



MARCHI, Andréia.
Bacharel em
Administração.
Bacharel em Direito.
Especialização em
Docência do Ensino
Superior (SINERGIA).
andreiamarchimarchi@
icloud.com

NASCIMENTO, Eliana
Maria de Senna do.
Graduada em Direito,
em Administração de
Empresas e em
Ciências Contábeis;
Especialização em
Mediação, Gestão e
Resolução de Conflitos
e em Direito do
Trabalho e Seguridade
Social; Mestre em
Ciência Jurídica.
Professora da
Faculdade Sinergia.
Orientadora.
eliana.senna@sinergia.
edu.br
[http://lattes.cnpq.br/021510182
1273519](http://lattes.cnpq.br/0215101821273519)

MARCHI, Andréia;
NASCIMENTO, Eliana Maria
de Senna do. Aquisição de
propriedade imóvel pela
usucapião extrajudicial:
estudo sobre a realidade do
Bairro Escalvados da cidade
de Navegantes/SC. **REFS –**
Revista Eletrônica da
Faculdade Sinergia,
Navegantes, v. 14, n. 23, p.
21-39, jan./jul. 2023.

AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE IMÓVEL PELA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL ESTUDO SOBRE A REALIDADE DO BAIRRO ESCALVADOS DA CIDADE DE NAVEGANTES/SC

RESUMO

O presente artigo analisou a possibilidade de aquisição da propriedade imóvel pela Usucapião Extrajudicial, com base na realidade atual dos moradores do bairro Escalvados - Navegantes/SC, segundo a permissão do art. 1.071 do Código de Processo Civil e do art. 216-A da Lei dos Registros Públicos, a fim de responder os seguintes questionamentos: a) Os moradores do bairro Escalvados da cidade de Navegantes/SC reconhecem a diferença entre a posse e a propriedade sobre bem imóvel?; b) Os moradores do Bairro reconhecem a Usucapião Extrajudicial como um meio legal para a aquisição da propriedade sobre o bem imóvel?; c) Os moradores do Bairro revelam interesse e identificam as dificuldades para a obtenção da aquisição da propriedade por meio da Usucapião Extrajudicial? O objetivo geral delineado é: verificar a possibilidade de aquisição da propriedade imóvel pela Usucapião Extrajudicial segundo legislação vigente e segundo a realidade dos moradores do bairro Escalvados da cidade de Navegantes/SC. Fundamentou-se a pesquisa na bibliografia e na pesquisa de campo, mediante questionário dirigido aos moradores do Bairro, para apurar o tempo da posse dos imóveis, algumas características dos moradores, o conhecimento acerca das diferenças entre a posse e a propriedade e, o interesse destes pela Usucapião Extrajudicial para a aquisição da propriedade. Foram aplicadas as normas da ABNT e o Manual de Metodologia Científica da Instituição de Ensino. O método utilizado na investigação e tratamento de dados foi o cartesiano; no relatório utilizou-se o método dedutivo; aplicação de um questionário, com a integração de dados, de modo quantitativo e qualitativo. O resultado da pesquisa de campo revelou que 100% dos entrevistados receberam a transmissão da posse dos imóveis por herança, doação ou por contrato de compra e venda e, utilizam o imóvel como moradia para si e para a família; Denota-se que os entrevistados reconhecem a posse decorrente de herança, doação ou por contrato de compra e venda como instrumentos suficientes para a comprovação da posse ou da propriedade, como é o costume, o que ainda prevalece nos dias atuais.

Palavras-chave: aquisição da propriedade; posse; processo extrajudicial; usucapião extrajudicial.

INTRODUÇÃO

A Usucapião Extrajudicial é um processo administrativo que se revela ser mais ágil para a regularização ou formalização da propriedade dos imóveis e, por isso, se mostra mais eficiente e menos custosa, sem oferecer qualquer ameaça à segurança jurídica.

A importância e relevância da pesquisa para o bairro de Escalvados, um Bairro do interior da cidade de Navegantes, se apresenta como inovadora e fundamental para esta comunidade, eis que, dentre as características marcantes, a maioria dos moradores residem no mesmo local por muitos anos e, por costume ou ausência de informações, ainda utilizam o Contrato de Compra e Venda como um documento formal para validar a propriedade do imóvel, sem buscar o registro legal do imóvel que possuem.

A presente pesquisa tem por finalidade verificar as dificuldades encontradas pelos moradores da comunidade para regularizar os imóveis em que residem que se reconhecem como proprietários; ainda, identificar se essa comunidade reconhece a necessidade e manifesta interesse na regularização do imóvel, a agilidade do procedimento administrativo da Usucapião Extrajudicial e, a consequente valorização imobiliária, dentre outros benefícios que podem ser alcançados com a regularização do imóvel.

O objetivo geral do presente trabalho é verificar a possibilidade de aquisição da propriedade imóvel pela Usucapião Extrajudicial segundo legislação vigente e segundo a realidade dos moradores do bairro Escalvados da cidade de Navegantes/SC.

Os objetivos investigatórios específicos da pesquisa se encaminham para: a) demonstrar a realidade do bairro Escalvados da cidade de Navegantes/SC, mediante apresentação, dentre os entrevistados, do contingente de pessoas que mantém apenas a posse dos imóveis em vivem; b) enumerar o interesse e as dificuldades dos moradores do Bairro avaliado, para a aquisição da propriedade por meio da Usucapião Extrajudicial; c) apresentar os fundamentos e os requisitos legais para a

aquisição da propriedade sobre o imóvel através da Usucapião Extrajudicial; d) apresentar as vantagens da desjudicialização da pretensão para a aquisição da propriedade sobre o imóvel.

A presente pesquisa buscará responder aos questionamentos: a) Os moradores do bairro Escalvados da cidade de Navegantes/SC reconhecem a diferença entre a posse e a propriedade sobre bem imóvel?; b) Os moradores do Bairro reconhecem a Usucapião Extrajudicial como um meio legal para a aquisição da propriedade sobre o bem imóvel?; c) Os moradores do Bairro revelam interesse e identificam as dificuldades para a obtenção da aquisição da propriedade por meio da Usucapião Extrajudicial?

Numa primeira solução ao primeiro questionamento, tem-se como realidade do bairro de Escalvados da cidade de Navegantes moradores que, em sua maioria, devido ao costume, ainda preferem o uso do Contrato de Compra e Venda como um documento hábil para confirmar a posse e a propriedade dos bens imóveis localizados nesta comunidade; ou seja, para os moradores, o contrato firmado, aparentemente confirma a aquisição do bem e o reconhecimento da posse e da propriedade concomitantemente, o que remete à compreensão sobre o desconhecimento ou ausência de orientação acerca dos efeitos da posse e da propriedade como institutos jurídicos distintos.

Acerca do segundo questionamento, inicialmente observa-se que os moradores do Bairro em que está dirigida a pesquisa não reconhecem a aquisição da propriedade pela Usucapião, mesmo com permissão da Lei n.º 13.105/2015 - a qual possibilita a aquisição da propriedade por meio da Usucapião Extrajudicial, sendo este um meio efetivo e célere para regularização das propriedades em razão da desjudicialização dessa pretensão; ainda assim, mesmo que eventualmente conheçam a possibilidade de regularização do bem imóvel diretamente no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, essa não é a realidade fática dos moradores do bairro Escalvados, os

quais preferem manter o uso do Contrato de Compra e Venda como único documento que formaliza o negócio jurídico de compra do bem móvel (BRASIL, 2015).

No tocante ao terceiro questionamento, têm-se que a regularização da propriedade por meio de processo extrajudicial de Usucapião Extrajudicial é das possibilidades do bairro Escalvados, na cidade de Navegantes, todavia, não é a opção apontada como solução, cujos fatores não são amplamente reconhecidos, porém, nota-se que a ausência de interesse pela regularização se dá pelo desconhecimento da norma e pela ausência de credibilidade ao registro ou documentos emitidos pelo órgão competente, ou ainda, porque são moradores que ali vivem por muitos anos, acreditando ser imutável a situação em que vivem, apesar da vantagem da inexistência de pagamento de custas judiciais.

Para fundamentar o presente artigo foram utilizados os estudos da Lei 13.105/2015 (Novo Código de Processo Civil), da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), do Código Civil/02, da Constituição Federal de 1988, e doutrinas como Diniz (2015), Monteiro e Maluf (2013), Pasold (2011), Siqueira (2016), Venosa (2010), Wald (1995), dentre outros autores.

Para a realização da presente pesquisa serão aplicadas as normas da ABNT e o Manual de Metodologia Científica da Faculdade Sinergia. O método utilizado na fase de investigação e tratamento dos dados foi o cartesiano¹. No relatório da pesquisa foi empregado o método dedutivo, por meio do qual se busca “[...] estabelecer uma formulação geral e, em seguida buscar as partes do fenômeno de

modo a sustentar a formulação geral [...]” (PASOLD, 2011, p. 86).

As técnicas utilizadas na pesquisa são as do referente, que é uma “[...] explicitação prévia do(s) motivo(s), do(s) objetivo(s) e do produto final desejado, delimitando o alcance temático e de abordagem para uma atividade intelectual, especialmente para uma pesquisa” (PASOLD, 2011, p. 54); de categorias, sendo a “[...] palavra ou expressão estratégica à elaboração e/ou expressão de uma ideia” (PASOLD, 2011, p. 25); e de conceitos operacionais, que é “[...] uma definição para uma palavra e expressão, com o desejo de que tal definição seja aceita para os efeitos das ideias que expomos [...]” (PASOLD, 2011, p. 37); assim como, leitura dirigida, fichamento, consultas na rede mundial de computadores. O fichamento tem como “[...] principal utilidade a de otimizar a leitura na Pesquisa Científica, o significa uma segura forma prática de reunir fisicamente e com fácil acesso (na área da informática, mais ainda) os elementos colhidos” (PASOLD, 2011, p. 108-109).

Para a coleta de dados será realizado um questionário² em pesquisa de campo³, com 13 (treze) perguntas, sendo 10 (dez) objetivas e 3 (três) descritivas, para serem respondidas pelos moradores do bairro Escalvados da cidade de Navegantes/SC, cujas perguntas tem o objetivo de atender aos questionamentos da presente pesquisa, portanto foram selecionadas para identificar o conhecimento e as dificuldades dos moradores acerca da regularização dos imóveis da comunidade e consequente aquisição da propriedade.

Também será utilizado o método de integração de dados, quantitativo e qualitativo⁴,

¹ Método cartesiano: “1. [...] nunca aceitar, por verdadeira, cousa nenhuma que não conhecesse como evidente; [...]. 2. [...] dividir cada uma das dificuldades que examinasse em tantas parcelas quantas pudessem ser e fossem exigidas para melhor compreendê-las; 3. [...] conduzir por ordem os meus pensamentos, começando pelos objetos mais simples e mais fáceis de serem conhecidos, [...], até o conhecimento dos mais compostos, [...]; 4. [...] sempre enumerações tão completas e revisões tão gerais, que ficasse certo de nada omitir.” (PASOLD, 2011, p. 88).

² “[...] um instrumento de coleta de dados, constituído por uma série ordenada de perguntas, que devem ser respondidas por escrito e sem a presença do entrevistador” (MARCONI; LAKATOS, 2011, p. 86).

³ A pesquisa de campo, segundo Gil (2014, p. 57), “[...] estuda-se um único grupo ou comunidade em termos de sua estrutura

social, ou seja, ressaltando a interação de seus componentes. Assim, o estudo de campo tende a utilizar muito mais técnicas de observação do que de interrogação [...]”

⁴ Os métodos quantitativos envolvem os processos de coleta, análise, interpretação e redação dos resultados de um estudo. [...] Os métodos qualitativos de coleta e análise de dados e de redação do relatório diferem das abordagens tradicionais, quantitativas” (CRESWELL, 2007, p. 18). “Uma técnica quantitativa é aquela em que o investigador usa primariamente alegações pós-positivistas para desenvolvimento de conhecimento (ou seja, raciocínio de causa e efeito, redução de variáveis específicas e hipóteses e questões, uso de mensuração e observação e teste de teorias), [...]. Por outro lado, uma técnica qualitativa é aquela em que o investigador sempre faz alegações de conhecimento com base principalmente ou em perspectivas construtivistas, (ou seja,

onde os conceitos, os fundamentos e os dados apurados se revelam integrados e, por isso, produzem informações que se apoiam mutuamente para confirmar os objetivos geral e específicos da pesquisa. As dificuldades podem ocorrer durante a coleta de dados ou na busca de informações junto aos órgãos públicos locais e na consulta em meios eletrônicos e nos órgãos

responsáveis, assim como na aplicação da pesquisa, em razão de resistência, desinformação ou desinteresse dos entrevistados em relação ao tema, devendo então prevalecer a apuração de dados, com quaisquer números de respostas dos entrevistados aos questionamentos apresentados.

1 O DIREITO À POSSE E À AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE: ASPECTOS HISTÓRICOS DESTACADOS NO MUNDO E NO BRASIL

A humanidade, na sua evolução e socialização, sempre buscou abrigo, acomodação, proteção e segurança, individualmente e em grupo, busca essa, que ocorria mesmo quando a humanidade era nômade, eis que, em cada parada para o descanso, necessitava de refúgio em local natural que pudesse ofertar abrigo e segurança.

Com a evolução da formação social, estabilização das famílias e comunidades, ainda que inexistente a titularidade das terras, era comum a posse privada, de forma permanente ou temporária, de espaços para abrigo, proteção e sustento dos grupos, eis que a caça de animais e a coleta de alimentos foram gradualmente substituídos pela criação de animais e pela plantação de alimentos.

De outra forma, a propriedade, mesmo quando ainda não era formalizada por qualquer meio, se revelava como um processo de individualização, que se transformou no passar do tempo, cujas particularidades são inerentes a cada período e cultura local, assim como, o seu reconhecimento, seu uso e, sua titularidade ou registro.

A posse surgiu a partir da repartição de terras dominadas pelos romanos, segundo aponta Nierbuhr (*apud* DINIZ, 2015, p. 45), e essas terras

[...] eram loteadas uma parte dos lotes, denominados *possessiones*, cedida a título precário ao cidadão e a outra destinada à construção de novas cidades” [por isso] os beneficiários não eram proprietários destas terras, não podiam lançar mão da ação reivindicatória para defendê-las das invasões.

Nesse contexto, surge o interdito possessório, que tinha por objetivo proteger juridicamente a posse.

A dominação ou a posse como mecanismo de defesa da paz social, revelou que a violência travada para o apoderamento de terras em detrimento do poder de outrem, na verdade tirava a paz daquele que se viu vencido. Nesse cenário, o Estado no seu exercício coercitivo de regular a posse, ainda revela nos dias atuais não ser capaz de ofertar segurança aos seus jurisdicionados, sejam nos tempos de paz ou de guerra.

Notadamente, na idade antiga, no ordenamento jurídico Romano, período entre os Séculos VIII a.C. até V d.C., com o surgimento de Roma no ano 753 a.C., até a queda do Império Romano do Ocidente no ano de 476 d.C., surgiram “[...] as principais categorias jurídicas e adquiriram caráter universal, influenciando grande parte dos sistemas jurídicos ocidentais, especialmente o Direito Privado”, sendo que Justiniano foi quem unificou as formas de propriedade, deixando de ser individual e ilimitado e, com caráter mais social (CAVEDON, 2003, p. 8).

Ainda na antiguidade, com o surgimento do Estado e do governo, surgiram leis, como o Código de Hamurabi na Mesopotâmia, por volta do século XVIII a.C., no qual as terras e mercadorias eram propriedades privadas ou públicas, cujo direito era destinado aos palácios ou a quem detinha o capital; já na Grécia, o poder familiar, militar, religioso era exercido pelo

patriarca, pessoa mais idosa do grupo, onde o rei e seus conselheiros decidiam os destinos de todos e, conseqüentemente, pela força, o domínio sobre pessoas e patrimônio, ou seja, o Estado, por seus governantes, pela força, mantinham a posse e a propriedade sobre terras, mercadorias e pessoas (KASER, 1999).

Na idade média, os feudos se confirmavam como propriedades, nas quais, em decorrência do modelo romano, se dividiam em três partes: o manso senhorial, o manso servil e o manso comunal; a propriedade era do senhorio ou senhor feudal que mantinha o espaço de sua casa e as terras em seu entorno; o senhor comunal detinha os bosques e pastos, que eram terras públicas; e o manso servil obtinham lotes menores, onde se agrupavam as famílias, que pertenciam aos feudos (TUTIKIAN, 2011).

Na idade moderna, com a queda do domínio romano em Constantinópla, de 1453 até a Revolução Francesa em 1789, a posse e a propriedade se definiam segundo o domínio e o modo do governo ou do poder local; mas a liberdade ou modo liberal definiu a individualidade da propriedade e a garantia desta como um direito natural, sagrado e inviolável; assim, o uso da propriedade era absoluto, usufruível, ilimitado aos senhores, comunidade, indústria e parentes, no caso de hereditariedade; assim, nesse período é reconhecida a propriedade e sua transmissão; logo, “a garantia da propriedade - que como se acaba de ver, é uma extensão da garantia de liberdade [...]” (HESPANHA, 2005, p. 342). Mas, somente no Século XIX é que a França transforma a definição liberal, segundo a doutrina jurídica da época, colocando “[...] no topo da ideologia proprietária ou individualismo possessivo” (HESPANHA, 2005, p. 87).

Na idade contemporânea, após a Revolução Francesa e Revolução Industrial, entre os Séculos XVII e XVIII, a produção em larga escala favoreceu a migração para as cidades, com conseqüente conflitos de classes e, conseqüentemente, o direito de propriedade

passou a ser reivindicado como prioridade, porque representava a capacidade de inovação da pessoa, ou seja, um direito reconhecido em 1789, na Declaração Universal dos Direitos do Homem (ANDRADE, 2004).

No Brasil, a posse e a propriedade chegam com a colonização, mediante a distribuição de terras aos indicados pelo Império; somente bem mais tarde, na Constituição de 1824, a propriedade era garantida em sua plenitude; tal concepção se manteve na Constituição de 1891, sendo que em 1926, foi adotado um regime especial para exploração em minas e jazidas (CAVEDON, 2003).

A Constituição de 1934 adotou a intervenção do Estado na propriedade, sob o prisma do caráter social desta, sendo que o seu uso não poderia ir contra os interesses coletivos e sociais. Já a Constituição de 1937 garantiu o direito de propriedade, ressaltando a desapropriação. E, a Constituição de 1946 retoma o caráter social da propriedade e o bem-estar social. Todavia, somente na Constituição de 1967 o termo “função social” passou a integrar o texto constitucional (WALD, 1995).

Cavedon (2003, p. 64) destaca traços inovadores que surgiram com a Constituição de 1988, como a “[...] inserção da função social como qualificadora do direito de propriedade, [...], e a vinculação do cumprimento da Função Social a obrigações de ordem Ambiental, atribuindo, assim, uma Função Ambiental à Propriedade”.

O direito à propriedade é um dos Direitos Humanos e é definido como algo abstrato⁵, porque, via de regra, são inseridos nas normas fundamentais do Estado e se conjugam com Direito Natural, inerentes à pessoa e à Sociedade. Já, os Direitos Fundamentais são Direitos Positivos⁶ e inerentes à pessoa e ao Estado (SIQUEIRA JR., 2016); portanto, têm-se que os “Direitos Fundamentais como sendo àqueles consagrados no plano direito constitucional de cada Estado” (SARLET; FIGUEIREDO, 2008, p. 13).

⁵ Nogueira (2001) aponta que os Direitos Humanos se concretizam através de uma regulamentação, por isso, é tido como algo abstrato.

⁶ “O direito positivo é posto, imposto, positivado pelo Estado” (SIQUEIRA JR., 2016, p. 49).

Nessa perspectiva, o direito fundamental à propriedade está consagrado no plano constitucional brasileiro, com igual proteção legal na norma infraconstitucional, como um

meio jurídico possível para garantir a segurança de aquisição e manutenção da propriedade, como se verificará no tema que segue.

2 POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE DO BEM IMÓVEL PELA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: A PARTIR DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E DO CÓDIGO CIVIL DE 2002

A pretensão de aquisição da propriedade decorre da existência da posse, o que impõe reconhecer a categoria propriedade, a qual deriva do latim *propius*⁷ e emerge a concepção de tratar-se de um “[...] objeto que pertence a alguém de modo exclusivo”, cujas implicações jurídicas permite “[...] uma oposição entre um indivíduo ou objeto específico e o resto de um universo de indivíduos e de objetos, como categorias que se excluem reciprocamente” (BOBBIO; MATTEUCCI; PASQUINO, 2009, p. 1021).

A individualização ou coletivização da posse se revestem da exteriorização da intenção de quem é possuidor da coisa ou imóvel e, portanto, é necessária a visibilidade da propriedade; nesse aspecto, a posse é o fato de “[...] dispor fisicamente de uma coisa com intenção de tê-la para si e defendê-la contra a intervenção de outrem”; e, por isso, é importante a existência dos seus elementos constitutivos, quais sejam, o poder sobre a coisa e a disposição ou “detenção da coisa (*corpus*)” (SAVIGNY *apud* MONTEIRO; MALUF, 2013, p. 16).

A Constituição Federal de 1988 traz para o âmbito do ordenamento brasileiro a definição do direito à propriedade como um direito fundamental e constitucional, que pode ser exercido com fundamento da sua função social,

consoante ao que prelecionam o art. 5º e seus incisos XXII e XXIII⁸.

Assim, a função social da propriedade definida no art. 170, III⁹ da Constituição Federal de 1988, resta esculpida pelos requisitos definidos no art. 186¹⁰ e impõe a relativização da propriedade privada, com a conseqüente existência de algumas condicionantes à essa propriedade; todavia, as especificidades e qualificação da propriedade, pela função social, não permite a supressão dos deveres do proprietário, tão pouco importa na sonegação da propriedade privada, porque esta se compatibiliza com a democracia social da qual se pautam os sistemas políticos contemporâneos (CHALHUB, 2003).

Nota-se que a aquisição da propriedade depende da configuração da posse mansa e pacífica, contínua, sem oposição, com *animus domini*¹¹, com contagem de determinado tempo, boa fé e título justo; portanto, a função social definida no ordenamento jurídico brasileiro impõe limites ao direito de propriedade para garantir que o exercício deste direito não seja prejudicial ao bem coletivo; logo, uma propriedade urbana ou rural deve atender aos interesses de seu proprietário e da sociedade.

A legislação vigente define características à posse usucapível, a qual exige o cumprimento de requisitos básicos para a propriedade, dentre eles, demonstrar que a posse sobre o bem

⁷ Que designa “um indivíduo específico ou de um objeto específico (nesse caso equivale a: típico daquele objeto, a ele pertencente), sendo apenas seu” (BOBBIO; MATTEUCCI; PASQUINO, 2009, p. 1021).

⁸ “Art. 5º: [...] XXII – é garantido o direito de propriedade. [...] XXIII – a propriedade atenderá a sua função social” (BRASIL, 1988, art. 5º).

⁹ “Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] II - propriedade privada; III - função social da propriedade; [...]” (BRASIL, 1988, art. 170).

¹⁰ “Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores” (BRASIL, 1988, art. 186).

¹¹ O ânimo de possuir como proprietário (MONTEIRO; MALUF, 2013).

imóvel se prolonga pelo tempo, portanto confere ao titular a aquisição do domínio – requisito essencial; logo, o usucapiente deve exercer a posse do bem imóvel para se tornar o dono da coisa, ou seja, deve haver posse com ânimo definitivo de ali permanecer.

A posse mansa e pacífica definida na legislação deve estar presente e exercida sem a objeção de quem detenha a propriedade, eis que, se houver refutação do proprietário, não existirá mansidão e, portanto, não haverá posse *ad usucapionem*¹². Ademais, a posse permite a Usucapião se for contínua e duradoura¹³ e, somente é justa se a posse que não for violenta, clandestina ou precária¹⁴, segundo define o art. 1200, do Código Civil/2002 (BRASIL, 2002).

O ordenamento jurídico brasileiro apresenta algumas espécies de usucapião, cujos requisitos contemplam a localização e o destino do imóvel, seja ele rural ou urbano, bem como a dimensão de sua área, o vínculo de quem o possui e a exclusividade; logo, a aquisição da propriedade de bem imóvel depende da evidente e incontestável posse deste, sendo que o possuidor¹⁵ é definido àquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de alguns dos poderes inerentes à propriedade, segundo o fundamento ofertado pelo art. 1.196¹⁶ do Código Civil/2002; já a propriedade é definida como um direito real e, segundo a disposição do

art. 1.228¹⁷ do Código Civil/ 2002, 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.

A norma vigente nos regulamenta as seguintes modalidades de aquisição da propriedade de bens imóveis pela Usucapião: Extraordinária, Ordinária, Especial Rural, Especial Urbana, Coletiva e Especial Familiar.

A Usucapião Especial Rural ou *pro labore* encontra-se previsto no art. 191¹⁸, da Constituição Federal de 1988, o qual define que a posse de bem imóvel rural deve se dar por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição de terceiros e com área não superior a 50he (cinquenta hectares), onde deve morar o possuidor ou sua família e encontra amparo no art. 1.239¹⁹ do Código Civil/2002.

A Usucapião Especial Urbana ou *pro misero* ou *pro moradia* possibilita a aquisição da propriedade de imóvel urbano, mediante o cumprimento dos requisitos definidos no art. 183²⁰, o qual define e limita a área urbana em até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com a posse em tempo mínimo de 5 (cinco) anos, sendo que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural e desde que a área seja utilizada para sua moradia ou de sua família. Assim, essa

¹² “A posse *ad usucapionem* é aquela onde o possuidor age como se fosse verdadeiramente o titular do direito que será usucapido, seja o de propriedade ou outro direito real limitado passível de ser obtido por tal modo. O usucapiente exerce a posse com o objetivo deliberado de passar a ser o proprietário da coisa, ou que acredita que já tem o direito que ao final será seu. Nas duas hipóteses, porém, ela é exercida sem autorização do proprietário, mas com o chamado “ânimo de dono”, como um reflexo do direito que se pretende ter ao usucapir” (DANTAS, 2016, p. 02).

¹³ “Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos” (BRASIL, 2002, art. 1.242).

¹⁴ Posse violenta: “a violência inquina a posse como ocorre, por exemplo, como o esbulho possessório com emprego de força. Enquanto ocorre violência não há posse” (SCAVONE JR., 2021, p. 1157). Posse clandestina: “é a posse daquele que adquire sorrateiramente, sem violência, como ocorre, por exemplo, com a invasão na calada da noite, sem que o invasor (esbulhador) cometa qualquer violência contra o possuidor” (SCAVONE JR., 2021, p. 1157). Posse precária: “[...] é aquela obtida com abuso de confiança.”, sendo assim a posse precária não gera aquisição (SCAVONE JR., 2021, p. 1158).

¹⁵ “Todo aquele que tem a posse, o poder físico sobre a coisa, com a intenção de permanecer no seu exercício, também, da pessoa que se acha materialmente investida na posse ou que exerce sobre a coisa poderes de fato inerentes ao domínio, qualquer direito real e direito ou obrigação legal de detê-la em nome do dono ou de terceiro” (NETTO, 2014, p. 434).

¹⁶ “Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” (BRASIL, 2002, art. 1.196).

¹⁷ “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” (BRASIL, 2002, art. 1.228).

¹⁸ “Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade (BRASIL, 1988, art. 191).

¹⁹ “Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural [...], possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade (BRASIL, 2002, art. 1.239).

²⁰ “Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. § 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. § 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião (BRASIL, 1988, art. 183).

modalidade de Usucapião é constitucional e, está contemplada no art. 1.239 e 1.240²¹, do Código Civil/2002; assim como, no art. 9^o²², da Lei n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), sem a menção do justo título e da boa-fé, dada a presunção absoluta de suas presenças no bem imóvel usucapiendo.

Destaque-se que, para a aquisição da propriedade prevista na Constituição Federal de 1988, quais sejam a Usucapião Especial Urbana ou Rural, não incluem os bens imóveis públicos porque estes não serão adquiridos por meio de Usucapião, segundo preleciona o § único do art. 191.

A Usucapião Extraordinária definida no art. 1.238²³ do Código Civil/2002, decorre da posse ininterrupta, mansa, pacífica e sem oposição durante 15 (quinze) anos, independente de título e boa-fé. E, no § único do mesmo artigo, define que se o possuidor terá o prazo diminuído para 10 (dez) anos se houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou se a função social da posse for cumprida através da posse. Em ambos os casos há a presunção absoluta da boa-fé e justo título, sendo desnecessário provar. A expressão usucapião extraordinária é usada justamente porque não se investiga a boa ou má-fé do possuidor.

A Usucapião Ordinária se encontra definida no art. 1.242 e seu § único²⁴ do Código

Civil/2002, devendo ocorrer quando confirmada a posse mansa, pacífica, ininterrupta, com ânimo definitivo por 10 (dez) anos, além do justo título e boa-fé subjetiva; sendo que o justo título refere-se a qualquer documento hábil com o intuito de transladar a propriedade. E, será de 5 (cinco) anos o prazo aquisitivo se o imóvel for obtido onerosamente, desde que os possuidores nele tiverem assentado a sua moradia ou efetuado investimentos (posse-trabalho).

A Usucapião Especial Familiar mantém fundamento regulamentado pelo art.1.240-A, do Código Civil/2002²⁵, cujos requisitos impõem ao possuidor que exerça a posse com o uso do imóvel como sua moradia ou de sua família, pelo prazo de 2 (dois) anos, de forma exclusiva, sem oposição e de forma ininterrupta, cujo lar foi abandonado por ex-cônjuge ou ex-companheiro, podendo adquirir o domínio integral do imóvel; ainda, o possuidor não deve ser proprietário de outro imóvel. Essa modalidade de usucapião é concedida apenas uma vez.

A Usucapião Coletiva foi incorporada no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei n.º 10.257/2001²⁶ (Estatuto da Cidade), em seus arts. 10 e 12, cujo fim, foi atender pressão da sociedade decorrentes de invasão ou ocupações urbanas por pessoas de baixa renda,

²¹ Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel [...] urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, [...], tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade” (BRASIL, 2002, art. 1.239). “Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. §1º-O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. §2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez” (BRASIL, 2002, art. 1.240).

²² Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. § 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. § 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão (BRASIL, 2001, art. 9º).

²³ “Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo

requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis” (BRASIL, 2002, art. 1.238).

²⁴ “Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico” (BRASIL, 2002, art. 1.242).

²⁵ “Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez” (BRASIL, 2002, art. 1.240-A).

²⁶ “Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural” (BRASIL, 2001, art. 10).

com a interposição de ação judicial coletiva ou individual; como requisitos para a aquisição da propriedade, deve-se demonstrar a posse, por mais de 5 (cinco) anos, do imóvel particular, com área superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e, que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel (VENOSA, 2010).

Saliente-se que a legislação brasileira reportava a possibilidade de aquisição da propriedade pela Usucapião somente por meio de processo judicial, como ocorria sob na forma prelecionada da Lei n.º 5.869/1973²⁷ (Código de Processo Civil), com destinação do seu Capítulo VII à regulação “Da Ação de Usucapião de Terras Particulares”, inclusos nos arts. 941 ao 945; assim, na esfera do Poder Judiciário a Ação de Usucapião não mantinha Vara Judiciária especializada para sua tramitação, situação que ainda se mantém.

O movimento atual busca ampliar o acesso à Justiça, cuja compreensão remete ao acesso à uma ordem jurídica justa e, simultaneamente, de constitucionalização do direito processual, segundo a definição dada pelo art. 1.071 da Lei n.º 13.105/2015 (Código de Processo Civil) e na Lei n.º 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), as quais remetem a um sistema de justiça sintonizado com as demandas sociais, econômicas, culturais e políticas; busca, portanto, alcançar a efetividade da solução das demandas em tempo razoável, prestigiando a atuação do sistema de justiça com o objetivo de acabar com a indiferença do exercício da função jurisdicional, que por vezes é criticada pela sociedade em virtude da sua morosidade.

Trata-se de uma alternativa que facilita em reforçar a tendência de desjudicialização dos litígios no Brasil; portanto, como já acontece com outros institutos, é possível reconhecer a usucapião por meio da via extrajudicial de bens imóveis; e, portanto, se apresenta como mais uma forma de ampliar o âmbito de aplicação do instituto no país.

Verifica-se que no ano de 2020 (ano-base da produtividade), o tempo médio de tramitação de processos judiciais no Brasil - da Inicial até a Sentença, nos Tribunais Estaduais, há uma média nacional de 3 (três) anos e 4 (quatro) meses de tramitação; já, no Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina a média foi de 3 (três) anos e 11 (onze) meses (SANTA CATARINA, 2021). Os resultados apresentados não revelam as causas internas ou externas, apenas os índices para a tramitação dos processos nos Tribunais (BRASIL, 2021a).

Ademais, o tempo médio de tramitação de processos judiciais baixados no Brasil, no ano de 2021 (ano-base da produtividade), sob os mesmos critérios adotado no ano anterior, restou constatado que o tempo médio dos Tribunais Estaduais mantiveram a média nacional de 4 (quatro) anos e 7 (sete) meses, já no Tribunal de Justiça de Estado de Santa Catarina manteve-se uma média de 4 (quatro) anos e 8 (oito) meses (SANTA CATARINA, 2021). Os resultados, revelam aumento do tempo de tramitação, sem, no entanto, revelarem as causas internas ou externas que modificaram os índices de tempo para a tramitação dos processos nos Tribunais (BRASIL, 2022).

Numa outra posição, verificou-se crescente procura pelo processo extrajudicial para a Usucapião Extrajudicial, segundo apontou a Associação do Notários e Registradores do Brasil, eis que o volume de Atas Notariais lavradas por Tabelionatos de Notas do Brasil para instrumentalização de processo de Usucapião Extrajudicial, entre os anos e 2006 a 2021, totalizaram 731.117. Do total apurado, o mesmo relatório revela que o volume de Atas Notariais emitidas no Brasil foram de 95.070 no ano de 2019, 81.858 no ano de 2020 e 89.538 no ano de 2021. O Estado de Santa Catarina emitiu 79.342 ou 10,85% (dez vg oitenta e cinco por cento) da totalidade de Atas Notariais emitidas no Brasil entre os anos de 2006 a 2021 (ANOREG/BR, 2021).

²⁷ A Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, instituiu o Código de Processo Civil e foi revogado pela Lei n.º 13.105/2015 (BRASIL, 2015).

Na busca por solução ao volume de processos que tramitam no Poder Judiciário, a reforma ocorrida no Código de Processo Civil em 2015 definiu premissas em seu art. 1º, que estabelece que “o processo civil será ordenado, disciplinado e interpretado conforme os valores e as normas fundamentais estabelecidos na Constituição da República Federativa do Brasil, observando-se as disposições deste Código” (BRASIL, 2015, art. 1º). Portanto, a previsão codificada do sistema processual exterioriza-se como um mecanismo democrático com critérios de cooperação e coparticipação, incluindo-se a desjudicialização ou a extrajudicialização de demandas, mediante a instrumentalização das atividades extrajudiciais como a registral e a notarial, destacando-se a possibilidade da usucapião extrajudicial.

De outro modo, o Código de Processo Civil vigente não afastou a apreciação pelo Poder Judiciário das demandas que têm por objetivo a aquisição da propriedade pela Usucapião, a qual se mantém em procedimento comum²⁸; ou seja, mantém o rito processual aplicável aos processos em geral, com a citação das partes, dos interessados e dos confrontantes, com publicações legais usuais, com a instrução processual e decisão ao caso.

A pretensão de aquisição da propriedade pode ser alcançada por meio de processo extrajudicial, segundo a Lei n.º 13.105/2015 (Código de Processo Civil) por seu art. 1.071, que alterou a Lei n.º 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), acrescentando-lhe o art. 216-A, o qual regulamenta o procedimento da usucapião a ser requerido perante o Oficial de Registro de Imóveis, definindo que, “Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o

cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, [...]”; devendo para tanto, observar os requisitos legais pertinentes e a instrumentalização de documentos²⁹ necessários à pretensão (BRASIL, 2015, art. 216-A).

Dentre os documentos necessários ou imprescindíveis para instrumentalizar o requerimento de Usucapião Extrajudicial está a Matrícula Atualizada do bem imóvel usucapiendo, a qual apresenta dados relevantes e registrais do imóvel, sendo dispensável em caso de não existir.

Também deve instrumentalizar o processo extrajudicial de Usucapião Extrajudicial a Ata Notarial, requerida perante o Cartório Notarial, a qual deve conter os requisitos definidos no art. 384³⁰, da Lei n.º 13.105/2015 (Código de Processo Civil), documento este que provará o tempo da posse, a origem e o modo da posse do bem imóvel, características e confrontações do imóvel, eventual cadeia possessória do bem imóvel e, quaisquer outros fatos jurídicos que possibilitem a aquisição da propriedade pela Usucapião. E, de igual importância, deverão ser apresentados: planta e memorial descritivo do bem imóvel, firmados por profissional legalmente habilitado como engenheiro ou topógrafo, cujo documento deverá também ser firmado pelos Requerentes e pelos confrontantes do imóvel usucapiendo.

A Lei n.º 13.105/2015 (Código de Processo Civil) estabelece a competência aos Cartórios de Registro de Imóveis para declarar a aquisição da propriedade de imóveis pela usucapião, o que não apenas reduziu o prazo de conclusão de seu procedimento, mas ampliou extraordinariamente sua utilização, com a finalidade é desburocratizar relações jurídicas não litigiosas, (jurisdição voluntária), a fim de

²⁸ “A extinção do procedimento especial “ação de usucapião” levou à criação do procedimento edital, como forma de comunicação dos atos processuais, por meio do qual, em ações deste tipo, devem-se provocar todos os interessados a intervir, se houver interesse.” (CÓDIGO DE..., 2015, p. 33).

²⁹ “Art. 216-A. [...], instruído com: I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel

usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel” (BRASIL, 2015, art. 216-A).

³⁰ “Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião. Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial” (BRASIL, 2015, art. 384).

tornar as soluções mais céleres, mais eficientes, menos custosas e, manter a segurança jurídica.

Nesse sentido, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) editou o Provimento n.º 65/2017, no qual estabeleceu diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis³¹, nos termos do art. 216-A da Lei n.º 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos); o referido provimento restou alterado pelo Provimento n.º 121/2021³², cujo objetivo foi excluir a exigência de reconhecimento de firma nas Procuções Particulares outorgadas em favor dos Advogados para ingresso de Usucapião Extrajudicial, com alteração do art. 4º, inciso IV do Provimento n.º 65/2017, nesse particular.

Portanto, a usucapião extrajudicial revela semelhanças com o processo judicial para aquisição da propriedade pela usucapião, eis que presentes a capacidade postulatória, a legalidade, as garantias processuais, a profundidade na análise do mérito, a aplicabilidade e a segurança jurídica e, a eficiência em termos de prazos e custos, bem como a representação por Advogado; todavia, a diferença que se observa é que o processo extrajudicial se tornou mais célere por não ter a obrigatoriedade do procedimento perante um juiz e sim de um acordo realizado sem formalidade judicial.

O reconhecimento extrajudicial pode envolver qualquer uma das modalidades de usucapião, ressalvada, as que são reguladas por normas especiais e àquelas que envolvem bens móveis; logo, o reconhecimento extrajudicial pelo Código de Processo Civil e pela Lei n.º 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), acolhem todas modalidades de

Usucapião, desde que presentes os pressupostos e os requisitos exigidos na Constituição Federal de 1988, legislação específica, no Código Civil/2002, na Lei n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), dentre outras normas do ordenamento jurídico brasileiro. E, por isso, o possuidor poderá optar entre promover a ação de usucapião perante o Poder Judiciário ou requerer de forma extrajudicial a ser processado perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca em que estiver localizado o imóvel, por meio da representação de Advogado³³.

Notadamente, o procedimento normativo para a aquisição da propriedade pela Usucapião Extrajudicial, impõe ao Cartório de Registro de Imóveis o previsto no art. 1.071 da Lei n.º 13.105/2015 (Código de Processo Civil) e nos §§ do art. 216-A da Lei n.º 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), que determina procedimentos ao processo como: a autuação do registrador (§1º); conferência das plantas e as assinatura dos titulares do direito e a matrícula dos imóveis confinantes (§2º); dar ciência à União, ao Estado, ao Distrito para manifestação sobre o pedido do possuidor; (§3º), realizar a publicação de edital em jornal para a ciência de terceiros (§4º); bem como, buscar elucidar dúvidas por diligências (§5º); providenciar a abertura de matrícula (§6º); permitir o interessado suscitar dúvida (§7º); e, rejeitar o pedido (§8º); dentre outras atribuições legais como a remessa dos autos ao Juízo competente da Comarca da situação do imóvel, em caso de impugnação justificada do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião (§10).

Note-se que a rejeição do registrador do pedido conferido em processo extrajudicial de

³¹ “Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC [...]: I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional; II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência; III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo; IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito; V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo” (BRASIL, 2017, art. 3º).

³² “[...] a decisão proferida nos autos do Pedido de Providências nº 0000300-54.2021.2.00.0000, que acolheu a impugnação da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção Paraná, no sentido de afastar a exigência de reconhecimento de firma nos instrumentos de mandato para atuação do advogado no procedimento de usucapião extrajudicial” (BRASIL, 2021b, p. 1).

³³ Do mesmo modo que o procedimento judicial, no procedimento extrajudicial também é indispensável a pessoa do advogado, conforme preleciona o art. 133, da Constituição Federal de 1988, o qual firma a Petição de procedimento extrajudicial perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde estiver localizado o bem imóvel usucapiendo.

Usucapião Extrajudicial não impossibilita a judicialização do pedido, segundo previsão do §9º³⁴, do art. 216-A da Lei n.º 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos); ainda, no caso de impugnação justificada do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião segundo o §10 do mesmo artigo, o oficial de Registro de Imóveis remeterá os autos ao juízo competente da situação do imóvel; e, para o caso, o Requerente poderá emendar a Petição Inicial para adequá-la ao procedimento comum definido no Código de Processo Civil vigente. De igual sorte, mesmo judicializada a demanda no Poder Judiciário, resta facultada a opção da via extrajudicial³⁵.

A Usucapião, em processo extrajudicial ou judicial, resulta na matrícula aberta e registrado o bem imóvel em favor do proprietário, este pode

usar, gozar e dispor da forma que lhe interessa; ainda, em eventual venda deste, não gera embaraços e facilita o negócio, pois estará apto a fazer uso de financiamento pelo adquirente.

Nesse sentido, a função social da propriedade encontra amparo na Usucapião Extrajudicial, porque a norma vigente confere segurança jurídica à uma condição de fato, desde que, cumpridos os requisitos fixados na lei e, conseqüentemente, a concretização da aquisição da propriedade, quando o proprietário passa a ter o direito de gozar, recuperar, usar e dispor da coisa, respeitando os fins econômicos e sociais, a preservação do meio ambiente, não podendo prejudicar terceiros; que se verificará na pesquisa realizada no bairro de Escalvados, na cidade de Navegantes/SC, como se apresentará em seguida.

3 DA POSSE À PROPRIEDADE NO BAIRRO DE ESCALVADOS NA CIDADE DE NAVEGANTES: PERSPECTIVAS DOS MORADORES SOBRE A REALIDADE ATUAL E A LEGISLAÇÃO VIGENTE

A Usucapião Extrajudicial confere ao titular direito real a partir da aquisição da propriedade imóvel em que havia a posse e, dentre os requisitos legais, deve ser demonstrada a prescrição aquisitiva, a qual consiste na aquisição originária de propriedade, que carrega em si a necessidade do reconhecimento da posse mansa, pacífica e prolongada por certo intervalo de tempo.

A pesquisa de campo e o resultado apurado através de questionário formulado pelo Google Forms, disponibilizado aos moradores por meio da rede mundial de computadores por um link eletrônico (para o grupo de rede social dos moradores do Bairro), contou com a participação de 21 (vinte e uma) famílias entrevistadas, cujo resultado busca revelar conhecimento destes sobre o Usucapião Extrajudicial, o interesse de regularização do imóvel e as dificuldades encontradas.

Após a coleta de dados, ao apurar a situação dos entrevistados (Gráfico 1), revelou inicialmente que: 2 (dois) entrevistados - 9,5% - mantêm idade superior a 60 (sessenta) anos; 17 (dezessete) - 81% - tem idade inferior a 60 (sessenta) anos; 2 (duas) pessoas possuem mais de 60 (sessenta) anos de idade; e, 2 (dois) entrevistados - 9,5% - não responderam. Ainda, apurou-se que nenhum dos entrevistados apresenta deficiência física ou doença grave, e que 2 (dois) entrevistados - 9,5% - possuem renda inferior ou igual a 2 (dois) salários mínimos.

³⁴ “Art. 216-A. [...] §9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)” (BRASIL, 2015, art. 216-A).

³⁵ “Art. 2º. [...] §2º Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a

qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial” (BRASIL, 2017, art. 2º).

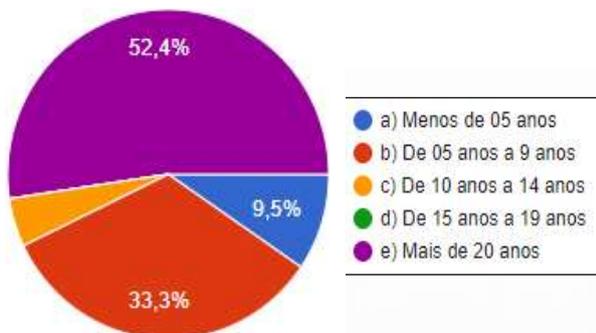
Gráfico 1 – Situação em que o entrevistado se enquadra



Fonte: dados da pesquisa, 2022.

Com relação ao tempo em que o entrevistado ou sua família residem no imóvel, a pesquisa aponta que: 2 (dois) entrevistados - 9,5% - residem menos de 5 (cinco) anos; 7 (sete) entrevistados - 33,3% - residem de 5 (cinco) a 9 (nove) anos; apenas 1 (um) - 4,8% - reside de 10 (dez) a 14 (quatorze) anos; nenhum dos entrevistados reside de 10 (dez) a 14 (quatorze) anos; 11 (onze) - 52,4% - residem por mais de 20 (vinte) anos, conforme constata no Gráfico 2:

Gráfico 2 – Tempo em que o morador ou sua família reside no imóvel



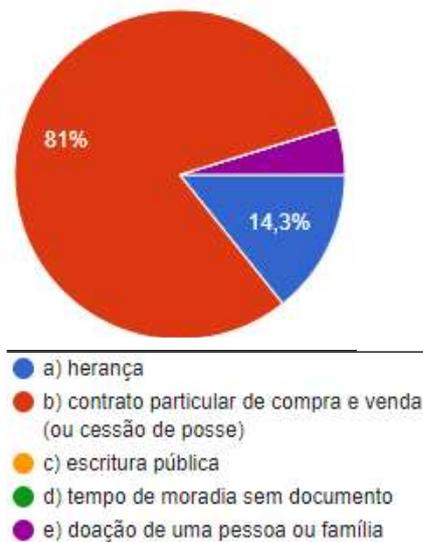
Fonte: dados da pesquisa, 2022.

Constata-se nesse ponto que apenas 2 (dois) entrevistados - 9,5% - não estariam aptos a ingressar com requerimento de Usucapião Extrajudicial, em razão da atenderem à prescrição aquisitiva de 5 (cinco) anos na posse do imóvel; todavia, confirma-se que 19 (dezenove) entrevistados - 90,5% - estão aptos a buscar a aquisição da propriedade, eis que

revelam posse ininterrupta ou domínio por prazo superior a 5 (cinco) anos, consoante demonstrado no Gráfico 2.

Verifica-se que o modo com que se operou a posse do imóvel, nesse particular, dos entrevistados: 3 (três) - 14,3% - receberam o imóvel por herança; 17 (dezesete) - 81,3% - adquiriram mediante Contrato de Compra e Venda; 1 (um) - 4,7% - recebeu o imóvel por doação; e as modalidades de aquisição por escritura pública ou posse sem quaisquer documentos não foram confirmadas; segundo apuração que se destaca (Gráfico 3):

Gráfico 3 – Forma que foi adquirido o imóvel em que vivem atualmente



Fonte: dados da pesquisa, 2022.

Evidencia o Gráfico 3 que 100% dos entrevistados receberam o imóvel que são possuidores na atualidade, por herança, doação ou mediante compra formalizada através de Contrato de Compra e Venda; confirma-se o atendimento ao requisito legal de domínio e justo título e, por isso, todos estão aptos a instrumentalizar o processo de Usucapião Extrajudicial em caso de interesse na aquisição da propriedade do imóvel em que residem.

Acerca da utilização do imóvel em que residem, os resultados (Gráfico 4) apontam que: 2 (dois) entrevistados - 9,5% - ocupam ou possuem sozinhos o imóvel; e 19 (dezenove) entrevistados - 90,5% - ocupam ou possuem o imóvel com a família.

Gráfico 4 – Quem utiliza o imóvel atualmente



Fonte: dados da pesquisa, 2022.

Nesse aspecto, o Gráfico 4 revela que os entrevistados utilizam o imóvel para fins de uso familiar ou residência, mesmo que sozinhos, caracterizando como lar ou residência familiar, importando, igualmente, na possibilidade de aquisição da propriedade por meio da Usucapião Extrajudicial ou outras modalidades previstas na legislação, como Usucapião familiar.

Acerca da área ocupada ou de posse dos entrevistados, a pesquisa apurou que: 1 (um) entrevistado - 4,7% - é possuidor de imóvel entre 175 a 250m²; 5 (cinco) entrevistados - 23,7% - são possuidores de imóveis entre 300 a 1.000m²; 3 (três) entrevistados - 14,2% - são possuidores de imóveis entre 1001 a 3.000m²; 7 (sete) entrevistados - 33,3% - são possuidores de imóveis entre 3001 a 4000m²; 2 (dois) entrevistados - 9,5% - são possuidores de imóveis entre 4001 a 5000m² ou mais; e, 2 (dois) entrevistados - 9,5% - não responderam a pergunta; segundo demonstração que segue (Gráfico 5):

Gráfico 5 – Metragem do imóvel



Fonte: dados da pesquisa, 2022.

O Gráfico 5 revela que apenas 1 (um) entrevistado é possuidor de imóvel com até 250m², o que evidencia a possibilidade da aquisição da propriedade por meio da Usucapião Especial Urbana; já os demais são possuidores de imóveis com área maiores, o que remete à compreensão de possibilidade de aquisição da propriedade por meio da Usucapião Extrajudicial nas modalidades dispostas na legislação.

A pesquisa buscou evidenciar o conhecimento e a busca dos entrevistados pela Usucapião Especial Extrajudicial, cujos resultados apontados no Gráfico 6 denotam que: 8 (oito) - 38,1% - entrevistados confirmaram saber; 8 (oito) - 38,1% - entrevistados confirmaram não saber; e, 5 (cinco) entrevistados - 23,8% - já ouviram falar. Logo, 13 (treze) - 61,9% - dos entrevistados tiveram informações sobre o assunto. De outra banda, dos mesmos entrevistados, apenas 1 (um) - 4,7% - já procurou a aquisição do imóvel pela Usucapião; enquanto que 20 (vinte) - 95,2% - dos entrevistados não procuraram.

Gráfico 6 – Sabem o que é a Usucapião Extrajudicial e já procuraram fazer?

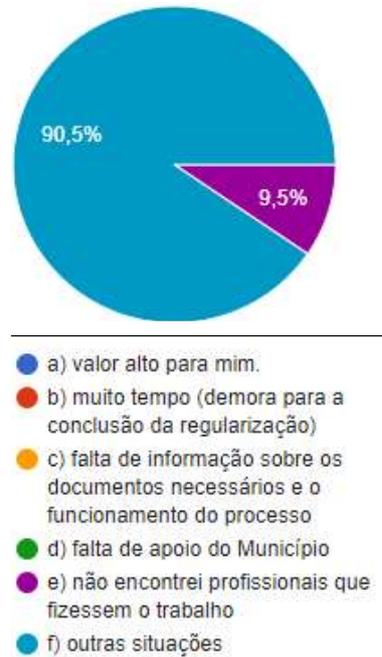


Fonte: dados da pesquisa, 2022.

Constata-se no Gráfico 6 que não foi a ausência de informação que inibiu a busca dos entrevistados pela Usucapião para a aquisição da propriedade dos imóveis em que são possuidores, cujo meio para a regularização é conhecido, eis que 61,9% dos entrevistados já tiveram alguma informação ou ouviram falar sobre o assunto; portanto, a maioria reconhece a Usucapião Extrajudicial como um meio legal para a aquisição da propriedade sobre o bem imóvel.

Na busca por compreender as motivações que levam os entrevistados a se manterem na posse por muitos anos, sem a regularização destes pela Usucapião Extrajudicial, aponta-se as respostas anotadas ao quesito barreiras ou dificuldades para tal feito (Gráfico 7), se constata que: 2 (dois) entrevistados - 9,5% - relatam que não encontraram um profissional para realizar o trabalho; e 19 (dezenove) - 90,5% - possuem outros motivos, os quais não se enquadram no valor alto, demora de tempo para solução, falta de informações ou falta de apoio municipal.

Gráfico 7 – Barreiras encontradas para realizar a Usucapião Extrajudicial



Fonte: dados da pesquisa, 2022.

Os resultados do Gráfico 7, demonstram que as dificuldades ou barreiras para a aquisição da propriedade para os entrevistados não se encontram nos quesitos indicados na pesquisa como o valor alto, tempo demorado para solução, falta de informações ou falta de apoio municipal; ou seja, 90,5% dos entrevistados indicam motivos diversos ao que foi indicado na pesquisa.

Notadamente, os dados do Gráfico 6 revela que 13 (treze) - 61,9% - dos entrevistados já tiveram alguma informação ou ouviram falar sobre o assunto, mas que, conhecendo ou não, 19 (dezenove) - 90,5% - dos entrevistados não procuraram fazer Usucapião Extrajudicial; ou seja, restou confirmada a ausência de interesse para a maioria dos entrevistados, cujos motivos como a falta de informação, preço alto ou tempo não foram relevantes para a ausência da procura para a regularização dos imóveis do bairro Escalvados, na cidade de Navegantes/SC.

A pesquisa confirmou que a maioria dos entrevistados conhecem ou já ouviram sobre o procedimento para a aquisição da propriedade de imóvel pela Usucapião Extrajudicial, mas que, por motivos diversos e não indicados na pesquisa, os imóveis em que estes mantêm a posse, ainda permanecem por anos na posse

destes, sem a busca de alcançar a propriedade, o que remete na compreensão dada no início da pesquisa, que os entrevistados compreendem como válida a modalidade de transmissão da

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Usucapião Extrajudicial é um instituto que garante à sociedade a proteção do bem imóvel, pela aquisição da propriedade, que pode ocorrer por meio da Usucapião Extrajudicial, que visam os registros formais e garante a função social da propriedade.

A modalidade extrajudicial da usucapião inclui um contexto da tendência geral à desjudicialização de demandas, cujo requerimento ou petição da usucapião é realizado perante o Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de localização do imóvel e podem ser objetos da usucapião extrajudicial.

A Lei n.º 13.105/2015, ao regulamentar a Usucapião Extrajudicial, em seu art. 1.071, altera diretamente a Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/1973) e, esta norma, por sua vez, foi acrescida pelo art. 216-A, que regula o procedimento da usucapião a ser requerido perante o oficial de registro de imóveis. Têm como propósito a efetividade, menos custos e manter a segurança jurídica que é tão importante nos casos de registros de imóveis, cujo objetivo é a redução dos prazos e atendimento do princípio constitucional da função social da propriedade, beneficiando aquele que nela constrói sua moradia.

Na Usucapião Extrajudicial, a pessoa que comprova a posse poderá adquirir a propriedade, a partir da prescrição aquisitiva, ou seja, na aquisição de um direito real sobre um bem pelo decurso do prazo, cujo resultado é dirigido, exclusivamente, ao direito real sobre a coisa ou bem imóvel.

A pesquisa de campo realizada no bairro Escalvados de Navegantes/SC, mediante aplicação de questionário dirigido aos moradores do Bairro, expressam respostas da realidade de 21 (vinte e um) entrevistados e chega-se à constatação, conforme aponta a legislação, que há possibilidade de aquisição da

posse por herança, doação ou por contrato de compra e venda, como de fato se mantém por 20 (vinte) anos para alguns.

propriedade imóvel pela usucapião extrajudicial pelos moradores do Bairro. No que tange a lei, os moradores se enquadram nos requisitos pelo tempo de posse, sendo ela mansa e pacífica, por mais de cinco anos ininterruptos, utilizadas como moradia própria ou para usufruto da família.

O objetivo geral buscado nesse estudo acerca da possibilidade de aquisição da propriedade imóvel pela usucapião extrajudicial pelos moradores do bairro Escalvados da cidade de Navegantes/SC, em face destes terem a posse dos imóveis onde vivem, verifica-se que é viável, seja pela situação de posse mansa, contínua e duradora, porque a maioria deles vive no mesmo imóvel por mais de 20 anos; mas também, se confirma a possibilidade de alcançar a propriedade por meio de Usucapião Extrajudicial, segundo permissão legal vigente, o que não afasta a busca da mesma pretensão mediante processo judicial.

Em atendimento aos objetivos específicos declinados na pesquisa, restou evidenciada a realidade do bairro Escalvados da cidade de Navegantes/SC, eis que 100% dos entrevistados mantêm a posse dos imóveis onde residem, posse transmitida por herança, doação ou mediante contrato de compra e venda; revelando ainda, tratar-se de costume o uso desses modos de transmissão de posse e, tal prática, é o suficiente ou a garantia para permanecerem no imóvel.

Denota-se que o resultado apurado ao questionamento acerca do reconhecimento dos moradores do bairro Escalvados da cidade de Navegantes/SC sobre a diferença entre a posse e a propriedade, confirmou a hipótese analisada, eis que os moradores do bairro Escalvados da cidade de Navegantes/SC reconhecem a diferença entre a posse e a propriedade sobre bem imóvel e sinalizam que

seus imóveis são provenientes de herança, doação ou adquiridos por meio de contrato de compra e venda, o que confirma que os entrevistados reconhecem que o imóvel em que residem se trata de posse e não de propriedade.

Através do questionamento no tocante ao reconhecimento dos mesmos entrevistados acerca da Usucapião Extrajudicial como um meio legal para a aquisição da propriedade sobre o bem imóvel, constata-se que 61,9% dos entrevistados tiveram informações sobre o assunto; todavia, 4,7% já procurou a aquisição do imóvel pela Usucapião e 95,2% dos entrevistados não procuraram regularizar seus imóveis pela usucapião Extrajudicial.

A pesquisa ainda analisou o interesse e apurou as dificuldades para a obtenção da aquisição da propriedade por meio da Usucapião Extrajudicial, sendo que restou confirmada em parte a hipótese inicial, eis que, o desinteresse pela regularização dos imóveis no Bairro não se dá pelo desconhecimento da norma, porque a maioria tem informações ou já ouviram falar sobre o assunto. E, a ausência de credibilidade no registro ou regularização do imóvel é realidade que se mantém, eis que a maioria mantém a posse por mais de 20 anos e, mesmo não havendo dificuldades ao custeio da Usucapião Extrajudicial e morosidade no processo, a maioria, ou seja, 95,2% dos entrevistados não procuraram o órgão competente, porque acreditam ser imutável a situação do imóvel onde residem.

Dentre as dificuldades apontadas pelos moradores do Bairro avaliado para a aquisição da propriedade pela Usucapião Extrajudicial, as respostas da maioria dos entrevistados não se identificaram com os quesitos indicados na pesquisa como o valor alto, tempo demorado para solução, falta de informações ou falta de apoio municipal. Nota-se que 90,5% dos entrevistados indicaram motivos diversos ao que foi indicado na pesquisa e, 9,5% indicaram a falta de profissionais capacitados. Constatou-se, portanto, que conhecimento e possibilidade de regularização dos imóveis no Bairro são fatores presentes entre os entrevistados; e, ainda assim, por motivos diversos, que não são fatores econômicos ou o tempo, revelam desinteresse pelo assunto.

O presente trabalho possibilitou a ampliação de conhecimento sobre o assunto estudado, relacionando a teoria vivenciada na academia e a sua prática, mediante abordagens teóricas e pesquisa de campo, cuja experiência vivenciada confirma que a pacificação social da comunidade frente à aquisição da propriedade por meio da Usucapião Extrajudicial, por vezes, elimina conflitos e aumenta a segurança entre os atuais moradores do bairro Escalvados da cidade de Navegantes/SC. Ainda, por tais motivos, não se pretendeu exaurir o assunto estudado, eis que o tema revela necessidade de aprimoramentos frente à realidade vivida em cada momento e, deve ser mantida a continuidade da pesquisa.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, J. C. V. de. **Os direitos fundamentais na Constituição Portuguesa**. 3. ed. São Paulo: Almedina, 2004.

ANOREG/BR - ASSOCIAÇÃO DE NOTARIAIS E REGISTRADORES DO BRASIL. **Cartórios em números**. 3. ed., 2021. Disponível em: https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2021/12/Anoreg_BR-Cartórios-em-Números-2021-3ª-Edição.pdf. Acesso em: 17 set. 2022.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 6022**: informação e documentação - Artigo em publicação periódica

técnica e/ou científica - Apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 2018.

BOBBIO, N.; MATTEUCCI, N.; PASQUINO, G. **Dicionário de política**. Tradução: Carmen C. Varriale *et al.*, v. 2., 13. ed. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2009. Título original: Dizionario di politica.

BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento n.º 65. **Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis**. Brasília: Conselho Nacional de Justiça, 2017.

Disponível em: atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527. Acesso em: 17 set. 2022.

BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento n.º 121. **Altera o Provimento n.º 65/2017, que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis**. Brasília: Conselho Nacional de Justiça, 2021b. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/4040>. Acesso em: 17 set. 2022.

BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **A justiça em números 2021**. Brasília: CNJ, 2021a. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2021/09/relatorio-justica-em-numeros2021-12.pdf>. Acesso em: 17 set. 2022.

BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **A justiça em números 2022**. Brasília: CNJ, 2022. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2022/0a9/justica-em-numeros-2022.pdf>. Acesso em: set. 2022.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, 5 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 05 nov. 2021.

BRASIL. Lei n.º 5.869. **Institui o Código de Processo Civil**. Brasília, 11 jan. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869.htm. Acesso em: 17 set. 2022.

BRASIL. Lei n.º 6.015. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. Brasília, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 17 set. 2022.

BRASIL. Lei n.º 10.257. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências**. Brasília, 10 jul. 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 15 set. 2022.

BRASIL. Lei n.º 10.406. **Institui o código civil**. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 15 set. 2022.

BRASIL. **Lei n.º 13.105**. Código de Processo Civil. Brasília, 16 mar. 2015. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 18 jun. 2022.

CAVEDON, F. de S. **Função social e ambiental da propriedade**. Florianópolis: Visualbooks, 2003.

CHALHUB, M. N. Função Social da Propriedade. **Revista da EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 6, n. 24. p. 305-317, 2003. Disponível em: http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista24/revista24_305.pdf. Acesso em: 16 set. 2022.

CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E NORMAS CORRELATAS. [E-book]. 7. ed. Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2015.

CRESWELL, J. W. **Projeto de pesquisa: métodos qualitativo, quantitativo e misto**. Tradução: Luciana de Oliveira da Rocha. 2. ed. Porto Alegre: Artmed, 2007.

DANTAS, M. E. de C. Toda posse *ad usucapionem* é uma posse injusta. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, a. 5, n. 1, 2016. Disponível em: <http://civilistica.com/toda-posse-ad-usucapionem-e-uma-posse-injusta>. Acesso em: 22 out. 2022.

DINIZ, M. H. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

FRAINER, V. **Manual de metodologia científica: Faculdade Sinergia [livro eletrônico]**. Navegantes: Faculdade Sinergia, 2022.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

HESPANHA, A. M. **Direito luso-brasileiro no antigo regime**. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2005.

KASER, M. **Direito privado romano**. Portugal: Fundação Calouste Gulbenkian, 1999.

MARCONI, M. de A.; LAKATOS, E. M. **Metodologia científica**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

MONTEIRO, W. de B.; MALUF, C. A. D. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

NETTO, O. J. **Dicionário jurídico universitário**. Coordenação: Markus Samuel Leite Norat. 6. ed. São Paulo: Leme, 2014.

NOGUEIRA, A. **Viagem do direito do terceiro milênio: justiça, globalização, direitos humanos e tributação**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

PASOLD, C. L. **Metodologia da pesquisa jurídica: teoria e prática**. 12. ed. São Paulo: Conceito Editorial, 2011.

SANTA CATARINA. Lei Complementar n.º 755. **Dispõe sobre os emolumentos no Estado de Santa Catarina e adota outras providências**. Florianópolis, 26 dez. 2019. Disponível em: http://leis.alesc.sc.gov.br/html/2019/755_2019_lei_complementar.html. Acesso em: 17 set. 2022.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC). Resolução CM n.º 19. **Atualiza monetariamente os valores constantes no inciso VI do caput do art. 7º e no Anexo Único da Lei Complementar estadual n. 755, de 26 de dezembro de 2019, que dispõe sobre os emolumentos no Estado de Santa Catarina e adota outras providências, e no § 2º do art. 3º-A da Lei estadual n. 8.067, de 17 de setembro de 1990, que cria o Fundo de Reaparelhamento do Judiciário - FRJ e dá outras providências**. Florianópolis, 13 set. 2021. Disponível em: <http://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSis tema=1&cdDocumento=179273&cdCategoria=1>. Acesso em: 17 set. 2022.

SARLET, I. W.; FIGUEIREDO, M. F. Reserva do possível, mínimo existencial e direito a saúde: algumas aproximações. *In*: SARLET, Ingo Wolfgang. TIMM, Luciano Benedeti. **Direitos Fundamentais: orçamento e "reserva do possível"**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2008.

SCAVONE JR., L. A. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. 2. reimp. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SIQUEIRA JR., P. H. **Direito humanos: liberdades públicas e cidadania**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

TUTIKIAN, C. F. **Propriedade imobiliária e o registro de imóveis**. São Paulo: Quartier Latin, 2011.

VENOSA, S. de S. **Código civil interpretado**. São Paulo: Atlas, 2010.

WALD, A. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1995.