



ACESSO À JUSTIÇA PELOS MEIOS EXTRAJUDICIAIS DE REGULARIZAÇÃO DE PROPRIEDADE: USUCAPIÃO E ADJUDICAÇÃO

ACCESS TO JUSTICE BY EXTRAJUDICIAL MEANS OF REGULARIZATION OF PROPERTY: USUCAPATION AND AWARD

Kelly Cardoso*

Celso Hiroshi Iocohama**

Fabio Caldas de Araújo***

Resumo: O legislador em conjunto com o poder judiciário busca concretizar meios de garantir o acesso à justiça de forma célere, não apenas com esse viés, mas também com o intuito de diminuir o monopólio judicial e conseqüentemente a sobrecarga de ações judiciais. A regularização da propriedade urbana ou rural é uma necessidade para o cumprimento da função social da propriedade, gerando assim a movimentação econômica e promovendo o adequado exercício do direito fundamental da propriedade atrelado ao direito de existência digna do cidadão. As atuais alterações legislativas que promoveram a inclusão dos artigos 216-A e 216-B na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), permitem a real concretização de direitos fundamentais mediante a concessão da tutela extrajudicial. A pesquisa pretende a análise doutrinária e legislativa por meio de uma metodologia dedutiva, com intuito de discorrer sobre

* Bolsista Capes do Programa Nacional de Pós Doutorado junto ao Mestrado de Direito Processual e Cidadania da Unipar. Doutora em Direito Privado pela PUCMinas. Mestre em Direito pela Unipar. Advogada.

** Doutor em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Doutor em Educação pela Universidade de São Paulo. Mestre em Direito pela UEL. Atualmente é professor titular de Direito Processual Civil I, da Universidade Paranaense, Campus Sede. Atua como docente no Programa de Mestrado em Direito Processual e Cidadania da Universidade Paranaense desde 2002. Coordenador do Programa de Mestrado em Direito Processual e Cidadania da Unipar. Advogado.

*** Pós-Doutor pela Universidade de Lisboa concluído sob a orientação do Prof. Doutor Menezes Cordeiro. Doutor em Direito Processual Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Mestre em Direito pela PUCSP. Possui MBA pelo IBMEC em Mercado de Ações. Professor do curso do Mestrado da Unipar sendo responsável pela cadeira de Tutela Jurisdicional dos Contratos e Teoria Crítica do Processo. Leciona na mesma instituição graduação e especialização. Professor da Especialização da PUC-SP, da Universidade de Londrina, da Fundação Superior do Ministério Público do Estado do Mato Grosso, da Escola da Magistratura do Paraná e do LFG. Juiz de Direito.



o tema e da importância dos procedimentos extrajudiciais em auxílio ao acesso à justiça de forma célere.

Palavras-chave: Acesso à justiça, Tutela extrajudicial, Formas de aquisição da propriedade, Direito de propriedade, Função social.

Abstract: The legislator in conjunction with the judiciary seeks to implement ways to ensure access to justice quickly, not only with this bias, but also in order to reduce the judicial monopoly and consequently the overload of lawsuits. The regularization of urban or rural property is a necessity for the fulfillment of the social function of property, thus generating economic movement and promoting the adequate exercise of the fundamental right of property linked to the right to a dignified existence of the citizen. The current legislative changes that promoted the inclusion of articles 216-A and 216-B in the Public Records Law (Law No. 6015/1973), allow the real realization of fundamental rights through the granting of extrajudicial protection. The research intends the doctrinal and legislative analysis through a deductive methodology, in order to discuss the subject and the importance of extrajudicial procedures in aid of access to justice in a fast way.

Keywords: Access to justice, Extrajudicial guardianship, Forms of property acquisition, Property right, Social function.

1 INTRODUÇÃO

Após a promulgação da Constituição Federal em 1988, o legislador e o Poder Judiciário intentam criar e promover meios que viabilizem efetivamente os direitos fundamentais e sociais nela previstos. Esse objetivo decorre do problema gerado pelo número expressivo de demandas judiciais, que até então requeriam resolução apenas pela via do monopólio judicial, e que conseqüentemente, causa uma demora na concessão da tutela jurisdicional, prejudicando sobre maneira a concretização de direitos e garantias fundamentais e sociais.

A partir disso, em cumprimento ao acesso à justiça em tempo razoável, mediante a evolução social, foram necessárias mudanças legislativas que promovessem o acesso do



cidadão aos seus direitos, e por conseguinte a concretização de direitos fundamentais e sociais, dentre esses, a função social da propriedade, bem como, o direito de propriedade e moradia, direitos que compõem o arcabouço jurídico para uma existência digna.

Diante disso a regularização da propriedade requer meios alternativos de resolução. Provocados pela criação de meios alternativos, o Poder Judiciário através o Conselho Nacional de Justiça emitiu a Resolução nº 125, e 29 de novembro de 2010, estabelecendo o compromisso em consolidar, apoiar, difundir, estimular e organizar políticas públicas para a garantia de direitos no âmbito processual judicial e extrajudicial.

Para tanto, o monopólio judicial já não atende as demandas sociais como outrora, sendo indubitável a promoção de outros meios de acesso à justiça para a concessão da tutela jurisdicional. Nesse computo, os procedimentos extrajudiciais têm fomentado a viabilização dessas garantias, como se observou com o impacto da Lei nº 11.441, de 04 de janeiro de 2007, que instituiu no anterior Código de Processo Civil (1973), a separação, divórcio, inventário e partilhas extrajudiciais.

O movimento de desjudicialização intenta diminuir a sobrecarga judicial utilizando de prestadores de serviços públicos já estabilizados e organizados, como as serventias notariais e registras. Órgãos que já garantiam, e ainda garantem, a função social e a segurança jurídica das relações negociais sociais, inclusive em relação à propriedade.

A propriedade ou o acesso à moradia, não são direitos fundamentais e sociais ligados apenas ao direito patrimonial, são, principalmente, garantidores do exercício do direito fundamental primeiro: a dignidade humana.

Neste viés, em prol de uma regularização fundiária para que então possa o “ser” exercer uma existência digna, o princípio do acesso à justiça de maneira célere devem ser concretizados da melhor forma. Assim, a implementação da usucapião e da adjudicação extrajudiciais servem como meios auxiliares para a concreção desses direitos, por conseguinte, diminuição de demandas judiciais com esses intentos.

Para tanto, a pesquisa objetiva analisar esses institutos sob o viés do acesso à justiça, por meio do método dedutivo, baseado na doutrina e na legislação, para o constructo argumentativo de que são meios viáveis de concreção de direitos e de garantias constitucionalmente previstos.



2 PROPRIEDADE COMO MEIO DE CONCRETIZAÇÃO DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS

Inicialmente é necessário adentrar-se na perspectiva civil-constitucional, pois a propriedade perpassa pelos estudo do Direito Civil Patrimonial e Direito Constitucional. Especificamente nos modos de aquisição da propriedade e sua formalização, que propiciam o reconhecimento perante terceiros e, como direito fundamental.

O direito de propriedade, como parte do direito patrimonial, transmudou-se para uma nova abordagem interpretativa após o movimento de constitucionalização do Direito Civil. Advinda do poder central de proteção do Estado e promoção da liberdade do indivíduo expresso no Código Civil Brasileiro de 1916, o Brasil consubstanciou a visão oitocentista do Código francês de Napoleão de que a propriedade era a base da sociedade e das relações privadas. Entretanto, a roupagem interpretativa requereu uma virada paradigmática consequencial fenomenológico do Estado Democrático de Direito pós promulgação da Constituição Federal em 1988.

A doutrina e os tribunais passaram a apregoar uma interpretação humanista, ou seja, diversamente do liberalismo oitocentista, centralizado na propriedade absoluta como primazia de proteção, o modelo democrático perfez a proteção do sujeito, do “ser”, do indivíduo agregado em um contexto coletivo. Assim, baseado na concretização¹ dos direitos fundamentais e reforçado pelo Código de Defesa do Consumidor (1990), as relações privadas passaram ao exercício da liberdade por meio da essencialidade, como afirmou Negreiros:

[...] a propriedade deixa de ser foco principal das relações interprivadas no intuito de preservar a parte, o ‘ser’ e não mais o ‘ter’, portanto, sua dignidade. À luz do princípio da dignidade da pessoa humana, é elevada à categoria de axioma a proibição de o homem servir a qualquer tipo de ‘instrumentalização’: a pessoa é fim e nunca meio (NEGREIROS, 2002, p. 103).

¹ Canotilho, ao realizar uma análise sobre o princípio democrático como norma jurídica constitucionalmente positivada, pontua que “[...] como direitos subjectivos a *prestações sociais, económicas e culturais*, os direitos fundamentais constituem dimensões impositivas para o *preenchimento intrínseco*, através do legislador democrático desses direitos” (2003, p. 209-291). Visto que o Estado Democrático advém da participação legitimada do povo na criação da constituição, material, formal e procedimentalmente para determinar os pressupostos e os procedimentos segundo os quais as “decisões” e as “manifestações de vontade do povo” são jurídica de politicamente relevantes” (2003, p. 292). A concretização, portanto, significa a realização pelos três poderes dos ditames expressos na Constituição por meio da soberania popular, seja diante de políticas públicas ou hermenêutica adequada dos tribunais, promove-se sua aplicabilidade. Corroborando com Canotilho, Perlingieri coaduna que “Mediante o juízo de conformidade da lei ordinária à função social se realiza o controle de legitimidade constitucional” (2002, p. 227).



Assim, por meio do liberalismo e do individualismo, sem que o Estado pudesse intervir nesse exercício absoluto do direito à propriedade pelo indivíduo, o Estado Democrático diversamente, requer meios que coadunem entre liberdade e função social² da propriedade. As transformações sociais e econômicas exigiram e exigem um aperfeiçoamento contínuo de amparo do poder público em estruturar as relações privadas gerando um equilíbrio social, mas sem que as partes percam por completo sua liberdade (ARAÚJO, 2015, p. 27-28). Como assevera Martins-Costa (1999, p. 285) sobre a nova perspectiva do Código Civil, na contemporaneidade “[...] a sua inspiração, mesmo do ponto de vista da técnica legislativa, vem da Constituição, farta em modelos jurídicos abertos”.

Dessa forma, baseado num direito existencial, ou seja, o que é necessário para que o ser humano tenha uma existência digna correspondente aos princípios de direitos e garantias fundamentais expressos na diretriz democrática, a propriedade, sua aquisição e regularização dessa aquisição são o constructo que compõe o arcabouço civil-constitucional.

No intuito de promoção da aplicabilidade dos ditames constitucionais no Direito Privado³, observa-se a propriedade como meio de garantia do exercício da dignidade no exposto art. 5º, incisos XXII e XXIII, e art. 170, incisos II e III, da Constituição Federal Brasileira. Ainda, compreende-se a aplicabilidade do direito social de moradia exposto no art. 6º, da Constituição Federal, em decorrência de que o estudo realizado abarca a regularização da propriedade, portanto, a regularização da aquisição do bem imóvel para o exercício fundamental social de moradia também como concretização do direito existencial. Segundo Schwarz (2016, p. 267):

Os direitos sociais são, assim, direitos exigíveis, conquanto para a sua eficácia plena seja imprescindível, de uma forma ou de outra, a intervenção legislativa e a ação do Poder Executivo, inclusive mediante a gestão e a implantação de políticas públicas. São direitos jurisdicionáveis, portanto, ou seja, direitos que podem, em tese, ser

² Conforme Araújo foi a partir de direitos fundamentais abordados na Constituição de Weimar (1919), que se estabeleceu um vínculo entre a propriedade e uma função social, com a previsão do art. 153 de que a propriedade não deveria sofrer intervenção do Estado e que seu uso deveria servir ao bem da comunidade (2015, p. 29-30).

³ Para uma melhor compreensão sobre a aplicabilidade dos direitos fundamentais no direito privado: SARLET, I.W. **Neoconstitucionalismo e influência dos direitos fundamentais no direito privado: algumas notas sobre a evolução brasileira**. In: _____. (Org.) *Constituição, Direitos Fundamentais e Direito Privado*. 3 ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, p. 263-293, 2010; CANOTILHO, J.J.G. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. 7 ed. Coimbra: Almedina, 2003. Neste sentido, os “efeitos dos direitos fundamentais deixam de ser apenas *efeitos verticais* perante o Estado para passarem a ser *efeitos horizontais* perante entidades privadas (*efeito externo*³ dos direitos fundamentais)” (CANOTILHO, 2003, p. 1287).



exigidos diante de um tribunal e tutelados por ele, de forma que a sua vulneração não pode permanecer impune, estabelecendo-se algum mecanismo que, de alguma forma, obrigue os órgãos legislativos e/ ou administrativos a justificar publicamente as razões de seu descumprimento, e, assim, a sua legitimidade/ilegitimidade.

Desse modo, propugna-se a interpretação de que a regularização da propriedade urbana ou rural é a concreta possibilidade de promoção dessa extensão do indivíduo por meio da obtenção de bens. Nesse sentido, o direito pretende amoldar-se à evolução social e interpretativa criando formas de acessar a concreção desses direitos em atendimento aos anseios sociais. Para tanto, o acesso à justiça deve ser estruturado de maneira que o requerente obtenha esse cumprimento.

O princípio da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, da CF/88) serve como balizador do exercício do direito de propriedade, permitindo que a propriedade não utilizada adequadamente pelo seu titular possa ser redistribuída para quem dela necessita ou mesmo detém o domínio, proporcionando a solidariedade política econômica e social e o pleno desenvolvimento da pessoa (PERLINGIERI, 2007, p. 226). Portanto,

o conteúdo da função social assume um papel de tipo promocional, no sentido de que a disciplina das formas de propriedade e as suas interpretações deveriam ser atuadas para garantir e para promover os valores sobre os quais se fundam o ordenamento (PERLINGIERI, 2007, p. 226).

Nesse sentido, importante a observação de Perlingieri de que as mudanças legislativas “não podem ser arbitrárias, mas devem assegurar a função social e o acesso a todos. A função se apresenta como causa de legitimação ou de justificação das intervenções legislativas” (2007, p. 227). Exatamente nesse ponto, que a concretização da função social da propriedade consubstanciada pelo acesso à justiça recepciona assertivamente as recentes alterações legislativas que passaram a permitir a usucapião e a adjudicação compulsória por procedimentos extrajudiciais.

A aplicabilidade da função social é a justificativa para que os reais detentores do domínio, o promitente comprador ou cessionário, acessem a tutela judicial pela via extrajudicial para regularizarem a aquisição do imóvel. A garantia do concretização do direito de propriedade como meio de exercício do direito existencial, se perfaz pelo acesso à justiça, mas para que os ditames constitucionais se concatenem de maneira adequada, o acesso à justiça deve ainda se dar de forma célere. Eis que o processo extrajudicial permite que as partes obtenham o



cumprimento de um conjunto de diretrizes constitucionais, ou seja, a regularização da aquisição da propriedade de forma célere.

3 MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE E A TUTELA EXTRAJUDICIAL

A propriedade possui duas vias possíveis de aquisição. Será considerada via originária, quando houver a comprovação da posse prolongada (usucapião, art. 1.238 à 1.244 do CC.) ou quando uma coisa for incorporada materialmente à outra coisa, permanentemente, por ação humana ou natural (acessão, art. 1.248, do CC.). De outro lado, será considerada derivada, quando houver a transmissão de um sujeito para o outro, seja por transmissão registral (art. 1.245, do CC) ou sucessória (art. 1.784, do CC.).

A aquisição da propriedade faz parte do estudo dos direitos reais e expressa em seu art. 1.227 que os direitos reais sobre imóveis só serão adquiridos formalmente mediante o registro no competente Cartório de Registro de Imóveis. Portanto, qualquer dos tipos específicos de direitos reais expressos no art. 1.225 do CC, dependerá do registro para sua formalização e conseqüente reconhecimento perante terceiros. Como a abordagem da pesquisa trata da usucapião e da adjudicação compulsória, os requerentes que as reivindicam dependem de um processo, anteriormente apenas possibilitado pela via judicial, para reconhecer seu domínio e ter sua titularidade registrada junto à matrícula do imóvel obtendo assim, o título de propriedade.

Portanto, a matrícula, ou o documento registral, é a formalização da propriedade, indicando a titularidade, e para que ela seja alcançada decorre-se de duas formas: derivada ou originária. Essa instrumentalização da titularidade dá reconhecimento perante terceiros, propiciando uma complexidade de faculdades de exercício pelo titular de usar, gozar, dispor e reivindicar⁴ (FARIAS; ROSENVALD, p. 266).

⁴ Até o ano de 1850 os registro de propriedade eram realizados no Livro da Paróquia Católica, conhecido como registro do vigário (TOMASZEWSKI, 2012). Anterior a essa data o sistema registral brasileiro era caótico, advindo das sesmarias, portanto, terras públicas, “grade número de sesmarias não demarcadas, nem registradas, nem confirmadas; igualmente significativa era a quantidade de ‘posses’, prática comum de aquisição de terra [...]. Para responder aos anseios é promulgada, em 1850, a Lei 601, conhecida como *Lei de Terras*, verdadeiro marco na história da propriedade privada”. Passou a estabelecer critérios para legitimar o direito à terra, ou seja, regularizar o quadro fundiário brasileiro distinguindo o domínio público do particular (VARELA, 2002, p. 756-757).



Entretanto, nem sempre o titular, expresso na matrícula registral, exerce efetivamente o domínio do imóvel. O domínio ou o exercício de algumas das faculdades da propriedade, pode ser exercido pelo possuidor que detém a propriedade informalmente, usando, gozando, dispondo ou reivindicando de terceiros (art. 1.196, art. 1.210 do CC.).

A importância do registro não serviu apenas para regularização fundiária do país, mas para a viabilização da movimentação econômica de maneira segura, propiciando as garantias de crédito⁵. O destaque à esse ponto é necessário ao constructo argumentativo do tema da pesquisa, pois a regularização da propriedade permite que as pessoas que exercem o domínio, mas não possuem o documento registral adequado de propriedade possam obter a formalização, contribuindo para que a função social da propriedade promova o acesso desses possuidores/promitentes compradores ou cessionários ao direito de fazer parte da coletividade e à todos os direitos fundamentais e sociais inerentes ao bem imóvel para o exercício pleno do direito existencial. Ainda, possui uma complementariedade essencial quando propiciado pelo Estado que essa regularização seja célere após a criação dos procedimentos extrajudiciais.

Ademais, é mister observar que o oficial de registro de imóveis corrobora com o cumprimento da função social da propriedade, como afirma Dip:

[...] o registrador de imóveis é, pela razão *primeiríssima* de seu ofício – tal a aferível da própria história da publicidade imobiliária -, um *garante direito* da propriedade predial particular e, bem por isso, um *garante mediato* das liberdades concretas do povo, é, de fato, *reconhecer* que sua missão política *essencial* se remete fundamentalmente à função plenária – pessoal e social – do domínio privado. [...] garantir a potencialidade e o exercício concreto das liberdades – é o princípio fundamental da instituição registraria e, bem por isso, ordenador primeiro de suas outras causas (2012, p. 491).

Assim, a aquisição da propriedade imóvel ganhou procedimentos novos de regularização pela via extrajudicial:

Em 2015, a Lei 13.105, que instituiu vigente Código de Processo Civil, por meio do expresso art. 1.071, nas disposições finais e transitórias, alterou a Lei de Registro Públicos incluindo o art. 216-A, admitindo o pedido de reconhecimento de usucapião processado

⁵ Não apenas para a regularização em relação a delimitação de terras e separação de terras públicas (devolutas) de terras particulares, o intuito do registro também serviu para a movimentação da economia do país mediante a promulgação da Lei nº 1.237 em 24 de setembro de 1864, Lei Hipotecária, “consagrando a importância do registro de imóveis e a transcrição como modo de adquirir a propriedade imóvel, possibilitando que o patrimônio fundiário servisse como garantia de crédito” (VARELA, 2002, p. 757-758).



diretamente pelo registro de imóveis competente. Norma que posteriormente foi regulamentada pelo Conselho Nacional de Justiça com a publicação do Provimento nº 65 em 14 de dezembro de 2017.

Via sequencial, a Lei nº 14.382 de 27 de junho de 2022, em conjunto com a disposição sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos, alterou dispositivos de legislações correlatas como a inclusão do art. 216-B, também da Lei de Registro Públicos, possibilitando a efetivação de adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de compra e venda ou de cessão, diretamente no registro de imóveis competente.

As alterações legislativas acabam reforçando o movimento de desjudicialização de procedimentos judiciais como vias adequadas de resolução de conflitos. “A transferência de atribuições aos notários e registradores tem colaborado na prevenção de litígios e, conseqüentemente, têm garantido segurança jurídica na resolução das demandas” (CALDAS; CARRARO, 2021, p. 68). Isso porque, os notários e registradores possuem sua função baseada na promoção de segurança jurídica no trato negocial. Já estão imbuídos pelo poder delegatário a seguir estritamente os ditames normativos, portanto, corroborando com a eficiência como prestadores do serviço público.

Como dever do Estado em criar meio de acesso à justiça de forma célere e econômica⁶, a quebra da monopolização judicial e realocação de resolução de conflitos para os delegatários das serventias extrajudiciais, promove benefícios como a diminuição de ações judiciais e o atendimento aos anseios sociais de terem seus direitos fundamentais e sociais garantidos dentro de um prazo razoável.

3.1 Usucapião extrajudicial

⁶ Sobre os custos do processo de usucapião extrajudicial Mesquita Filho e Gaió, apresentam uma pesquisa empírica sobre as tabelas de custas dos estados e do Distrito Federal. Concluíram pela pesquisa que há discrepâncias em relação aos valores percentuais cobrados entre estados, alguns premiam a usucapião extrajudicial de pessoas de classe média e alta em razão dos valores dos imóveis. Ainda, afirmam que o ideal seria que os valores percentuais fossem progressivos, visto que à medida que o valor do imóvel aumenta, diminuem os custos percentuais do procedimento (2021). Contudo, há que se ter em mente que cada estado possui uma tabela de custas diversa e que alguns estados estão baseados em uma tabela progressiva de valores. Ao realizar-se um comparativo com a usucapião judicial os custos seriam maiores pelo tempo prolongado da tramitação em razão, por exemplo, da prestação do serviço jurídico pelo advogado. Ademais, há outras formas de regularização da propriedade que não apenas pela via da usucapião extrajudicial, esse, como a adjudicação, são apenas mais meios de possibilitar o acesso célere à justiça.



Nominada também como “prescrição aquisitiva”⁷, em razão da aquisição da propriedade decorrer da comprovação do prolongamento do prazo da posse⁸ e uma qualificação, ou seja, o cumprimento de requisitos para sua comprovação, a usucapião é forma originária⁹ de aquisição porque, a princípio, não há vínculo entre o possuidor e o proprietário anterior.

A usucapião além do prolongamento do tempo exige o cumprimento de determinados requisitos: a) pessoais - aplica-se à usucapião as causas impeditivas e suspensivas da prescrição, art. 1.244, CC); b) reais – não são usucapíveis os bens públicos; c) formais – que a posse exercida pelo usucapiente comprovadamente tenha o prolongamento do tempo (posse *ad usucapionem*), seja mansa, pacífica e contínua (ininterrupta), tenha o possuidor *animus domini*. Nesse último requisito, é mister observar que:

Nosso Código Civil adotou a teoria objetiva da posse no art. 1.196: “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”. Para nosso Código não interessa o *animus domini* sob o ponto de vista subjetivo. Pouco importa se alguém acordou numa manhã de domingo com *animus domini*. O elemento volitivo somente assume importância quando é possível reconhecer os efeitos práticos dessa manifestação de vontade. Deste modo, o art. 1.196 do CC exige que a posse seja reconhecida em relação àquele que se comporte como proprietário e que isso possa ser reconhecido no meio social. Trata-se de avaliação objetiva, e não subjetiva. Aquele que cuida, conserva e pratica atos de posse, como se proprietário fosse, deve ser reconhecido como possuidor. O reconhecimento de sua condição advém dos aspectos de exteriorização de sua vontade. Somente nesta perspectiva o *animus domini* tem alguma relevância (ARAÚJO, 2015, p 163-164).

⁷ “Podemos apontar algumas diferenças básicas entre as duas modalidades de prescrição. A extintiva é comumente reconhecida sob forma de exceção, enquanto a aquisitiva depende de ação própria, prevista em procedimento especial e sujeita a requisitos rígidos para sua configuração, mediante o ajuizamento da ação de usucapião dentro das hipóteses admitidas pelo texto do Código Civil ou das leis extravagantes. A prescrição aquisitiva é um modo originário de aquisição de propriedade e necessita de requisitos específicos (posse, tempo, boa-fé); ao passo que a extintiva requer só o transcurso do lapso temporal previsto em lei. A prescrição aquisitiva exige conduta positiva do prescribente, sendo que a extintiva depende da inércia do proprietário”. (ARAÚJO, 2015, p.126/154).

⁸ Segundo Araújo (2015, p. 115) “A utilização da prescrição aquisitiva como sinônimo de aquisição de propriedade tem origem histórica como informa Glück (*Ausführliche Erläuterung der Pandecten nach Hellfeld*, v.8, 1.t, p.89) “Das Eigentum an einer fremden Sache durch ein mit dem Besitzer derselben geschlossenes erwerben will, so muss es entweder durch Uebergabe (traditio) oder durch Verjährung (**usucapio s. praescriptio**)”.

⁹ De acordo com Araújo (2015, p. 117): “O prescribente não realiza a usucapião apenas sobre o bem, mas sobre os direitos que recaem sobre o mesmo; de modo que se opera verdadeira confusão nos moldes do art. 381 do CC brasileiro. O novo titular do domínio também se torna o novo credor dos eventuais ônus que gravavam o imóvel, motivo pelo qual os mesmos desaparecem”. Couto, parte de uma argumentação diversa de que a usucapião é necessariamente forma de aquisição originária, de acordo com o autor “[...] pode-se considerar a aquisição por usucapião tanto como forma derivada de aquisição, por já ter ido um dono anterior (ponto de vista da coisa), quanto como forma originária, se não houver relação jurídica entre o antigo e novo proprietário (ponto de vista dos titulares da propriedade) (2016, p. 103-104).



A despeito do exposto nos arts. 246 e 249 do Código de Processo Civil, a ação de usucapião enquadra-se como ação ordinária. Procedimento deveras demorado o que conseqüenciou, conjuntamente ao movimento iniciado pelo Conselho Nacional de Justiça, nos termos da Resolução nº 125, por meios consensuais de resolução de conflitos, a previsão do art. 1.071 do Código de Processo Civil. Em consonância a criação de formas diversas de concessão da tutela jurisdicional, o Estado vem criando normas que relativizam a monopolização judicial, proporcionando desjudicializar procedimentos¹⁰.

A usucapião administrativa já era possível quando da promulgação da Lei 11.977/2009 permitia a legitimação da posse nos termos do art. 183 da CF/88 (art. 60)¹¹. Com o advento do art. 1071, a usucapião extrajudicial independe de metragem para sua requisição.

A inclusão do art. 216-A na Lei de Registros Públicos passou a prever que, sem prejuízo da via judicial, o usucapiente poderá requerer a usucapião, em qualquer das suas modalidades¹², diretamente junto ao Registro de Imóveis competente, ou seja, a qual pertence a circunscrição do imóvel. Diversamente do procedimento judicial em que a sentença declaratória servia de instrumento para o registrado promover o registro da aquisição originária na matrícula do imóvel, o pedido extrajudicial se dará pelo usucapiente representado por seu advogado ou por defensor público, mediante a apresentação de documentos necessários.

Regulamentado pelo Provimento nº 65 em dezembro de 2017, do Conselho Nacional de Justiça, algumas diretrizes foram instituídas para a formalização segura da usucapião extrajudicial. Além de documentos que já eram necessários para a comprovação da posse prolongada e contínua em uma ação judicial de usucapião, que comprovariam sua modalidade, na extrajudicial são também necessários: a planta e memorial descritivo do imóvel assinado por profissional técnico responsável, procuração, documentos dos usucapientes, certidões negativas do usucapiente, cônjuge, demais possuidores e dos proprietários, certidões do relativas ao

¹⁰ A desjudicialização tem início antes mesmo da Resolução do CNJ nº 125/2010, com a vigência da Lei nº 11.441 de 2007, que passou a prever o procedimento extrajudicial de inventários, partilhas, divórcios e separações junto às serventias notariais por meio da lavratura de escrituras públicas.

¹¹ Após 5 (cinco) anos o possuidor poderá converter seu título em registro de propriedade de imóvel urbano de até 250m² para moradia sua e de sua família, desde que não fosse proprietário de outro imóvel urbano ou rural (art. 183, CF/88).

¹² Expresso no Código Civil: usucapião extraordinário (art. 1.238), ordinário (art. 1.242), pró-família (art. 1.240-A, instituído pela Lei nº 14.424/2011 – Lei do Programa Minha Casa, Minha vida), especial urbana (pro moradia) ou rural (pro labore) (art. 1.240, também previstos no art. 183 da CF/88, e no art. 9º do Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257/01). Expresso em leis esparsas: usucapião urbana coletiva (art. 10 do Estatuto das Cidades – Lei nº 10.257/01), usucapião administrativa (Lei nº 11.977/09 – dispõe sobre a regularização fundiária de interesse social de assentamentos localizados em áreas urbanas), usucapião especial (art. 68 da CF/88 regularização de quilombos, Regulamentado pelo Decreto nº 4887/2003).



imóvel (Municipais e/ou Federais) (art. 4º do Provimento). Ainda, no procedimento extrajudicial a Ata Notarial é documento obrigatório para ser apresentada junto com o requerimento indicativo do modelo de usucapião que será requerido para reconhecimento, nos termos do art. 319 do CPC conforme art. 3º do provimento 65/2017.

A Ata Notarial¹³ é documento público lavrado por tabelião, onde esse descreve os fatos por ele apreendido¹⁴, ou seja, de acordo com o requerido pelo advogado da parte usucapiente, matrícula atualizada, e documentos pessoais das partes, o tabelião irá lavrar a Ata Notarial relatando a modalidade de usucapião requerida, inclusive realizando vistoria *in loco* para averiguar o imóvel, conversar com os confrontantes, tudo no intuito de certificar-se dos fatos (art. 5º do Provimento). O art. 4º do Provimento nº 65/2017 especifica os itens que o tabelião deverá atestar para a lavratura da Ata Notarial.

A celeridade do procedimento também se observa no expresso no §2º, art. 216-A da Lei de Registros Públicos e art. 10 do Provimento, caso o memorial descritivo não contenha a assinatura dos proprietários, ocupantes a qualquer título ou confrontantes e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, esses serão notificados para que se manifestem no prazo de 15 (quinze) dias. Se infrutíferas as notificações o oficial registrador irá proceder notificação por edital em meio de grande circulação.

O art. 10 do Provimento é importante, visto que há casos de usucapião em que o usucapiente comprou ou possui imóvel de proprietário que já se encontra falecido e não tem conhecimento de onde encontrar os herdeiros¹⁵ para a respectiva notificação. Nesse aspecto o art. 13¹⁶ do Provimento foi salutar ao descrever exemplos de títulos ou instrumentos que

¹³ A Ata Notarial é documento público que serve como meio de prova. A despeito de seu destaque atual não é instituto novo, sua previsão legislativa remonta a vigência da Lei nº 8.934/94 e do Código de Processo Civil de 1939. Ademais, aponta Bradelli (2011, p. 347) que: “Efetivamente a ata notarial já existia anteriormente, prevista na autorização genérica para “autenticar fatos”, ou melhor, relatar fatos com autenticidade, com a qualidade do que é crível, verdadeiro, como decorrência da fé pública da qual é portador o notário”.

¹⁴ De acordo com Brandelli (2004, p. 55) há uma diferença entre escritura pública e ata notarial “na escritura, o tabelião recebe manifestação de vontade das partes, voltadas para a concreção do suporte fático de um ato jurídico *lato sensu*, e a qualifica juridicamente, assessorando juridicamente as partes; na ata, não há manifestação de vontade, mas tão-somente a narração de um fato presenciado e apreendido pelos sentidos, sem qualificação jurídica do fato, sem moldá-lo juridicamente, sem juízo de valor”.

¹⁵ Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (art. 1.784, CC) – aquisição derivada da propriedade.

¹⁶ § 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput: I – compromisso ou recibo de compra e venda; II – cessão de direitos e promessa de cessão; III – pré-contrato; IV – proposta de compra; V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar; VI – procuração pública com



servirão de comprovação da relação jurídica e do consentimento expresso do titular tabular, sendo dispensada, nesses casos, a notificação extrajudicial.

Estando o requerimento devidamente instruído o oficial do registro de imóveis irá notificar os órgãos da União, Estado, Distrito Federal ou Municípios para suas manifestações. Contudo, após realizada a análise pelo oficial no prazo de 10 (dez) dias da prenotação (art. 188, da Lei nº 6015/73), esse poderá solicitar diligências ou fornecer nota devolutiva para o requerente (art. 17 do Provimento e §8º do art. 216-A). Não concordando com a negativa do oficial registrador em realizar o registro o requerente poderá suscitar dúvida nos termos do art. 198 da Lei nº 6.015/73.

O procedimento, mesmo que aparentemente burocrático, é notoriamente mais célere que a via judicial. Lembrando que a impossibilidade do reconhecimento extrajudicial não prejudica o pedido judicial de usucapião, podendo inclusive serem aproveitados todos os documentos fornecidos aos oficial registrador para instruir a ação judicial.

3.2 Adjudicação extrajudicial

A adjudicação é meio de aquisição da propriedade pelo promitente comprador ou promitente cessionário, quando realizado negócio jurídico entre as partes sem a formalização adequada por escritura pública. Toda a transferência de propriedade exige uma forma (art. 108 do CC), a escritura pública é essencial a validade do negócio de compra e venda e de cessão em relação a bens imóveis. Apesar do contrato particular ou mesmo a escritura pública de promessa de compra e venda ou cessão serem instrumentos hábeis para a realização de negócio jurídico válido, esse instrumento não transfere a propriedade. Nada impede que o promitente registre a promessa, contudo ela concede apenas o direito de preferência em caso de transferência do bem e não a efetiva concessão da titularidade tabular¹⁷. Em verdade, no cumprimento do compromisso de assinatura da escritura pública para a transferência da titularidade, “não há uma nova manifestação de vontade, há sim uma mera ratificação da

poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel; VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

¹⁷ O registro da promessa de compra e venda não era condição para a ação de adjudicação, como já sedimentado na súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”. Como observam Farias e Rosendal, não se deve confundir a eficácia obrigacional do contrato preliminar com a eficácia real (art. 463 do CC.) (2017, p. 930).



vontade que já foi dada e que retroage àquela data do compromisso de compra e venda” (BRANDELLI, 2008, p. 252).

Em razão da omissão do vendedor ou cedente em fornecer o instrumento hábil para a transferência da propriedade, o Código Civil Brasileiro em seu art. 1.418, permitia ao promitente requerer judicialmente sentença de adjudicação do imóvel. A ação de adjudicação, nos moldes de ação ordinária (art. 497 e 536 do CPC), propicia o juízo substituir a declaração de vontade expressa do promitente vendedor.

Com efeito, tanto a ação de adjudicação compulsória como a de outorga de escritura são ações pessoais, pois visam apenas a suprir uma declaração de vontade omitida pelo promitente vendedor. Nenhuma das duas pretende transferir a propriedade, ao contrário do que ocorre nas ações reais, a maneira da usucapião. Nos dois casos, a sentença produzirá o mesmo efeito do contrato a ser firmado, isto é, um título a ser levado ao RGI, mediante certidão da sentença, para lavratura de instrumento público por qualquer tabelião. A título comparativo, a sentença declaratória de usucapião é registrada mediante mandado no ofício imobiliário (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 929).

O art. 216-B da Lei nº 6.015/73, incluído pela Lei nº 14.382/2022¹⁸, faculta às partes possibilidade de requerer a adjudicação compulsória diretamente junto ao registro de imóveis competente, sem prejuízo da via judicial. A referida alteração legislativa é de suma importância, não apenas pelo intuito de diminuição de ações judiciais que causam o abarrotamento do poder judiciário, mas por propiciar aos interessados o acesso à justiça de forma muito mais célere e econômica. Por certo que, se já há uma declaração de vontade expressa do promitente vendedor, como observado, a sua assinatura na escritura gera apenas ratificação de uma declaração de vontade já externada. Reconhecida a validade do negócio jurídico, o registro, inclusive, da promessa gerava efeitos jurídicos para as partes e perante terceiros. Nada mais adequado que o legislador facilitar a regularização da propriedade dentro de um prazo razoável em prol do exercício do direito fundamental existencial e em cumprimento à função social da propriedade, que ficam obstados também, pela demora do poder judiciário em fornecer a tutela jurisdicional.

Ainda, há pendência de regulamentação do instituto pelo Conselho Nacional de Justiça, que brevemente irá suprir dúvidas para o adequado registro. Contudo, de antemão, o art. 216-B expressa que tanto o promitente comprador, cessionários ou sucessores, devidamente representados por seus procuradores, poderão requerer a adjudicação extrajudicial.

¹⁸ Lei que adveio da Medida Provisória nº 1.085/2021



Assim, como o oficial registrador deveria se certificar de que foram cumpridos os requisitos de validade do negócio jurídico (art. 104, 166 do CC) para o registro da promessa de compra e venda, também o fará, para o registro e transferência da titularidade imobiliária. Além do instrumento de promessa, o requerente deverá instruir o requerimento junto ao registro com o comprovante de omissão (inadimplemento) da obrigação por parte do promitente vendedor, comprovante de pagamento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) e certidões dos cartórios distribuidores do imóvel e do domicílio do requerente para demonstrar a inexistência de litígio sobre a promessa.

Difere-se especificamente da usucapião extrajudicial em relação a apresentação de documentos, por não ser necessário memorial descritivo e mapas com as respectivas assinaturas dos confrontantes e/ou proprietários para comprovação de posse, em razão de que o próprio proprietário tabular declarou sua vontade em vender ao promitente comprador o imóvel e ter recebido o valor pela transação.

Grandchamp (2022), reflete sobre a notificação do promitente vendedor, que mesmo ainda não prevista expressamente no art. 216-B:

da mesma forma que que na via judicial, onde a ação mira o Réu (promitente vendedor) na via EXTRAJUDICIAL deve ser buscado o promitente vendedor faltoso e quem vai buscá-lo é o Oficial do RGI ou do RTD, que realizará uma NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL (art. **160** da **LRP**).

Questões que ainda permanecem pendente sem a devida regulamentação pelo CNJ. Contudo adverte o referido autor, que da mesma forma que a usucapião extrajudicial viabilizou o notificação via edital no caso do proprietário usucapido ou sucessores, não serem encontrados, poderá ser utilizada a mesma interpretação para a adjudicação extrajudicial.

Independentemente de ainda não haver regulamentação do CNJ, o no instituto é de grande perspectiva à regularização da propriedade.

Assim, tanto a usucapião quanto a adjudicação¹⁹ estão alinhavados com a concretização dos ditames constitucionais, além de corroborar com a função social do registro no sentido de

¹⁹ A despeito das previsibilidades legislativas e consequentes regulamentações pelo CNJ, sob o prisma da usucapião que tem sido aplicada desde 2017, após Provimento nº 65 do CNJ, observa-se ainda uma timidez de alguns registradores em realizarem a usucapião extrajudicial. Sob uma perspectiva de que para a realização do registro da usucapião é necessário que o registrador detenha conhecimentos jurídicos, deve-se levar em consideração que nem todos detém os conhecimentos jurídicos necessários. Isso se reflete no fato de que a exigência de concurso público para o ingresso no cargo de delegatário, não necessariamente requer bacharelado em direito, mas tão somente a comprovação de 10 anos de exercício em serviço notarial ou registral (art. 14 à 19 da Lei nº 8.935/94). Desta feita, a análise jurídica de pedidos de usucapião, no que tange a modalidade com suas



que a propriedade devidamente registrada cumpre seu papel social e econômico, beneficiando o proprietário com segurança jurídica (COUTO, 2016, p. 56) e demais direitos disponíveis que agregam à uma existência digna.

4 CONCLUSÃO

O monopólio judicial não serve mais como único meio de acesso à justiça. O excesso de demandas judiciais e sua conseqüente lentidão acabam por prejudicando a concessão da tutela jurisdicional em tempo razoável e, por conseguinte, a viabilização da concreção de direitos constitucionalmente garantidos. O movimento de desjudicialização tem proporcionado criar medidas extrajudiciais de resolução de conflitos que auxiliam sobremaneira o cumprimento do acesso à justiça em tempo razoável. Agregado à esse princípio constitucional, é possível concluir que a usucapião e a adjudicação extrajudicial são formas eficazes de concretização de direitos e garantias fundamentais e sociais promovendo o direito existencial do ser humano.

Nesse viés, as alterações legislativas ocorridas com a inclusão dos arts. 216-A e 216-B na Lei de Registro Públicos (Lei nº 6.015/73) intenta auxiliar o acesso à justiça concedendo a regularização dominial.

A quantidade expressiva de processos judiciais torna cada vez mais o acesso à justiça para a concessão da tutela jurisdicional por meio do monopólio judicial insustentável. Assim, meios alternativos extrajudiciais servem como auxiliares em corroboração à concreção de direitos constitucionais. Nesse sentido, processos judiciais de usucapião e adjudicação que levavam anos para uma solução, são realizados em um curto espaço de tempo, considerando o procedimento, dias ou poucos meses para que o registro seja efetivado.

características, pode não ser precisa se o registrador não detém o conhecimento para isso. Ainda, a responsabilização dos notários e registradores em relação aos seus atos é de caráter objetiva, nos termos do art. 37, §6º da CF/88), nesse sentido, mesmo que o tabeliães e registradores exerçam uma função pública, desempenham em caráter privado, portanto, qualquer gasto em relação à sua defesa jurídica ou possível responsabilização é arcada com custos próprios. A preocupação com uma possível responsabilização por erro registral e a falta de conhecimento, podem obstaculizar o efetivo registro, mesmo estando o usucapiente cercado de documentos adequados que comprovem a modalidade requerida. A despeito desses argumentos, ainda resta mencionar que a decisão de registrar a usucapião, ou mesmo a adjudicação, é subjetiva do registrador, ainda que se leve em consideração todos os requisitos formais cumpridos pelas partes.



Se o procedimento é célere, conseqüentemente os requerentes à usucapião ou adjudicação terão a propriedade registrada em seus nomes, viabilizando a aquisição de direitos inerentes à propriedade, como financiamentos para construção da casa própria, para plantio, direitos garantidos aos herdeiros e sucessores, entre outros direitos complementares ao exercício pleno do ser humano. Assim, cumpre-se concretamente o princípio da função social da propriedade beneficiando o requerente e a coletividade, bem como, o direito à propriedade e à moradia.

Desde de 2017, após a regulamentação da usucapião extrajudicial pelo Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça o acesso à justiça ao cumprimento da função social da propriedade, por meio da regularização registral têm sido concedida sem prejuízo da via judicial. Da mesma forma será possível, após regulamentação do CNJ, o requerimento de adjudicação compulsória de bens imóveis nos termos do art. 216-B da Lei de Registros Públicos, será meio alternativo de concreção de direitos fundamentais e sociais. Há, portanto, perspectivas de que esses institutos, mesmo que facultativos, diminuam o abarrotamento de processos judiciais e concedam o acesso célere e a real efetivação de direitos.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, F.C.de. **Usucapião**. 3 ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Malheiros, 2015.

BRANDELLI, L, et al. Ata Notarial. Leonardo Brandeli (Coord.) **Ata Notarial**. Porto Alegre: Fabris, 2004.

BRANDELLI, L. Compromisso de compra e venda no Código Civil de 2002. In: Cláudia Fonseca Tutikian; Luciano Benetti Timm; João Pedro Lamana Paiva (Orgs.). **Novo Direito Imobiliário Registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2008.

BRANDELLI, L. **Teoria Geral do direito notarial**. São Paulo: Saraiva. 4 ed. 2011.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 05 de out. 2022.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: 1988. Disponível em:



http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 05 de out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 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). Brasília, DF: 1994. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm. Acesso em: 05 de out. 2022.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 125 de 10 de dezembro de 2021**: CNJ, 2021. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/4283>. Acesso em: 05 de out. 2022.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017**: CNJ, 2017. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf. Acesso em: 05 de out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil Brasileiro. Brasília, DF: 2022. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 05 de out. 2022.

BRASIL. **Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015**. Brasília, DF: 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 07 de junho de 2022.

BRASIL. **Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022**. Brasília, DF: 2022. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm. Acesso em: 05 de out. de 2022.

CALDAS, C.O.L.; CARRARO, G.S. Soluções alternativas de controvérsias e cartórios de registro de imóveis: autocomposição na hipótese de usucapião extrajudicial. **Revista Brasileira de Direito Civil**. Belo Horizonte, v. 30, p. 61-91, out./dez. 2021. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/664/498>. Acesso em 05 out. 2022.

CANOTILHO, J.J.G. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. 7 ed. Coimbra: Almedina, 2003.

COUTO, M. de R.C.M. **Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária**. Belo Horizonte: D'Plácido, 2016.

DIP, R. Sobre a função social do registrador de imóveis. In: Ricardo Dip; Sérgio Jacomino (Orgs.). **Doutrinas essenciais: direito registral. Registro imobiliário: temas atuais**. V. II. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 487-500.

FARIAS, C.C.de; ROSENVALD, N. **Curso de Direito Civil: reais**. 13 ed. rev., amp. e atual. Salvador: Juspodivm, 2017.





GRANDCHAMP, L. **Promitentes vendedores não são localizados na adjudicação compulsória extrajudicial. E agora?** 02 de ago. 2022. Disponível em <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/promitentes-vendedores-nao-sao-localizados-na-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-e-agora>. Acesso em: 05 de out. 2022.

MARTINS-COSTA, J. **A boa-fé no direito privado: sistema e tópica no processo obrigacional.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

MESQUITA FILHO, O.J.G. de; GAIO, D. A usucapião extrajudicial: os seus custos e alcance social. **Revista da Escola Superior de Direito Municipal.** Porto Alegre, v. 7, n. 14, 2021. Disponível em: <http://revista.esdm.com.br/index.php/esdm/article/view/176>. Acesso em: 05 de out. 2022.

NEGREIROS, T. **Teoria Contratual: novos paradigmas.** Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

PERLINGIERI, P. **Perfis do Direito Civil.** Introdução ao direito civil constitucional. Tradução de Maria Cristina De Cicco. 3 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

SCHWARZ, R. G. Os direitos sociais como direitos fundamentais e a judicialização de políticas públicas: algumas considerações. *Revista de AJURIS*, Porto Alegre, v. 43, n.141, dez. 2016, p. 265-292. Disponível em: <http://ajuris.kinghost.net/OJS2/index.php/REVAJURIS/article/view/569>. Acesso em: 03 de out. de 2022.

TOMASZEWSKI, Adauto de Almeida. **Comentários à Lei dos Registros Públicos.** 2 ed. Florianópolis: Conceito Editorial, 2012.

VARELA, L.R. Das propriedades à propriedade: construção de um direito. In: Judith Martins-Costa (Org.) **A reconstrução do direito privado: reflexos dos princípios, diretrizes e direitos fundamentais constitucionais no direito privado.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.