

**A EFETIVIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO BRASIL: ASPECTOS PRÁTICOS,  
JURÍDICOS, IMPACTO SOCIAL E ECONÔMICO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

***THE EFFECTIVENESS OF EXTRAJUDICIAL USUCAPION IN BRAZIL:  
PRACTICAL, LEGAL ASPECTS, SOCIAL AND ECONOMIC IMPACT OF EXTRAJUDICIAL  
USUCAPION***

<b>Recebido em:</b>	06/02/2025
<b>Aprovado em:</b>	13/05/2025

**Fabiana Paula Preti Zancopé<sup>1</sup>**

**Alcides Belfort da Silva<sup>2</sup>**

**Danilo Henrique Nunes<sup>3</sup>**

**RESUMO**

O trabalho investiga a usucapião extrajudicial como alternativa para a regularização da posse de imóveis de forma célere e menos onerosa, permitindo que a posse seja formalizada diretamente em cartório, sem a necessidade de recorrer ao Judiciário. Por meio do método dedutivo e por meio de revisão de literatura, o objetivo geral é analisar como esta modalidade – a saber, a usucapião extrajudicial – facilita a regularização de imóveis ocupados,

<sup>1</sup> Advogada e especializanda em Direito Processual Civil.

<sup>2</sup> Pós-Doutorando em Direito pela Universidad Del Museo Social Argentino (UMSA). Doutor em Tecnologia Ambiental - pela Universidade de Ribeirão Preto - UNAERP; Mestre em Direito Coletivo e Cidadania - pela Universidade de Ribeirão Preto - UNAERP; Especialista em Direito Notarial e Registral - pela Faculdade Damásio de Jesus - IBEMEC; Especialista em Direito Tributário - pela Universidade Anhanguera de Campo Grande/MS - UNIDERP; Especialista em Direito e Processo do Trabalho com formação para o Magistério Superior - pela Universidade Anhanguera de Campo Grande/MS - UNIDERP; Graduação em Ciências Sociais e Jurídicas pela Faculdade de Direito Laudo de Camargo da Universidade de Ribeirão Preto/SP - UNAERP. Atualmente é Advogado sócio do escritório BRASIL SALOMÃO E MATTHES ADVOCACIA. Professor de Graduação no Centro Universitário Barão de Mauá de Ribeirão Preto/SP.

<sup>3</sup> Doutor e Mestre em Direito pela Universidade de Ribeirão Preto - Unaerp. Pós-doutorando em Direito pela Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo - FDRP/USP. Docente e Bolsista do Programa de Pesquisa e Produtividade do Centro Universitário Estácio de Ribeirão Preto. Docente do Centro Universitário Estácio de Ribeirão Preto. Advogado e jornalista.

especialmente em áreas urbanas e rurais com grande número de ocupações informais. Seus impactos são profundos, tanto do ponto de vista social quanto econômico, promovendo a inclusão social, melhorando as condições de vida e aumentando o valor dos imóveis regularizados, além de facilitar o acesso ao crédito. Em contrapartida, a falta de conhecimento sobre a modalidade e a necessidade de documentação específica ainda são desafios para sua implementação. Ao final, se conclui que o procedimento é possível, legalmente adequado, pode consagrar o direito social fundamental à moradia, mas também depende da colaboração dos interessados e da estrutura dos Cartórios de Registro de Imóveis. A usucapião extrajudicial representa um passo importante na promoção da justiça social e na melhoria das condições de vida da população, mas enfrenta obstáculos que precisam ser superados para garantir seu sucesso em larga escala.

**PALAVRAS-CHAVE:** Usucapião extrajudicial, segurança jurídica, inclusão social, impacto econômico, justiça social.

### **ABSTRACT**

The work investigates extrajudicial usucaption as an alternative for regularizing property ownership in a quick and less costly manner, allowing possession to be formalized directly at a notary's office, without the need to resort to the Judiciary. Using the deductive method and through a literature review, the general objective is to analyze how this modality – namely, extrajudicial adverse possession – facilitates the regularization of occupied properties, especially in urban and rural areas with a large number of informal occupations. Its impacts are profound, both from a social and economic point of view, promoting social inclusion, improving living conditions and increasing the value of regularized properties, in addition to facilitating access to credit. On the other hand, the lack of knowledge about the modality and the need for specific documentation are still challenges for its implementation. In the end, it

is concluded that the procedure is possible, legally appropriate, and can enshrine the fundamental social right to housing, but it also depends on the collaboration of interested parties and the structure of the Property Registry Offices. Extrajudicial adverse possession represents an important step in promoting social justice and improving the population's living conditions, but it faces obstacles that need to be overcome to ensure its success on a large scale.

**KEYWORDS:** Extrajudicial usucaption, legal security, social inclusion, economic impact, social justice.

### **INTRODUÇÃO**

A Constituição Federal brasileira de 1988 consagrou no artigo, 5º, XXII e XXIII, o direito de propriedade no rol dos direitos fundamentais e garantias individuais da pessoa humana, e especificou que a propriedade deve atender a função social:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: XXII – é garantido o direito de propriedade;  
XXIII – a propriedade atenderá a sua função social.

No Brasil, o Direito de Propriedade, foi abordado pelo Código Civil de 1916 como um direito de caráter absoluto, atribuindo ao proprietário total plenitude de usufruir, gozar e dispor e ter, sem limitações ou quaisquer restrições ao seu exercício, podendo o proprietário fazer o que quisesse com sua propriedade.

Assim, conforme as mudanças legislativas, o Código Civil de 2002 trouxe limitações ao direito de propriedade, sendo agora exigida uma relação de direitos e deveres. Ou seja, inseriram-se a legislação civil as noções de sociabilidade e solidariedade. Atribuiu-se ao Direito de Propriedade o efeito erga omnes, oponível a todos, embora condicionada ao cumprimento da função social e econômica.

Dessa forma, a legislação civil, adepta a nova realidade, seguiu também o que a Constituição havia declarado, devendo a propriedade atender a função social. Assim se depreende a leitura do artigo 1.128 do Código Civil de 2002, que traz o presente disposto:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º. O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário é privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também é privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores. (BRASIL, 2002)

Diante disso, se observa que o ordenamento jurídico brasileiro conceitua o direito de propriedade como um poder atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, dentro de suas limitações, podendo reivindicá-lo de quem quer que esteja o possuído de forma injustamente.

Os elementos que constituem a propriedade, observe-se que a sua aquisição pode se dar através de duas formas: Originária ou Derivada. As distinções são importantes pois, na primeira, caracteriza-se um ato próprio, quando não é exigida uma relação jurídica de transmissão ou qualquer relação com o titular anterior, sendo assim, forma originária, uma aquisição que parte “do zero”, sem que seja dada nenhuma continuidade às anteriores

Um exemplo típico de aquisição originária é a Usucapião, ora analisada, tendo em vista que o proprietário usucapiente não possui dependência do usucapido para adquirir o título aquisitivo de proprietário, desde que demonstre o cumprimento de todos os requisitos legais para tal aquisição, em geral, posse com intenção de ser dono, prolongada, mansa, pacífica e ininterrupta, durante um determinado prazo legal. Outras formas de aquisição originária se dão através da desapropriação e acessão.

A aquisição derivada ocorre quando o atual titular transmite a propriedade para outrem através de uma relação jurídica entre pessoas, pressupondo a vontade das partes. Ainda que tal transmissão de propriedade se dê por ocasião da morte do proprietário anterior, ocorrendo a sucessão hereditária ou testamentária, tem-se forma de aquisição derivada.

A aquisição de propriedade também ocorre de forma onerosa ou gratuita, no qual uma depende de contraprestação, e a outra, não. A aquisição ainda é singular ou universal, no primeiro caso, referindo-se à coisa determinada, como a compra de um imóvel. No segundo caso, quando se tratar da sucessão aberta.

## **2. CONCEITO E EVOLUÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.**

A usucapião extrajudicial é uma modalidade de aquisição de propriedade que permite que uma pessoa se torne proprietária de um bem imóvel por meio do uso contínuo e ininterrupto deste bem, sem oposição do proprietário, por um determinado período, e que é formalizada de maneira administrativa, dispensando a via judicial. O conceito foi introduzido e regulamentado no Brasil pela Lei nº 13.105/2015, que instituiu o novo Código de Processo Civil, além de ter sido detalhado na Lei nº 13.465/2017 (ALVES, 2015).

A usucapião, de maneira geral, é um instituto do direito civil que estabelece a possibilidade de aquisição de propriedade através da posse prolongada e pacífica. No Brasil, existem várias modalidades de usucapião, que variam em relação aos prazos e condições,

como a usucapião ordinária, a usucapião extraordinária, a usucapião especial urbana e rural, entre outras:

Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais simplificada, tendo em vista ser a posse que, no decurso do tempo e associada às outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora com a cautela de atentar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada. (PEREIRA, 2017, p. 138)

A usucapião extrajudicial se destaca por permitir que o interessado formalize a sua aquisição de propriedade diretamente em cartório, sem a necessidade de um processo judicial, o que simplifica e agiliza o procedimento. Para que a usucapião extrajudicial seja reconhecida, é necessário que o possuidor comprove a posse mansa, pacífica e contínua do imóvel, por um período que varia conforme o tipo de usucapião (PEREIRA, 2017).

A evolução da usucapião extrajudicial no Brasil ocorreu em resposta à demanda por um sistema mais ágil e acessível para a regularização fundiária. Antes da regulamentação, o processo para a declaração de usucapião era inteiramente judicial, o que muitas vezes gerava morosidade e custos elevados, dificultando o acesso à justiça e à formalização de propriedades, especialmente em áreas urbanas e rurais.

Antes da introdução da usucapião extrajudicial, o Código Civil de 2002 já previa a usucapião, mas apenas pela via judicial. A abordagem tradicional limitava o acesso rápido à regularização de propriedades. Com o novo Código de Processo Civil trouxe uma revolução ao sistema jurídico brasileiro

O artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, introduzido pela Lei nº 13.465/2017, trouxe importantes inovações para o instituto da usucapião extrajudicial no Brasil. A modalidade permite que a usucapião seja realizada diretamente em cartório, sem a

necessidade de um processo judicial, o que torna o procedimento ágil e menos burocrático (BRASIL, 2017).

O artigo 216-A da Lei de Registros Públicos trouxe mudanças ao introduzir a usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro. Entre os principais avanços, destaca-se a simplificação do processo de regularização da posse. Antes da inovação, o procedimento de usucapião era exclusivamente judicial, o que demandava tempo e elevados custos. Agora, com a possibilidade de realização diretamente no cartório de registro de imóveis, o tempo necessário para a conclusão do processo é consideravelmente reduzido. Scavone Junior (2018) observa que essa simplificação é relevante para tornar o sistema acessível, permitindo que pessoas com menos recursos possam regularizar suas propriedades sem enfrentar os tradicionais entraves judiciais.

Com grande volume de ações tramitando nos tribunais brasileiros, a desjudicialização de procedimentos menos complexos, como a usucapião, contribui para aliviar a sobrecarga do Poder Judiciário. Segundo Alves (2015), essa mudança libera recursos do sistema judicial, e, fomenta uma cultura de resolução extrajudicial de conflitos, promovendo maior eficiência no tratamento de questões fundiárias. Braga (2016) complementa que a desjudicialização reforça a ideia de que disputas de menor complexidade são resolvidas de forma célere e eficaz, sem necessidade de intervenção estatal direta.

A segurança jurídica é outro benefício expressivo do procedimento extrajudicial. A análise e o registro realizados pelo oficial de registro de imóveis garantem que os atos sejam revestidos de legalidade e publicidade. Pereira (2017) enfatiza que o papel do registrador é fundamental para assegurar a validade do ato, trazendo estabilidade às relações jurídicas. Neste sentido, o procedimento extrajudicial exige a notificação de todos os confrontantes e interessados, o que fortalece o princípio do contraditório e da ampla defesa. Rabêlo (2018) ressalta que essa participação ativa dos interessados evita surpresas e possíveis litígios

futuros, promovendo maior transparência no processo e segurança nas transações imobiliárias.

Por fim, o artigo estabelece prazos e requisitos documentais específicos, como a apresentação da planta do imóvel, certidões negativas e, quando disponível, o justo título. O que confere previsibilidade e clareza ao processo, facilitando o planejamento e a execução por parte dos interessados. Sarlet (2000) aponta que a previsibilidade nos prazos e etapas processuais é um componente de suma importância para garantir a eficácia da usucapião extrajudicial, especialmente considerando as disparidades regionais no Brasil. Além de promover a regularização fundiária, esse procedimento fortalece a segurança das transações imobiliárias e contribui para a inclusão de propriedades informais no mercado formal, conforme destacado por Alves (2015) e Braga (2016). A usucapião extrajudicial, portanto, representa um marco no direito civil brasileiro, consolidando-se como um instrumento eficaz de pacificação social e desenvolvimento econômico.

### **3. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

#### **3.1 ASPECTOS LEGAIS E NORMATIVOS**

A usucapião é um dos relevantes institutos do direito civil brasileiro, permitindo que um indivíduo adquira a propriedade de um bem, móvel ou imóvel, por meio do exercício contínuo e prolongado da posse, desde que sejam atendidos os requisitos legais. A forma de aquisição de propriedade reflete a valorização da posse em situações em que o proprietário formal não exerce seu direito de maneira efetiva, promovendo a regularização fundiária e a pacificação social. A relevância prática da usucapião é amplificada pelo seu papel na inclusão de áreas informais no sistema jurídico, permitindo que milhares de possuidores passem a ter direitos formais sobre os bens que ocupam (PEREIRA, 2017).

Com a entrada em vigor da Lei nº 13.105/2015, que instituiu o novo Código de Processo Civil (CPC), houve uma inovação: a possibilidade de realizar a usucapião por meio

de um procedimento extrajudicial. Antes dessa inovação, o único caminho possível era a via judicial, que, embora eficaz, muitas vezes se mostrava demorada e onerosa, dado o congestionamento do Poder Judiciário. A introdução da usucapião extrajudicial buscou responder a essa problemática, permitindo que questões relacionadas à aquisição de propriedade pudessem ser resolvidas de maneira ágil e econômica (ALVES, 2015).

O artigo 1.071 do CPC foi o marco inicial dessa mudança, ao alterar a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) e incluir a possibilidade de reconhecimento da usucapião diretamente em cartórios de registro de imóveis. Posteriormente, a Lei nº 13.465/2017 trouxe regulamentações complementares e consolidou o procedimento extrajudicial, estabelecendo regras claras e objetivas sobre sua aplicação. A legislação foi particularmente importante para expandir o acesso à usucapião em áreas urbanas, onde a ocupação irregular é uma realidade frequente, contribuindo para a efetivação do direito fundamental à moradia (BRASIL, 2017).

No âmbito da usucapião extrajudicial, todas as modalidades previstas no Código Civil são aplicadas. A usucapião ordinária, por exemplo, exige que o possuidor comprove a posse mansa, pacífica e ininterrupta por um período de 10 anos, desde que haja justo título e boa-fé. Já a usucapião extraordinária, abrangente, permite a aquisição da propriedade após 15 anos de posse contínua, independentemente da existência de justo título ou boa-fé, atendendo situações em que a documentação do imóvel não está regularizada. Por sua vez, a usucapião especial urbana, prevista no artigo 183 da Constituição Federal, destina-se a imóveis urbanos com até 250 metros quadrados, ocupados para moradia própria, e exige um período mínimo de cinco anos de posse. A usucapião especial rural, prevista no artigo 191 da Constituição, aplicasse a imóveis rurais com até 50 hectares, ocupados por quem neles resida e desenvolva atividade produtiva, também por pelo menos cinco anos (BRASIL, 1988).

O conjunto normativo representa um avanço na política de desjudicialização no Brasil, ao transferir para a esfera administrativa a resolução de litígios que anteriormente

sobrecarregavam o Judiciário. Doutrinadores como Scavone Junior (2018) e Rabêlo (2018) destacam a importância dessa medida no contexto da modernização do sistema jurídico brasileiro, enfatizando que a usucapião extrajudicial desafoga o Judiciário, e, promove maior eficiência e acessibilidade. Deste modo, o procedimento extrajudicial garante segurança jurídica, uma vez que os atos praticados pelo oficial de registro de imóveis possuem fé pública e são revestidos de publicidade, assegurando que todos os interessados possam tomar conhecimento e se manifestar, conforme preceitua a Lei nº 13.465/2017 (RABÊLO, 2018).

A regulamentação da usucapião extrajudicial também reflete um esforço para garantir maior previsibilidade e transparência no processo de aquisição de propriedade. Com o estímulo dos prazos e requisitos documentais específicos, como a apresentação de certidões negativas, planta do imóvel e anuência dos confrontantes, o legislador buscou assegurar que o procedimento seja conduzido de maneira eficiente e com o mínimo de disputas futuras. A clareza é fundamental em um país de dimensões continentais como o Brasil, onde as disparidades regionais muitas vezes dificultam o acesso à justiça. Sarlet (2000) salienta que a previsibilidade nos prazos e etapas processuais contribui para a estabilidade das relações jurídicas, promovendo a regularização fundiária, assim como, a integração social e econômica (SARLET, 2000).

Em suma, a usucapião extrajudicial surge como um importante mecanismo de democratização do acesso à propriedade, ao mesmo tempo em que fortalece a segurança das transações imobiliárias. Por meio desse procedimento, o Brasil dá um passo relevante na direção de um sistema jurídico eficiente e inclusivo, em consonância com os princípios constitucionais de função social da propriedade e dignidade da pessoa humana (BRAGA, 2016).

### 3.2 PROCEDIMENTOS E REQUISITOS

Para pleitear a usucapião extrajudicial, é necessário cumprir certos requisitos essenciais, que envolvem tanto aspectos materiais quanto formais do processo. Primeiramente, é fundamental considerar o conceito de posse, elemento central para a usucapião. A posse ad usucapionem é caracterizada pelo exercício da posse com a intenção de dono, conhecida como *animus domini*. O requisito psíquico distingue a posse qualificada da mera detenção, que não confere ao detentor a possibilidade de adquirir propriedade por usucapião. Dessa forma, a posse exercida por locatários, usufrutuários ou credores pignoratícios, ainda que protegida por ações possessórias, não atende às exigências de usucapião, uma vez que não possuem o *animus rem sibi habendi* necessário para tal:

A posse ad usucapionem é aquela que se exerce com intenção de dono – cum *animus domini*. Este requisito psíquico de tal maneira se integra na posse, que adquire tónus de essencialidade. De início, afastasse a mera detenção, pois, conforme visto acima (nº 285, supra) não se confunde ela com a posse, uma vez que lhe falta a vontade de tê-la. E exclui, igualmente, toda posse que não se faça acompanhar da intenção de ter a coisa para si – *animus rem sibi habendi*, como por exemplo a posse direta do locatário, do usufrutuário, do credor pignoratício, que, tendo embora o *ius possidendi*, que os habilita a invocar os interditos para defesa de sua situação de possuidores contra terceiros e até contra o possuidor indireto (proprietário), não têm nem podem ter a faculdade de usucapir. (PEREIRA, 2017, p. 139-140)

A posse do imóvel é um requisito indispensável para a usucapião, especialmente no âmbito extrajudicial. O requerente deve exercer a posse de forma mansa e pacífica, ou seja, sem oposição ou interferências de terceiros, demonstrando estabilidade e domínio sobre o bem. Desta forma, essa posse precisa ser contínua e ininterrupta, caracterizando-se pela ausência de disputas ou contestações durante o período legalmente exigido para cada modalidade de usucapião. A continuidade da posse evidencia a intenção de tratar o imóvel como seu, reforçando o fundamento de segurança jurídica que permeia esse instituto (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2020).

O tempo de posse é um dos elementos centrais na configuração da usucapião, variando conforme a modalidade requerida. Na usucapião ordinária, exige-se um período mínimo de 10 anos de posse contínua e sem oposição, caracterizada pela existência de justo título e boa-fé. Já a usucapião extraordinária requer 15 anos de posse, podendo esse prazo ser reduzido para 10 anos caso o possuidor tenha realizado obras ou benfeitorias substanciais no imóvel, o que demonstra maior compromisso com a propriedade. Por sua vez, a usucapião especial urbana exige apenas 5 anos de posse mansa e pacífica sobre imóveis com até 250 m<sup>2</sup>, destinando-se à moradia própria ou de sua família. De maneira semelhante, a usucapião especial rural também demanda 5 anos de posse, mas em áreas de até 50 hectares, e está vinculada ao uso produtivo do imóvel para subsistência. Os prazos refletem a intenção do legislador de atender diferentes necessidades e realidades socioeconômicas, promovendo a regularização fundiária e o acesso à propriedade (VENOSA, 2020).

Em algumas modalidades de usucapião, a presença de justo título e a boa-fé do possuidor são requisitos obrigatórios. O justo título é entendido como um documento que, embora não tenha necessariamente eficácia plena de transferência de propriedade, demonstre a intenção do possuidor de adquirir o imóvel de boa-fé, ou seja, sem o conhecimento de qualquer vício que possa afetar a legitimidade da posse (PEREIRA, 2017). A boa-fé, por sua vez, implica a ausência de má-fé, ou seja, o possuidor age com a crença genuína de que é o legítimo proprietário do bem, sem ter conhecimento de eventual contestação ou de alguma irregularidade que impeça a aquisição da propriedade. A exigência do justo título e da boa-fé está ligada ao princípio da segurança jurídica, sendo uma forma de evitar fraudes e garantir que apenas aqueles que realmente possuem a intenção de adquirir a propriedade de maneira legítima possam pleitear a usucapião:

Nesta medida, podemos extrair os requisitos dessa forma de reconhecimento das espécies de usucapião, que não demanda ação judicial e é fundada em justo título ou outro documento que comprove a origem da posse. (SCAVONE JUNIOR, 2018, p. 1159)

O procedimento de usucapião extrajudicial, conforme estabelecido pela legislação brasileira, exige que o imóvel objeto da usucapião não esteja registrado em nome de outra pessoa. Caso o imóvel já possua registro em nome de terceiro, é necessário que o proprietário original manifeste a sua anuência, permitindo a regularização da propriedade em nome do possuidor. Este procedimento visa garantir que a usucapião extrajudicial não seja utilizada para a alteração indevida de registros imobiliários sem a devida confirmação da posse e legitimidade da transação (GOMES, 2016).

Para iniciar o processo de usucapião extrajudicial, o interessado deve levar ao cartório de registro de imóveis a documentação que comprove a posse contínua e sem contestação do imóvel. O que inclui certidões negativas de ônus e ações, documentos que atestem a ausência de disputas sobre o bem e declarações de testemunhas que possam corroborar a posse pacífica do imóvel. A presença de documentos como recibos de pagamento de impostos, contas de serviços públicos e contratos de compra e venda são fundamentais para garantir a legalidade do processo e atestar que a posse é exercida de forma regular (SCAVONE JUNIOR, 2018).

O primeiro passo formal no processo é a lavratura de uma ata notarial no cartório de notas, que formaliza a posse do imóvel. A ata notarial é um instrumento importante, pois valida a posse e a intenção do possuidor de regularizar o imóvel por meio da usucapião extrajudicial. A ata deve conter informações detalhadas, como a identificação das partes envolvidas, a descrição do imóvel, a comprovação da posse, a relação das testemunhas, entre outros documentos relevantes. Isto posto, se faz necessário atentar que a ata registre que a posse é mansa, pacífica e contínua, sem contestação por terceiros. Caso haja qualquer tipo de contestação, a ata deverá registrar o ocorrido e a resolução da disputa (SILVA, 2017).

A ata notarial serve como um instrumento de prova essencial no processo de usucapião extrajudicial e, embora não substitua o processo formal, é um requisito obrigatório

para a regularização da propriedade. Após a lavratura da ata, o pedido de usucapião deverá ser protocolado no cartório de registro de imóveis competente. O cartório terá um prazo de 20 dias úteis para analisar a documentação e, se tudo estiver em conformidade, proceder ao registro da usucapião, garantindo a regularização definitiva da propriedade. Este procedimento visa simplificar o processo de regularização fundiária, oferecendo uma alternativa mais célere e menos onerosa em relação ao processo judicial tradicional (GOMES, 2016).

É importante ressaltar que a ata notarial não substitui o procedimento da usucapião, é requisito obrigatório e serve como um meio de prova que é utilizado na regularização da propriedade. Recomenda-se que as partes busquem orientação de um advogado especializado para garantir que todos os requisitos legais sejam cumpridos.

Após esse procedimento, deverá ser protocolado pedido de usucapião no cartório de registro de imóveis onde o imóvel objeto da usucapião está registrado. Este cartório terá prazo de 20 dias úteis para analisar a documentação e, caso tudo esteja em ordem, proceder ao registro da usucapião.

#### **4. DESAFIOS E OBSTÁCULOS**

A usucapião extrajudicial, prevista no Código de Processo Civil (CPC) brasileiro, surge como uma alternativa ágil e menos onerosa para a regularização de imóveis que foram possuídos de forma mansa e pacífica por um período determinado. Todavia, apesar de suas vantagens, essa modalidade enfrenta desafios que dificultam sua efetivação.

Um dos principais obstáculos é a falta de conhecimento da população sobre a possibilidade de utilizar a usucapião extrajudicial. Muitos cidadãos ainda desconhecem seus direitos ou acreditam que o processo judicial é a única forma de regularizar a posse de um imóvel. O que ocorre especialmente em áreas periféricas ou rurais, onde o acesso à informação sobre os meios de regularização fundiária é limitado. O desconhecimento

contribui para que muitas pessoas não busquem essa via simplificada e acabem optando por processos mais complexos e demorados, como a usucapião judicial (TAVARES, 2024).

O processo exige a apresentação de uma série de documentos que comprovem a posse contínua e pacífica do imóvel, como certidões negativas de ônus e ações judiciais. A coleta dessas certidões, contudo, é um processo complicado, especialmente se o imóvel não possui regularização anterior ou se existem débitos pendentes, como impostos atrasados ou taxas de serviços públicos. A dificuldade burocrática gera um obstáculo adicional, tornando o processo demorado e oneroso para o interessado. A exigência de documentos detalhados, como recibos de pagamento de impostos e contas de serviços públicos, exige que o possuidor do imóvel consiga comprovar a continuidade da posse ao longo do tempo, o que nem sempre é fácil, especialmente em áreas de ocupação informal (SILVA, 2023).

Ademais, a usucapião extrajudicial requer o consenso entre os interessados, incluindo eventuais confrontantes, que são aquelas pessoas que possam contestar a posse do imóvel. Em muitas situações, como em áreas urbanas irregulares ou em propriedades com disputas familiares, alcançar esse consenso é um processo complexo. Conflitos de longa data, disputas sobre a titularidade do imóvel ou a falta de comunicação entre as partes inviabilizam a regularização extrajudicial, obrigando os envolvidos a recorrer ao processo judicial tradicional, que é demorado e oneroso (FERREIRA, 2022). Assim, a falta de um acordo amigável entre os confrontantes é um obstáculo para a efetivação da usucapião extrajudicial.

Os órgãos exigem informações adicionais ou se mostram lentos na análise dos processos, o que compromete a agilidade do procedimento. A burocracia e a morosidade administrativa de alguns desses órgãos tornam o processo ainda demorado do que o esperado, afastando aqueles que buscam uma solução rápida. Nesta linha, a exigência de posicionamento de órgãos públicos adicionais, como os de planejamento urbano ou meio ambiente, gera atrasos e complicações no processo, tornando-o menos eficiente do que originalmente se propõe (Costa, 2023).

Existem também restrições legais que inviabilizam a usucapião extrajudicial, como no caso de bens públicos ou de bens que não sejam classificados como imóveis. Ou seja, situações em que a posse é contestada judicialmente também dificultam a regularização do imóvel por essa via. Nessas circunstâncias, a usucapião extrajudicial não é aplicada, obrigando os envolvidos a recorrer ao processo judicial, que demanda tempo e recursos. A limitação dos bens que são usucapidos extrajudicialmente é uma das restrições importantes a ser observada pelos interessados (PEREIRA, 2023).

Embora a usucapião extrajudicial seja, teoricamente, econômica que o processo judicial, ela ainda envolve custos, como taxas cartoriais e honorários de advogados. Para algumas pessoas, especialmente aquelas de baixa renda, esses custos representam um obstáculo. As taxas cartoriais, que variam conforme o valor do imóvel, e os honorários para a orientação jurídica durante o processo são consideráveis. Os custos, muitas vezes inesperados, são um fator desmotivador para aqueles que buscam a regularização do imóvel, especialmente se considerarmos que a usucapião extrajudicial é uma modalidade pensada para ser mais acessível do que a judicial (LIMA, 2024).

Por fim, a eficiência dos cartórios de registro de imóveis também é de suma importância para o sucesso da usucapião extrajudicial. A infraestrutura desses cartórios, a capacidade de processamento e a qualificação dos funcionários determinam o sucesso ou o fracasso de um processo. Em alguns casos, cartórios com uma estrutura deficiente ou com uma equipe de trabalho sobrecarregada resultam em atrasos no andamento do processo. A falta de uma estrutura adequada compromete a eficácia da usucapião extrajudicial, dificultando o acesso à regularização fundiária de maneira rápida e simples (TAVARES, 2024).

Portanto, a implementação da usucapião extrajudicial depende de uma combinação de fatores, incluindo a conscientização da população, a eficiência dos cartórios e a superação de obstáculos burocráticos. Apesar das dificuldades, essa modalidade representa uma

importante ferramenta para a regularização fundiária no Brasil, e sua efetivação plena depende de um esforço conjunto entre governo, cartórios e sociedade.

## **5. IMPACTOS SOCIAL E ECONÔMICO**

A usucapião extrajudicial é um mecanismo que permite a regularização da posse de um imóvel sem a necessidade de recorrer ao Judiciário, e ela traz uma série de impactos sociais e econômicos. O procedimento facilita a regularização de imóveis ocupados, especialmente em áreas urbanas onde há uma grande quantidade de ocupações informais. A regularização proporciona estabilidade e segurança à posse, permitindo que os ocupantes legitimem sua moradia. O que tem um impacto direto na vida de muitas famílias que, por anos, viveram em situação de insegurança jurídica. A possibilidade de regularização oferece, portanto, uma solução para a inclusão social dessas famílias, proporcionando-lhes a estabilidade necessária para que possam usufruir dos direitos sobre o imóvel e desenvolver uma relação mais segura e saudável com o local onde residem (SANTOS, 2023).

Outrossim, a usucapião extrajudicial é vista como um mecanismo de promoção da justiça social, uma vez que permite que pessoas em situação de vulnerabilidade possam reivindicar a propriedade de imóveis que ocupam há anos, legitimando sua posse e garantido seus direitos. Com isso, ela promove uma maior igualdade social ao assegurar que as famílias de baixa renda possam ter acesso à propriedade de forma legal, sem a necessidade de um processo judicial longo e oneroso. A simplificação e aceleração do processo jurídico visam diminuir as desigualdades no acesso à terra e à moradia, algo fundamental em um país com grandes disparidades sociais como o Brasil (MARTINS, 2022).

A segurança jurídica proporcionada pela usucapião também tem efeitos positivos na qualidade de vida dos beneficiários. Com a regularização, os ocupantes acessam serviços públicos básicos, como água, esgoto e eletricidade, o que melhora consideravelmente as condições de vida nas áreas urbanas e rurais. Nesta linha, a regularização proporciona uma

base sólida para que os ocupantes possam realizar investimentos na melhoria da infraestrutura de seus imóveis. O que tem um efeito multiplicador nas comunidades, estimulando melhorias no bairro, contribuindo para o aumento do bem-estar coletivo e a valorização do entorno (LIMA, 2024). A possibilidade de regularizar a posse também incentiva os ocupantes a se tornarem mais ativos na vida comunitária e na participação em políticas públicas, ampliando seu engajamento social.

Do ponto de vista econômico, a usucapião extrajudicial tende a aumentar o valor do imóvel regularizado, uma vez que a formalização da posse confere segurança e estabilidade, aspectos relevantes para a valorização imobiliária. Com a regularização da propriedade, os proprietários, por exemplo, vendem ou alugam o imóvel de forma segura, com maior possibilidade de obter melhores condições financeiras. Neste sentido, ao tornar a posse legal e formalizada, os imóveis se tornam atraentes no mercado, o que incentiva o surgimento de novos investidores e o crescimento de um mercado imobiliário acessível (COSTA, 2023).

Por fim, a usucapião extrajudicial facilita o acesso dos proprietários a linhas de crédito e financiamentos. As instituições financeiras, ao exigirem documentos que comprovem a titularidade do imóvel, têm segurança em conceder financiamentos. A facilidade no acesso ao crédito impulsiona investimentos e melhorias nas propriedades regularizadas, promovendo o desenvolvimento individual dos proprietários, bem como, o fortalecimento da economia local, à medida que pessoas conseguem melhorar seus imóveis e aumentar seu potencial de geração de renda (FERREIRA, 2023).

Em suma, a usucapião extrajudicial, ao proporcionar a regularização fundiária de imóveis, tem um impacto social e econômico considerável, ao promover a inclusão social, melhorar a qualidade de vida dos beneficiários e contribuir para o desenvolvimento econômico das comunidades. Ela representa, assim, uma ferramenta fundamental para o enfrentamento das desigualdades fundiárias no Brasil e para a promoção de um mercado imobiliário sustentável.

## 6. ESTUDOS DE CASO

Os estudos de caso sobre a usucapião extrajudicial são uma ferramenta importante para entender como essa modalidade tem sido aplicada em diferentes contextos e quais resultados ela tem gerado, analisando casos práticos, é possível avaliar a eficácia da usucapião extrajudicial, seus desafios, vantagens e limitações, além de fornecer uma visão concreta dos impactos sociais e econômicos dessa prática.

Um dos casos emblemáticos envolve a regularização de imóveis em áreas urbanas de grande densidade populacional, como favelas e ocupações informais, onde a ausência de registros de propriedades é um obstáculo para a obtenção da titularidade. Em comunidades como a da Rocinha, no Rio de Janeiro, a usucapião extrajudicial tem sido utilizada como uma alternativa para a legalização das moradias. O processo simplificado permite que moradores que, por anos, viveram em situação de vulnerabilidade jurídica, possam regularizar suas propriedades, promovendo uma maior segurança e acesso aos serviços públicos.

Em um estudo realizado em 2020, o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) destacou a importância da usucapião extrajudicial em áreas de grande concentração de ocupações informais. O estudo apontou que, ao regularizar imóveis em tais locais, a usucapião assegura o direito à moradia, assim como, melhora o acesso a políticas públicas, como saúde, educação e segurança, que dependem da comprovação de residência formalizada. O caso da usucapião na Rocinha ilustra como esse mecanismo contribui para a inclusão social, pois oferece aos moradores a oportunidade de acessar benefícios e serviços que antes estavam fora de seu alcance devido à falta de documentação formal (IPEA, 2020).

Em uma região do interior paulista, onde muitos imóveis foram ocupados por gerações sem registro formal, a implementação da usucapião extrajudicial ajudou a reduzir os conflitos de terra, promovendo uma maior segurança jurídica para os ocupantes. O processo tem se mostrado eficiente do que a via judicial, que, além de ser mais demorada,

frequentemente enfrenta obstáculos relacionados à resistência de confrontantes e à complexidade do sistema jurídico.

O caso da cidade de Sorocaba, também no estado de São Paulo, demonstra a aplicabilidade da usucapião extrajudicial em áreas urbanas. Em um bairro periférico da cidade, o processo de usucapião extrajudicial foi adotado para regularizar imóveis que estavam na posse de seus moradores há mais de 10 anos. A iniciativa foi realizada em parceria com o cartório de registro de imóveis local e contou com a participação da comunidade, que forneceu as declarações necessárias para comprovar a posse mansa e pacífica. O impacto da regularização foi imediato: os imóveis passaram a ter mais valor no mercado imobiliário e os moradores conseguiram acesso a linhas de crédito e financiamento para reformas e melhorias em suas propriedades. A regularização também aumentou a participação dos moradores em projetos de infraestrutura urbana, como a pavimentação de ruas e a ampliação da rede de água e esgoto, melhorando a qualidade de vida da população (Oliveira, 2022).

Porém, não são apenas casos de sucesso que ilustram a usucapião extrajudicial. Existem também desafios e limitações. Em algumas regiões, a falta de conscientização sobre os benefícios desse processo ainda é um grande obstáculo. Em áreas rurais, por exemplo, muitos ocupantes de terra não sabem que utilizam a usucapião extrajudicial para regularizar suas propriedades. Outrossim, a exigência de consenso entre os confrontantes e a necessidade de apresentar documentos comprobatórios, como certidões negativas e declarações de testemunhas, são dificultadoras, especialmente quando há conflitos familiares ou disputas sobre a titularidade da terra.

Em um estudo realizado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), sobre a usucapião extrajudicial em áreas rurais, foi observado que, em muitas situações, os processos de regularização enfrentam dificuldades devido à resistência de parentes ou herdeiros de antigos proprietários, que não concordam com a regularização ou contestam a posse. Em algumas regiões, como no Norte e Nordeste do Brasil, a burocracia e a falta de infraestrutura

cartorial também dificultam a implementação da usucapião extrajudicial, uma vez que os cartórios de registro de imóveis não estão preparados para lidar com a demanda crescente e não possuem sistemas eficientes para tratar os processos de forma rápida e eficaz (FGV, 2021).

Os estudos de caso demonstram que, embora a usucapião extrajudicial tenha se mostrado um instrumento eficaz para a regularização fundiária, seu sucesso depende de vários fatores, como o nível de conscientização da população, a infraestrutura cartorial e a capacidade de consenso entre as partes envolvidas. Em áreas urbanas e rurais, onde a informalidade é uma realidade, a usucapião extrajudicial oferece uma solução menos onerosa do que os processos judiciais tradicionais, mas é necessário que sejam superados obstáculos relacionados à falta de informação, resistência social e limitações burocráticas.

## **7. PERSPECTIVAS FUTURAS**

A usucapião extrajudicial, prevista no Código de Processo Civil de 2015 e regulamentada pela Lei nº 13.465/2017, tem se mostrado uma alternativa viável e eficiente para a regularização fundiária no Brasil. Essa modalidade de usucapião permite que a propriedade seja reconhecida sem a necessidade de um processo judicial, por meio de um procedimento administrativo junto ao cartório competente.

A possibilidade de resolver questões relacionadas à posse e à propriedade de forma administrativa tende a reduzir a carga sobre o judiciário, que enfrenta lentidão. Com a usucapião extrajudicial, espera-se que mais casos possam ser resolvidos rapidamente, promovendo maior eficiência na regularização de imóveis.

Em um país com uma alta taxa de imóveis irregulares, a usucapião extrajudicial se torna uma ferramenta importante para a regularização fundiária, especialmente em áreas urbanas. A simplificação do processo incentiva a formalização da posse, promovendo a inclusão social e a melhoria das condições de habitação.

A digitalização dos serviços cartoriais e a utilização de plataformas online para a tramitação de processos de usucapião extrajudicial aumentam ainda mais a acessibilidade e a transparência, permitindo que mais pessoas possam fazer uso dessa modalidade. O uso de tecnologia reduz custos e tempo, tornando o processo mais atrativo.

Apesar das perspectivas otimistas, existem desafios a serem superados, como a resistência de alguns cartórios em aceitar a usucapião extrajudicial ou a falta de informação da população sobre seus direitos. A sensibilização e a capacitação de profissionais do direito e servidores públicos são fundamentais para garantir que essa ferramenta seja amplamente utilizada.

A usucapião extrajudicial se integra a políticas públicas voltadas para a habitação e regularização fundiária, especialmente em áreas com conflitos de posse. A integração ajuda a resolver problemas históricos de ocupação irregular e contribuir para o desenvolvimento urbano sustentável.

## **CONCLUSÃO**

A usucapião extrajudicial surge como uma alternativa viável e eficiente para a regularização de imóveis, especialmente em um contexto brasileiro marcado por vastas áreas de ocupações informais, tanto urbanas quanto rurais. Ao permitir que a regularização da posse seja realizada diretamente em cartório, sem a necessidade de recorrer ao Judiciário, a usucapião extrajudicial oferece um processo mais ágil e menos oneroso, representando uma grande oportunidade para garantir a segurança jurídica de inúmeros imóveis que, de outra forma, permaneceriam à margem da formalidade e da legalidade.

Os impactos sociais e econômicos da usucapião extrajudicial são notórios. Em termos sociais, a regularização de imóveis proporciona maior inclusão, permitindo que as famílias que ocupam os imóveis possam legitimá-los, garantindo-lhes acesso a serviços essenciais, como água, eletricidade e esgoto, e promovendo a melhoria das condições de vida. Ademais,

a segurança jurídica advinda da regularização aumenta a confiança das comunidades, que se engajam mais ativamente em ações coletivas e políticas públicas. Economicamente, a usucapião extrajudicial contribui para a valorização dos imóveis e facilita o acesso ao crédito, permitindo que os proprietários façam investimentos e melhorias em suas propriedades, com impactos diretos na infraestrutura local e no mercado imobiliário.

Em contrapartida, apesar das vantagens, a implementação desse procedimento não está isenta de desafios. A falta de conhecimento da população sobre a possibilidade de regularizar a posse por meio da usucapião extrajudicial ainda é um obstáculo relevante. Em complemento, questões como a necessidade de consenso entre os confrontantes e a obtenção de documentos específicos tornam o processo mais complexo, especialmente em áreas onde os imóveis são objeto de disputas ou onde há falta de documentos comprobatórios. Ademais, a eficiência dos cartórios de registro de imóveis e a estrutura de cada região também influenciam diretamente na rapidez e eficácia do processo.

Estudos de caso demonstram que, quando bem implementada, a usucapião extrajudicial tem o potencial de promover uma verdadeira transformação, especialmente em comunidades de baixa renda e em áreas de grande vulnerabilidade social. A experiência em cidades como Rio de Janeiro e São Paulo, e em diversas áreas rurais, demonstra o impacto positivo dessa modalidade, apesar dos desafios encontrados ao longo do processo. Contudo, é essencial que a conscientização sobre essa possibilidade seja ampliada, e que mais recursos e capacitação sejam destinados aos cartórios e profissionais envolvidos, para garantir que o processo seja realizado de forma eficiente, transparente e acessível.

Por fim, a usucapião extrajudicial se configura como um importante instrumento para a promoção da justiça social e da inclusão, proporcionando a regularização fundiária de forma mais célere e com menos custos, beneficiando diretamente os ocupantes de imóveis e, de forma indireta, a sociedade como um todo. É necessário, porém, que os obstáculos enfrentados por muitas pessoas sejam superados, e que a prática da usucapião extrajudicial

seja cada vez mais acessível a todos, para que seus benefícios sejam efetivamente concretizados em um Brasil mais justo e igualitário.

### REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Fabio Ulhoa. *Curso de Direito Civil: Propriedade e Posse*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

ALVES, Gabriel Augusto Martins. **Usucapião Extrajudicial: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015**. Trabalho de conclusão de curso (Graduação) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2015.

Disponível em:  
<https://repositorio.ufsc.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/157112/TCC%20usucapi%C3%A3o%20extrajudicial.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 18 nov. 2024.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Trabalho de conclusão de curso (Graduação) – Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2016. Disponível em:  
[http://www.pucrs.br/direito/wpcontent/uploads/sites/11/2016/09/isadora\\_braga\\_2016\\_1.pdf](http://www.pucrs.br/direito/wpcontent/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf). Acesso em: 18 nov. 2024.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002)**. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 18 nov. 2024.

BRASIL. **Código de Processo Civil Brasileiro (Lei nº 13.105/2015)**. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/113105.htm). Acesso em: 18 nov. 2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm). Acesso em: 19 out. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm). Acesso em: 18 set. 2017.

BRASIL. **Lei nº 13.465/2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e a usucapião extrajudicial. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L13465.htm). Acesso em: 18 nov. 2024.

BRASIL. **Lei nº 9.514/1997 (Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário)**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm). Acesso em: 18 nov. 2024.

COUTO, Gerson. **A Usucapião Extrajudicial e seus Impactos na Regularização Fundiária**. São Paulo: Editora Juruá, 2020.

DIAS, Maria Berenice. **Manual de Direito das Famílias**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2018.

FGV. **Usucapião extrajudicial no Brasil: desafios e perspectivas para a regularização fundiária rural**. Fundação Getúlio Vargas, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Parte Geral e Parte Especial**. São Paulo: Editora Saraiva, 2021.

IPEA. **O impacto da usucapião extrajudicial na regularização fundiária urbana**. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2020.

LEMOS, José Carlos de Moraes. **Usucapião: Teoria e Prática**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código de Processo Civil Comentado**. 17. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2021.

OLIVEIRA, F. **Estudo de caso sobre a usucapião extrajudicial em Sorocaba: impactos e desafios**. *Revista Brasileira de Direito Imobiliário*, v. 25, n. 3, p. 75-88, 2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Vol. IV. Atualizado por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PIOVESAN, Flávia. **Direitos Humanos e Justiça Social: A Aplicação dos Direitos Fundamentais no Brasil**. São Paulo: Malheiros, 2018.

RABÊLO, Rafael Del-Fraro. **Registro de imóveis e fé pública registral no Brasil**. 2018. Dissertação (Mestrado em Direito) – Programa de Pós-Graduação stricto sensu em Direito, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2018.

SANTOS, Renato. **A Regularização Fundiária e a Usucapião Extrajudicial: Uma Alternativa Viável para a Inclusão Social.** São Paulo: Editora Malheiros, 2020.

SARLET, Ingo Wolfgang. **O direito fundamental à moradia na Constituição: algumas anotações a respeito de seu contexto, conteúdo e possível eficácia.** *Revista Direito e Democracia* / Universidade Luterana do Brasil – Ciências Jurídicas, Canoas: Ed. ULBRA, Semestral, n. 1, 2000.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: teoria e prática.** Rio de Janeiro: Forense, 2018.

SILVA, José Afonso da. **Direitos Humanos e Cidadania: A Busca da Efetividade dos Direitos Sociais.** São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2017.

STJ - Superior Tribunal de Justiça. **Jurisprudência sobre usucapião extrajudicial.** Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 18 nov. 2024.

TAVARES, Ana Maria. **A Usucapião no Direito Brasileiro.** São Paulo: Editora RT, 2019.

TOMAZ, André. **A Usucapião Extrajudicial no Brasil: Uma Análise Crítica.** *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 14, n. 2, p. 72-88, 2021.