na aquisição originária não ocorre transferência por meio de terceiros. A aquisição é direta, com o adquirente tornando-se o legítimo proprietário do bem apropriado, sem que este tenha sido transferido por alguém (MAIA, 2016, p. 23). Comunga do mesmo entendimento Nobre (2018, p. 29):

A usucapião caracteriza-se por ser modo de aquisição originária, ou seja, não há manifestação de vontade para a transmissão da propriedade de um alienante para um adquirente, como ocorre nas aquisições derivadas. Em virtude dessa característica, o bem é adquirido livre de quaisquer ônus ou imperfeições que recaíam sobre a propriedade anterior, eis que a nova propriedade dela não deriva.

Conforme exposto por Nobre (2018, p. 29), a dívida do proprietário do direito real, caso o imóvel tenha propriedade, não é transferida para a pessoa que iniciou a ação de usucapião. Dessa forma, o novo proprietário adquire o bem livre de quaisquer encargos anteriores, garantindo que a posse e o uso continuado sejam reconhecidos como legítimos e sem ônus adicionais. Isso reforça o caráter original da aquisição pela usucapião, onde a transformação de posse em propriedade ocorre de maneira plena e desimpedida.

### 3.1.1 Principais Espécies de Usucapião

Existem várias modalidades de usucapião estabelecidas atualmente na legislação brasileira. O que todas possuem comum é o tipo de posse que deve ser mansa, pacífica, ininterrupta e com intenção de dono, posse esta chamada de *ad usucapionem*. Os elementos que variam entre as espécies de usucapião são o justo título, a boa-fé, o prazo e particularidades que se relacionam com o trabalho, moradia e metragem do imóvel (BRASIL, 2002).

Em se tratando de bens imóveis, que é o foco da presente pesquisa, a usucapião extraordinária, prevista no artigo 1.238 do Código Civil, requer a posse *ad usucapionem* por durante quinze anos, sem nenhuma oposição. Este tipo de usucapião não tem como requisitos o justo título nem a boa-fé. Não quer dizer que não possam existir, apenas que não é requisito. Há a possibilidade de redução do prazo para dez anos ininterruptos, cumprindo-se os mesmos requisitos, nos casos em que o ocupante do imóvel comprove utilizá-lo como residência habitual, tenha realizado atividades produtivas no local ou construído edificações (BRASIL, 2002).

Essa redução gradual do prazo no Brasil contribui para a segurança jurídica e para harmonização das relações sociais, especialmente na era contemporânea, devido à rapidez dos meios de comunicação e transportes. Isso ocorre porque a tecnologia moderna encurta as distâncias, como é o caso da internet, permitindo ao titular do domínio a tomada de medidas defensivas, de maneira mais rápida e eficaz. Além disso, essa diminuição considera também o propósito finalístico da usucapião, como um instrumento que visa a adequação da propriedade à sua função social. Quanto maior a redução do prazo, maior o interesse social no aproveitamento utilitário da coisa (MELLO, 2016).

Diferentemente da usucapião extraordinária, a usucapião ordinária implica na posse *ad usucapionem* do imóvel por um período de dez anos, sem oposição. Neste tipo de usucapião, são exigidos os critérios de boa-fé e justo título. O prazo também pode ser reduzido pela metade se o proprietário comprovar que adquiriu o imóvel de forma onerosa e desde que tenha estabelecido sua residência no local ou realizado investimentos de natureza social e econômica. O artigo 1.242 do Código Civil dispõe sobre a usucapião ordinária (BRASIL, 2002).

O ordenamento jurídico prevê a modalidade de usucapião rural também chamado de pró-labore, e da usucapião urbana conhecida como pró-misero ou pró-moradia, instituídos nos artigos 1.239 e 1.240 do Código Civil. A modalidade rural estabelece a posse *ad usucapionem* de um imóvel situado em área rural de até 50 hectares por parte daquele que o ocupou continuamente por cinco anos, sem oposição. O requerimento é considerado inválido se o ocupante já possuir outro imóvel, seja ele rural ou urbano, ainda se a posse for concedida, o beneficiário tem a obrigação de tornar a terra produtiva por meio de seu próprio trabalho ou de sua família (KUMPEL; FERRARI, 2020).

Por outro lado, a modalidade urbana exige a posse *ad usucapionem* de um imóvel situado em área urbana, com dimensões de até 250 metros quadrados, por um período de 5 anos consecutivos, sendo utilizado como residência própria ou familiar. Importante destacar que a usucapião urbana não permite a aquisição do imóvel se o ocupante já possuir outro bem imóvel (BRASIL, 2002).

Deve-se mencionar, também, a usucapião coletiva, regulamentada pelo artigo 10 do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001). Este artigo estabelece que os núcleos urbanos informais que existam sem oposição há mais de cinco anos podem ser usucapidos coletivamente. Para que isso ocorra, a área total ocupada deve ser dividida pelo número de possuidores, resultando em uma média inferior a 250 metros quadrados por possuidor. Adicionalmente, é necessário que os possuidores não sejam proprietários de qualquer outro imóvel, seja urbano ou rural. Esse dispositivo legal visa regularizar a posse de áreas ocupadas por comunidades de baixa renda, promovendo o direito à moradia e a função social da propriedade (BRASIL, 2001).

A usucapião abrange, também, as modalidades de usucapião familiar, conforme o artigo 1.240-A do Código Civil e usucapião indígena, de acordo com a Lei n. 6.015/73. Evidencia-se a ampla inclusão da usucapião no sistema jurídico brasileiro, sendo uma conclusão correlata a ideia de que quanto mais especializada a usucapião, mais complexo se torna o seu processo judicial. Com isso, surgiu na cultura legislativa do país a aceitação judicial da usucapião extrajudicial, que nos últimos anos foi objeto de novas disposições legais.



### 3.1.2 Desjudicialização: Considerações sobre a Usucapião Extrajudicial

Antes da abordagem sobre a temática da desjudicialização, é essencial contextualizar a importância dos registros de imóveis e dos tabelionatos. No Brasil, os cartórios de registro de imóveis e tabelionatos passaram a ser formalmente denominados "serventias extrajudiciais" com a promulgação da Constituição Federal de 1988. A regulamentação posterior veio com a Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994, conhecida como "Lei dos Notários e Registradores", que estabeleceu as diretrizes para a organização e o funcionamento dessas instituições.

O artigo 236 da Constituição Federal do Brasil de 1988 estabelece que os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, mediante delegação do Poder Público. Esse dispositivo legal é fundamental para o ordenamento jurídico, pois regula a atividade de notários e oficiais de registro, atribuindo-lhes responsabilidades civis e criminais e determinando que suas ações sejam fiscalizadas pelo Poder Judiciário. Além disso, a legislação federal é responsável por estabelecer normas gerais para a fixação dos emolumentos relativos aos atos praticados por esses serviços. O ingresso na atividade notarial e de registro é controlado por meio de concurso público de provas e títulos, assegurando que não haja vacância nas serventias por mais de seis meses sem a abertura de concurso de provimento ou remoção. Este sistema visa garantir a eficiência, transparência e responsabilidade na prestação desses serviços essenciais à sociedade (BRASIL, 1988).

Isso marcou a privatização dos serviços notariais e de registro, que até então eram considerados parte da estrutura estatal. Posteriormente, a Lei n. 8.935/1994 regulamentou o artigo 236 da Constituição, definindo a organização, as atribuições e o funcionamento dos serviços notariais e de registro. Essa lei formalizou a designação de "serventias extrajudiciais" para essas unidades que eram generalizados de cartório, diferenciando-as das funções judiciais e reforçando seu caráter de serviço público delegado (BRASIL, 1994).

O grande marco da desjudicialização ou extrajudicialização foi a implementação do Novo Código de Processo Civil (Lei n. 13.105/2015), que introduziu novas abordagens e possibilidades para o direito brasileiro, tendo como exemplo mais notório a usucapião extrajudicial, que foi consolidada como um instrumento jurídico de grande importância, permitindo a regularização da posse de forma célere e eficiente.

Essa facilitação no procedimento da usucapião é adjunta da reforma processualista que visa efetivar a celeridade nos processos, através da desjudicialização deste instituto jurídico que concentra um grande volume de ações no sistema judicial. A extrajudicialização é uma tendência contemporânea no ordenamento jurídico. Os legisladores optaram por transferir a resolução de determinadas demandas, antes exclusivamente de competência judicial, para o âmbito extrajudicial, essa mudança motivada principalmente pela morosidade processual (MELLO, 2016, p. 70).

Atualmente o mundo jurídico é composto de entendimentos por vezes distintos, ao passo que as serventias extrajudiciais têm ao seu alcance a possibilidade de prever litígios, concretizar os atos e negócios, evitando com que as partes necessitem recorrer ao judiciário, e por vezes aguardar muito tempo por uma resposta a seu caso concreto. É notável como os serviços notariais e registrais são essenciais à vida dos cidadãos, formalizam vontades, e buscam promover acima de tudo a segurança jurídica ao ato (SCHMOLLER; FRANZOI, 2018).

A desjudicialização não exclui a via judicial, mas sim a complementa, concedendo ao cidadão a liberdade de optar pela alternativa que melhor lhe atender, seja extrajudicial ou judicial. O Código de Processo Civil, neste contexto, reconhece a importância das serventias extrajudiciais como local adequado para a efetivação dos novos procedimentos. Nas palavras de Francisco José Barbosa Nobre (2018, p. 50), podemos definir o conceito de desjudicialização como:

[...] a transferência de responsabilidades tradicionalmente atribuídas aos juízes para outros órgãos e agentes, resultando, na prática, em uma redução da carga sobre o sistema judicial e uma maior rapidez ou simplificação na aplicação do direito.

Nessa perspectiva, o Poder Judiciário não deve ser visto como a única via para a busca da justiça. A extrajudicialização dos procedimentos expande as opções de acesso à justiça, promovendo maior eficiência e garantindo a mesma segurança jurídica oferecida pela via judicial. Esta abordagem diversificada permite um sistema mais ágil e acessível, beneficiando a sociedade ao proporcionar soluções rápidas e eficazes para questões legais.

Em primeiro lugar, a desjudicialização não é um caminho sem volta, nem representa um mecanismo capaz de interromper a atividade judicial. Ao contrário, convive com ela. Mais do que isso, depende de uma boa administração da Justiça, pois se trata de garantir o controle externo de legalidade sobre os atos praticados pelos particulares e/ou agentes do Poder Público no exercício de suas funções (NOBRE, 2018, p. 72).

Consequentemente, a resolução de conflitos no âmbito extrajudicial tem como intuito desburocratizar e desafogar o sistema judiciário, de forma a praticar seus atos com segurança jurídica. A usucapião extrajudicial é um importante instrumento de desjudicialização, proporcionando diversos benefícios para à sociedade, como a resolução rápida e acessível de conflitos fundiários.

### 3.2 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial foi inserida no ordenamento jurídico brasileiro pelo novo Código de Processo Civil (Lei n. 13.105/15), por meio do artigo 1.071, que por sua vez altera a redação da Lei n. 6.515/73, a Lei dos Registros Públicos, incluindo o artigo 216-A, que de fato implementa o procedimento para a usucapião extrajudicial. Este artigo introduz a possibilidade de reconhecimento extrajudicial da usucapião, sem prejuízo da via jurisdicional. O dispositivo permite que o pedido de usucapião seja processado diretamente no cartório de registro de imóveis da comarca onde o imóvel está localizado, mediante requerimento do interessado, que deve ser representado por um advogado. Esta inovação visa desburocratizar e agilizar o processo de reconhecimento de usucapião, oferecendo uma alternativa mais célere e menos onerosa em comparação ao procedimento judicial tradicional. A medida fortalece a função social da propriedade e facilita a regularização de imóveis, beneficiando especialmente comunidades de baixa renda e promovendo a segurança jurídica no uso e posse de bens imóveis (BRASIL, 1973).

Assim, entende-se que a via extrajudicial ampliou as opções para o requerente, podendo optar pelo processo judicial ou extrajudicial, oferecendo mais flexibilidade e praticidade na busca pela regularização da propriedade. Ao estudarmos as vantagens desse procedimento, podemos destacar como ponto positivo que o requerente pode escolher a via extrajudicial pela praticidade e rapidez, sem comprometer seu direito de buscar a via judicial caso o seu pedido seja indeferido. Ainda a implementação do

procedimento extrajudicial para a usucapião contribui para aliviar a morosidade do sistema judicial, proporcionando um processo com redução do tempo e custos, beneficiando todas as partes envolvidas (ALVES, 2015).

Além de demonstrar o papel essencial dos cartórios para desjudicialização nas ações imobiliárias, observa-se que o procedimento estabelecido pelo Novo Código Civil também traz a figura do advogado como indispensável, pois estipula o advogado como requisito para iniciar o procedimento extrajudicial, uma vez que cabe a ele analisar e auxiliar o requerente em todo o processo. Isso sugere que a viabilidade da usucapião extrajudicial não traz vantagens apenas para os requerentes, mas também promove o crescimento da advocacia extrajudicial, além de proporcionar uma resolução mais rápida e eficiente da ação, o que é benéfico tanto para o requerente quanto para o advogado que o representa (NOBRE, 2018).

É importante salientar que, da mesma forma que na via judicial, para que ocorra a usucapião extrajudicial, o imóvel em questão não pode ser público, uma vez que o artigo 102 do Código Civil estabelece que os imóveis públicos não estão sujeitos à usucapião (BRASIL, 2002). Outro aspecto digno de nota é que o procedimento extrajudicial será aplicável somente nos casos em que não houver impugnação por parte de qualquer interessado. Se houver contestação, o oficial registrador deverá encaminhar os documentos ao juízo competente, por isso a usucapião extrajudicial deve ser um procedimento sem conflito.

### 3.2.1 Requisitos para a Usucapião Extrajudicial: o Artigo 216-A da Lei de Registros Públicos

A compreensão das fases do procedimento de usucapião extrajudicial é essencial para entender o instituto da usucapião. O artigo 216-A da Lei de Registros Públicos é o responsável por descrever o procedimento e o rol de requisitos que devem ser seguidos de uma forma bastante rigorosa, mas, se seguida corretamente, resulta na declaração do direito de propriedade com a mesma validade que um processo judicial.

O caput do artigo 216-A indica que a usucapião extrajudicial será processada perante o cartório de registro de imóveis da comarca onde o bem estiver localizado, mediante requerimento do interessado, devidamente representado por um advogado.

Na expressão “interessado” se refere ao possuidor do imóvel usucapiendo, ou seja, aquele que exerce a posse *ad usucapionem* diretamente por todo o período, ou aquele que a obteve de um terceiro com intenção de somar as posses (KUMPEL; FERRARI, 2020). Nos incisos I ao IV do referido artigo, estão listados os documentos necessários para instruir o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião.

- a. Ata notarial lavrada pelo tabelião de notas da circunscrição territorial em que se situa o imóvel, nos termos do art. 384, CPC;
- b. Comprovação documental do tempo de posse (tais como fotos, e comprovantes de pagamento dos impostos, taxas e despesas com concessionárias de serviços públicos que incidirem sobre o imóvel), sua origem, continuidade e natureza;
- c. Planta e memorial descritivo subscritos 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;
- d. Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
- e. Justo título, quando existente (MARCHI; KUMPEL; BORGARELLI, 2019).

Do parágrafo 1º ao 15º do artigo 219-A é exposto como o oficial de registro deverá atuar no procedimento. O parágrafo 1º até 4º dispõe que o pedido será autuado pelo registrador e que em casos que a planta ou memorial descritivo não apresentarem a assinatura dos interessados, o registrador deverá notificá-los, pessoalmente ou por correio. Deverá, ainda, notificar à União, o Estado, ao Distrito Federal e ao Município, concedendo-lhes o prazo de 15 dias para se manifestarem a partir do recebimento da notificação. O prazo para terceiros interessados se manifestarem em relação ao pedido é igualmente de 15 dias, contados a partir da publicação do edital em um jornal de ampla circulação feita pelo oficial de registro (BRASIL, 2015).

O procedimento de usucapião extrajudicial segue as diretrizes para garantir o cumprimento das exigências legais, possibilitando o registro do imóvel se o oficial de registro constatar o atendimento completo à documentação necessária. No entanto, o pedido pode ser recusado se os documentos não estiverem em conformidade com as disposições legais, conforme estabelecido nos parágrafos 5º a 8º (BRASIL, 2015).

O parágrafo 9º ressalta que é possível iniciar uma ação de usucapião mesmo se o pedido realizado por meio extrajudicial for rejeitado. Nos termos legais do parágrafo 10º atribui ao oficial de registro a responsabilidade de encaminhar os

documentos do pedido de usucapião extrajudicial ao tribunal competente se o pedido for contestado por qualquer titular de direito real vinculado ao imóvel ou por um terceiro interessado, ficando o requerente responsável por corrigir a petição inicial ajustando-lhe ao procedimento comum. Os outros parágrafos do referido artigo abordam detalhes relacionados ao requerimento de usucapião extrajudicial aplicável sobre imóvel em situação edilícia (BRASIL, 2015).

### 3.2.2 O Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça: e seus Principais Aspectos

Em que pese o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, juntamente com o Código de Processo Civil terem buscado esclarecer o processo de usucapião extrajudicial, foi preciso que o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) publicasse um provimento ainda mais detalhado sobre os procedimentos a serem adotados ao lidar com os pedidos desse novo instituto.

De pronto, deve ser ressaltado que o legislador foi extremamente conciso, instituindo, mediante a inclusão de um único artigo na Lei de Registros Públicos, um procedimento complexo, que dá margem a inúmeras interpretações. Assim, embora o regramento instituído pelo art. 216-A da LRP seja auto-aplicável, mostrou-se conveniente a ação dos entes fiscalizadores (CNJ e Corregedorias) no sentido de fixar orientações às serventias extrajudiciais de notas e de registro de imóveis a respeito de suas novas atribuições, sob pena de a novidade legislativa se tornar letra morta (NOBRE, 2018).

Assim, o Provimento n. 65 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), de 14 de dezembro de 2017, extenso em seu detalhamento, estabeleceu diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial, trazendo mais segurança para a comunidade registral e notarial.

Destaca-se alguns pontos importantes do referido provimento, como por exemplo em relação ao requerimento, disposto no artigo 3º, onde traz a necessidade que seja obedecido os requisitos civilistas de uma petição inicial, indicando a modalidade de usucapião requerida, sua base legal ou constitucional; a origem e as características da posse, se existe edificações ou qualquer acessão no imóvel objeto da usucapião; qualificação subjetiva completa dos possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do solicitante para completar o período aquisitivo; o número

da matrícula ou transcrição da área onde está localizado o imóvel usucapiendo ou a informação de que não está matriculado ou transcrito e por fim o valor atribuído ao imóvel (CNJ, 2017).

O tratamento especial e necessário dado à ata notarial no artigo 4º, inciso I do Provimento n. 65/2017 do CNJ, é evidenciado quando seus incisos especificam o rol de todas as informações que o tabelião deve incluir nessa ata, o que antes não ocorria.

I - a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lança do na matrícula objeto da usucapião que ateste:  
a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;  
b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;  
c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;  
d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;  
e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;  
f) o valor do imóvel;  
g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes (CNJ, 2017).

Os demais incisos do artigo 4º do provimento integram minuciosamente o que está disposto no artigo 216-A a respeito da documentação exigida para o pedido de usucapião extrajudicial.

Entre os artigos 10 e 13 do provimento é abordada a questão da necessidade de anuência ou concordância expressa de titulares de direitos registrados na matrícula do imóvel, questão essa que gerou algumas indagações e discussões jurídicas quando referido no parágrafo 2º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos. Ao estabelecer, em seu artigo 10, que caso não conste na planta do imóvel a assinatura ou anotação referente aos titulares dos direitos reais, e sem a apresentação de um documento autônomo contendo essa anuência exigida, os titulares serão notificados pelo oficial de registro de imóveis para que expressem seu consentimento no prazo de quinze dias, sendo considerada a sua inércia como concordância, em outros termos o silêncio tem o mesmo peso da anuência (CNJ, 2017).

As disposições legais delineadas pelos artigos 15 a 18 do Provimento mencionado se assemelham aos parágrafos do artigo 216-A, esses artigos tratam,

com detalhada descrição procedimental, da notificação ao poder público, da publicação de edital para informar possíveis terceiros interessados, da resolução de dúvidas e do procedimento em caso de impugnação do pedido de usucapião extrajudicial. É essencial mencionar o artigo 24 do provimento ao expressar que não incide o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para o registro da usucapião extrajudicial, pois se trata de aquisição originária de domínio (CNJ, 2017).

É importante ressaltar que o Provimento n. 65/2017 do CNJ não modificou em nada a regulamentação estabelecida pela Lei n. 13.465/2017 e sim acrescentou alguns pormenores a fim de sanar dúvidas e elucidar o procedimento de usucapião extrajudicial.

Em 30 de agosto de 2023 foi promulgado o Provimento n. 149 do CNJ, com o objetivo específico de consolidar os atos normativos do Corregedor Nacional de Justiça relacionados aos serviços notariais e de registro. Essa consolidação visa facilitar a consulta dessas regras pelos usuários e aumentar a segurança jurídica, evitando confusões causadas pela dispersão das normas e pela dificuldade em saber quais foram alteradas ou substituídas (CNJ, 2023).

Em primeiro lugar, cumpre registrar que não se realizou qualquer tipo de inovação normativa neste primeiro momento. O texto ora apresentado é fruto apenas da consolidação de atos normativos já existentes. Os ajustes redacionais realizados foram apenas aqueles estritamente necessários por imperativo lógico de uma consolidação, como as adaptações de remissões a dispositivos normativos anteriormente existentes (CNJ, 2023).

Diante desta premissa, o que estava disposto no Provimento n. 65, hoje se encontra disposto a partir do artigo 398 do Provimento n. 149 do Conselho Nacional de Justiça, sem nenhuma alteração.

### 3.2.3 Autocomposição na Usucapião Extrajudicial: o Papel do Oficial de Registro.

Embora todo o Provimento n. 65/2017 do CNJ seja um guia valioso para a prática administrativa, é importante ressaltar a abordagem referente à aplicação da teoria da negociação no procedimento extrajudicial da usucapião. Portanto, o enfoque está no artigo 18 do Provimento 65/2017 do CNJ que estabelece que o oficial de



registro tem o dever de tentar a conciliação ou a mediação entre as partes envolvidas. Dessa forma, a conciliação e a mediação entre as partes em desacordo surgem como uma alternativa a ser adotada pelo registrador. A conciliação e a mediação referem-se a técnicas de facilitação na resolução de conflitos.

O papel do registrador é essencial, como profissional do Direito, imparcial e de investidura estatal. É o registrador a pessoa mais adequada para buscar a resolução dos motivos que originaram a impugnação, seja esclarecendo as partes discordantes sobre seus direitos, seja sugerindo soluções para o impasse, seja restabelecendo a comunicação de forma que os próprios interessados possam encontrar uma solução por conta própria (NOBRE, 2018, p. 229).

Enfatiza-se que o registrador deve limitar suas funções a questões de cunho administrativo, não sendo sua competência analisar questões jurídicas mais complexas, sobretudo em situações que envolvam conflitos sobre o direito de propriedade.

Como procedimento administrativo que é, deve o Oficial de Registro ater-se a lei na sua condução, decidindo as questões procedimentais e de mérito pertinente, mas não tendo atribuição para analisar questões jurídicas que ultrapassem a possibilidade de um processo administrativo (BRANDELLI, 2016).

Na usucapião extrajudicial, o oficial de registro atua como agente facilitador e zelador da segurança jurídica, no entanto, não possui o mesmo poder de mérito que um Juiz de Direito tem para solucionar litígios, isso ocorre porque o registrador é uma autoridade administrativa, e sua atuação se limita à análise formal e técnica dos documentos apresentados.

Nos casos em que persistir a impugnação nos termos do artigo 18 do Provimento n. 65 do CNJ, frustrada a solução do conflito diante da conciliação e mediação o procedimento será remetido à via judicial. Nesse caso, o oficial registrador deve elaborar um relatório detalhado de todo o trâmite da usucapião, o qual será entregue junto com os autos do pedido, mediante recibo, ao requerente. Este, por sua vez, poderá corrigir a petição inicial, ajustando-a ao procedimento judicial e submetê-la ao juízo competente da comarca onde se situa o imóvel usucapiendo (KUMPEL; FERRARI, 2020, p. 1057).

Diante do exposto, pode-se afirmar que litígios e conflitos interferem na prova dos requisitos da usucapião invalidando o procedimento extrajudicial. Mesmo que o oficial de registro tente a conciliação e mediação, se essas tentativas não forem bem-sucedidas, a única alternativa é encaminhar os autos para o âmbito judicial.

### 3.3 CONTROVÉRSIAS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SUAS POLÊMICAS

Conforme a Resolução do Tribunal de Justiça de Santa Catarina n. 8 de 4 de abril de 2007, o Planalto Norte Catarinense é composto pelas Comarcas de Canoinhas, Itaiópolis, Mafra, Papanduva, Porto União, Rio Negrinho e São Bento do Sul. A 27ª Circunscrição de Canoinhas inclui as Comarcas de Canoinhas (constituída, também, pelos municípios de Três Barras, Bela Vista do Toldo e Major Vieira) e Porto União (constituída, também, pelos municípios de Irienópolis e Matos Costa). A 28ª Circunscrição de Mafra inclui as Comarcas de Mafra, Itaiópolis e Papanduva (constituída, também, pelo município de Monte Castelo). A 29ª Circunscrição de São Bento do Sul inclui as Comarcas de São Bento do Sul (constituída, também, pelo município de Campo Alegre) e Rio Negrinho (SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça, 2007).

Os dados referentes ao o número de atos de usucapião judicial e extrajudicial na região do Planalto Norte Catarinense foram coletados conforme exposto na seção “Materiais e Métodos”. A tabela 1 indica o resultado da pesquisa realizada.

Tabela 1 – Resultado da pesquisa

Cidade	Usucapião Judicial	Usucapião Extrajudicial
Canoinhas	95	9
Itaiópolis	114	3
Mafra - 1º Ofício	208	11
Papanduva	43	8
Rio Negrinho	26	2
São Bento do Sul	17	0

Fonte: As autoras (2024)

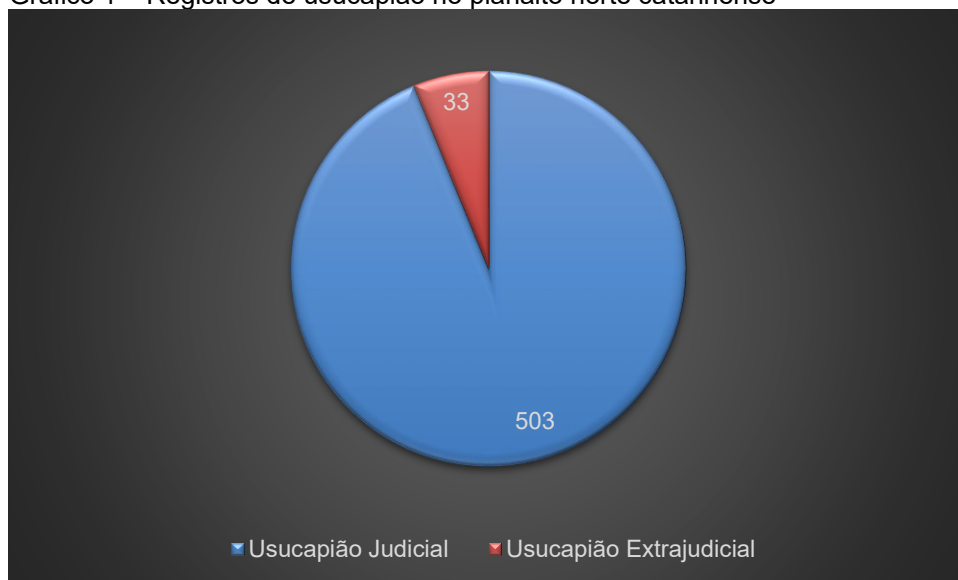
Neste contexto, observa-se que Mafra, no 1º Ofício, apresentou o maior número de casos de usucapião judicial, com 208 registros, indicando uma prevalência de disputas de propriedade pelo sistema judicial para resolução de tais questões. Por

outro lado, Itaiópolis segue com 114 casos judiciais, porém com apenas três registros extrajudiciais, sugerindo a preferência ou necessidade por resoluções judiciais.

As cidades de Canoinhas e Papanduva exibem uma proporção mais equilibrada entre os processos judiciais e extrajudiciais, o que pode refletir um sistema mais balanceado de resolução de disputas de propriedade. Em contraste, Rio Negrinho e São Bento do Sul apresentam os menores números de processos de usucapião, sendo que São Bento do Sul não registrou nenhum caso extrajudicial.

A análise destes dados sugere que a alta incidência de casos judiciais. A baixa utilização do método extrajudicial sugere uma possível falta de conhecimento sobre essa opção. Para ilustrar este resultado apresenta-se o gráfico 1.

Gráfico 1 – Registros de usucapião no planalto norte catarinense



Fonte: As autoras (2024)

Este gráfico ilustra os registros de usucapião no Planalto Norte Catarinense, destacando a discrepância entre os casos resolvidos judicialmente (503) e aqueles solucionados de forma extrajudicial (33). Esta predominância do método judicial sugere reflexões importantes sobre a familiaridade da população com o método extrajudicial e o acesso a este.

A predominância marcante do processo judicial pode ser atribuída, entre outros fatores, à falta de conhecimento sobre a alternativa extrajudicial. Apesar das vantagens inerentes ao método extrajudicial, como maior rapidez e menor custo, o gráfico indica que poucos optam por essa via. Tal cenário sugere que a informação

sobre essa possibilidade não é amplamente disseminada ou compreendida pelo público geral.

De fato, como resultado da pesquisa, observa-se que a usucapião extrajudicial foi introduzida no ordenamento jurídico como um novo caminho para a aquisição de propriedade de um imóvel por usucapião, sedo um processo mais rápido e simples. No entanto, apesar das vantagens, é importante destacar que, até o momento, ainda se observa uma preferência pela usucapião judicial em termos de registro, levantando polêmicas e controvérsias em torno desse assunto.

#### **4 CONCLUSÃO**

Com este estudo observa-se que o procedimento de usucapião extrajudicial, apesar de ser uma adição recente ao direito brasileiro, é regulado por várias normas e legislações, como o Provimento 65 de 2017 do Conselho Nacional de Justiça, que detalham os passos e requisitos para sua aplicação frente os registros públicos. Dessa forma, ele se mostra tão eficaz quanto o método tradicional via judicial.

Além disso, ficou evidente pelos exemplos apresentados que há várias aplicações práticas do instituto, destinadas a resolver questões de registro de forma eficiente. A pergunta inicial que motivou o interesse na pesquisa revelou que disputas e conflitos prejudicam a comprovação dos requisitos da usucapião, o que pode invalidar o procedimento extrajudicial. O Oficial de Registro, diferentemente do Juiz de Direito, não possui a mesma autoridade para resolver disputas, o que ressalta a necessidade de que o processo extrajudicial siga rigorosamente todos os requisitos estabelecidos por lei, sem divergências.

A análise dos dados obtidos sobre os registros de usucapião judicial e extrajudicial nas Comarcas do Planalto Norte Catarinense revelou um cenário de predominância marcante do método judicial em detrimento do extrajudicial. O estudo demonstrou que, apesar das vantagens inerentes ao procedimento extrajudicial, como maior rapidez e menor custo, há uma evidente preferência pela resolução judicial dessas questões de propriedade. A baixa utilização da usucapião extrajudicial, com apenas 33 casos registrados, sugere uma falta de conhecimento ou confiança da população nesse procedimento. Esse dado levanta a necessidade de incentivar a

utilização do método extrajudicial, contribuindo assim para a desjudicialização e desafogamento do sistema judiciário.

Verifica-se que o procedimento extrajudicial da usucapião é uma ferramenta jurídica essencial para analisar as novas práticas de exercício da jurisdição no Brasil, que cada vez mais valoriza métodos alternativos à judicialização para regular a vida civil, além de proporcionar vantagens a quem requer a usucapião ainda coopera com o desafogamento do ordenamento jurídico.

For fim, conclui-se que se faz necessário expandir o conhecimento do procedimento da usucapião extrajudicial, assunto este pouco explorado, e talvez pouco apreciado, como pode-se notar com o levantamento de dados buscados nas serventias do planalto norte catarinense que mostra o quão pouco a usucapião extrajudicial foi registrada em comparação com a judicial.

## REFERÊNCIAS

ALVES, Gabriel Augusto Martins. **Usucapião extrajudicial**: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015. 2015. 115 f. TCC (Graduação em Direito) - Universidade Federal de Santa Catarina. Centro de Ciências Jurídicas. Florianópolis, 2015.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 1 maio 2024.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm). Acesso em: 20 maio 2024.

BRASIL. **Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm). Acesso em: 25 maio 2024.

BRASIL. **Lei n. 10.257, de 10 de janeiro de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 11 abr. 2024.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 1 jun. 2024.

BRASIL. **Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 1 jun. 2024.

CNJ. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (BRASIL). **Provimento n. 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](https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf). Acesso em: 1 maio 2024.

CNJ. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (BRASIL). **Provimento n. 149, de 30 de agosto de 2023**. Estabelece regulamentos para os serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original1336562023090464f5dd78ec839.pdf>. Acesso em: 1 maio 2024.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro 5: direito das coisas**. 15. ed. São Paulo: Savaiva, 2020.

KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral vol. 5: ofício de registro de imóveis**. São Paulo: YK Editora, 2020.

MAIA, Walter Guido. **Usucapião de bens móveis e imóveis**. Leme, SP: BH Editora, 2016.

MARCHI, Eduardo C. Silveira; KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila (Coords.). **Regularização fundiária urbana: estudos sobre a Lei n. 13.465/2017**. São Paulo: YK Editora, 2019.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa. **Usucapião extrajudicial**. São Paulo: YK Editora, 2016.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial: de acordo com a Lei n. 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento n. 65/2017 do CNJ**. Ananindeua: Itacaiúna, 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 9.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. E-book.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. **Resolução n. 08/07-TJ**. Regula a divisão judiciária do Estado de Santa Catarina e dá outras providências. Disponível em <https://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=1&cdDocumento=171050&cdCategoria=1>. Acesso em: 17 jun. 2024.

SCHMOLLER, Francielli; FRANZOI, Fabrisia. A importância da atividade notarial e registral: uma análise de função social e evolução neste âmbito jurídico. **Colégio Notarial do Brasil**, 4 jul. 2018. Disponível em: <https://cnbsp.org.br/2018/07/04/artigo-a-importancia-da-atividade-notarial-e-registral-uma-analise-da-funcao-social-e-a-evolucao-neste-ambito-juridico-%C2%96-por-francielli-schmoller-e-fabrisia-franzo/>. Acesso em: 2 jun. 2024.