

Direito pelo Centro Universitário Uninorte.</p>

<p style="margin:0 0 6px;text-indent:0;text-align:left">

² Docente do Centro Universitário Uninorte. Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Acre. Especialista em Direito Orçamentário e Administrativo e em Direito de Família. Funcionário público municipal. Advogado.</p>

</div>

</header>

<main>

<h2 style="font-size:10.15pt;line-height:1.28;margin:24px 0 15px;padding:8px 0 0;text-transform:uppercase;letter-spacing:.025em;font-weight:700;color:#071d44;text-align:left">RESUMO</h2>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm;font-size:9.35pt;line-height:1.43">Introdução. A usucapião extrajudicial, introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pelo artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973, incluído pela Lei nº 13.105/2015, representa importante mecanismo de desjudicialização voltado à regularização da propriedade imobiliária. O procedimento permite o reconhecimento da aquisição originária da propriedade diretamente perante o Cartório de Registro de Imóveis, desde que preenchidos os requisitos legais e inexistente controvérsia entre os interessados. Nesse contexto, destaca-se a presunção de veracidade atribuída aos atos notariais e registrais, decorrente da fé pública conferida aos tabeliães e registradores. Objetivo.

O presente trabalho tem como objetivo analisar a presunção de veracidade no procedimento de usucapião extrajudicial, examinando sua origem, fundamentos jurídicos, limites e relevância para a segurança jurídica. Para tanto, aborda a evolução histórica da usucapião, a fundamentação legal do procedimento extrajudicial, a função social da posse e da propriedade, as principais modalidades de usucapião e o papel desempenhado pelos serviços notariais e registrais.

Resultado. A pesquisa demonstra que a presunção de veracidade possui natureza relativa, não dispensando a atuação fiscalizadora do oficial de registro nem a observância dos mecanismos de publicidade, notificação e impugnação previstos na legislação. </p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm;font-size:9.35pt;line-height:1.43">Conclusão. Conclui-se que a adequada conjugação entre fé pública, controle de legalidade e qualificação registral é indispensável para assegurar a efetividade, a celeridade e a segurança jurídica da usucapião extrajudicial.</p>

Palavras-chave:

usucapião extrajudicial; presunção de veracidade; fé pública; registro de imóveis; segurança jurídica.

ABSTRACT

Introduction.

Extrajudicial usucapion, introduced into the Brazilian legal system by article 216-A of Law No. 6.015/1973, included by Law No. 13.105/2015, represents an important mechanism of dejudicialization aimed at regularizing real estate property. The procedure allows the recognition of the original acquisition of property directly before the Real Estate Registry Office, provided that the legal requirements are met and there is no controversy among the interested parties. **Goal.** This study aims to analyze the presumption of veracity in the extrajudicial usucapion procedure, examining its origin, legal foundations, limits, and relevance to legal certainty. **Method.** The research was conducted through bibliographic and documentary review, based on academic literature, CNJ provisions, constitutional and civil legislation, with a qualitative and analytical approach. **Results.** The research demonstrates that the presumption of veracity has a relative nature, not dispensing with the supervisory role of the registry officer nor the observance of publicity, notification, and challenge mechanisms provided by legislation. **Conclusion.** It is concluded that the adequate combination of public faith, legality control, and registral qualification is indispensable to ensure the effectiveness, speed, and legal certainty of extrajudicial usucapion.

Keywords:

extrajudicial usucapion; presumption of veracity; public faith; real estate registry; legal certainty.

INTRODUÇÃO

A usucapião constitui um dos mais tradicionais institutos do Direito Civil, sendo reconhecida como forma originária de aquisição da propriedade mediante o exercício da posse contínua, mansa, pacífica

e prolongada pelo tempo previsto em lei. Ao longo da evolução histórica do direito, o instituto passou a desempenhar relevante função social, promovendo a regularização de situações possessórias consolidadas e contribuindo para a efetivação da função social da propriedade.</p>

>Com o advento da Lei nº 13.105/2015, que acrescentou o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos, foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro a possibilidade de reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial. Posteriormente regulamentado pelo Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, o procedimento passou a ser realizado diretamente perante o Cartório de Registro de Imóveis, proporcionando maior celeridade, eficiência e redução da judicialização das demandas relacionadas à regularização imobiliária.</p>

>Nesse cenário, ganha especial relevância a presunção de veracidade atribuída aos atos praticados pelos serviços notariais e registrais. Tal presunção decorre da fé pública conferida pelo ordenamento jurídico aos tabeliães e registradores, permitindo que os documentos e declarações produzidos no âmbito do procedimento possuam elevado valor probatório. Contudo, essa presunção não possui caráter absoluto, sendo classificada como relativa (juris tantum), admitindo prova em contrário e sujeitando-se ao controle de legalidade exercido pelo oficial de registro.</p>

>Diante da importância do tema para a efetividade da usucapião extrajudicial e para a preservação da segurança jurídica, o presente trabalho tem por objetivo analisar a presunção de veracidade aplicada ao procedimento extrajudicial de usucapião, examinando seus fundamentos jurídicos, seus limites e sua contribuição para a regularização da propriedade imobiliária. Busca-se compreender de que forma a fé pública notarial e registral influencia a análise dos pedidos de usucapião, sem afastar a necessidade de fiscalização, qualificação registral e observância das garantias procedimentais previstas na legislação.</p>

>Para alcançar esse objetivo, o estudo aborda inicialmente a origem e a evolução histórica da usucapião, bem como o surgimento da modalidade extrajudicial no Brasil. Em seguida, examina a fundamentação legal do procedimento, a função social da posse e da propriedade, os principais tipos de usucapião passíveis de reconhecimento pela via administrativa e as etapas do procedimento

extrajudicial. Por fim, analisa os desafios, as lacunas legislativas e os mecanismos destinados a assegurar o equilíbrio entre a celeridade procedimental e a segurança jurídica, demonstrando a relevância da presunção de veracidade para a consolidação da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro.

1 ORIGEM E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO

A usucapião é um dos institutos mais antigos do Direito Civil, nascida da necessidade de assegurar estabilidade às relações de posse e propriedade. Desde os primeiros ordenamentos jurídicos conhecidos, a ideia de transformar a posse prolongada e pacífica em domínio legítimo foi vista como uma forma de garantir a paz social e a segurança nas relações jurídicas.

Historicamente, a usucapião surgiu como resposta à importância da função social da propriedade. O proprietário que abandonava um bem por longo tempo perdia o interesse em mantê-lo, enquanto aquele que o possuía de forma contínua e com ânimo de dono conferia a esse bem uma utilidade concreta. Assim, o direito passou a reconhecer que o uso prolongado e a posse efetiva poderiam gerar o direito de propriedade.

No Brasil, o instituto da usucapião foi incorporado formalmente pelo Código Civil de 1916, que disciplinava as modalidades ordinária e extraordinária. Essas previsões legais buscavam proteger o possuidor de boa-fé e consolidar situações de fato que se prolongassem no tempo, desde que não houvesse oposição.

Com o passar das décadas, o ordenamento jurídico brasileiro ampliou as hipóteses de usucapião, reconhecendo diferentes realidades sociais. O Código Civil de 2002, em seus artigos 1.238 a 1.244, manteve as modalidades tradicionais e acrescentou outras, como a usucapião especial urbana e a usucapião rural, ambas voltadas à efetivação da função social da propriedade prevista na Constituição Federal.

Além dessas, leis posteriores introduziram novas espécies, como a usucapião familiar (art. 1.240-A do Código Civil), destinada a proteger o cônjuge ou companheiro que permanece no imóvel após o abandono do lar pelo outro. Essa evolução demonstra a preocupação do legislador em adaptar o instituto às transformações sociais e às

diferentes formas de ocupação dos bens.</p>

contribuindo para a segurança jurídica e para a valorização da posse legítima e produtiva.</p>

weight:700;color:#11110f;text-transform:uppercase;letter-spacing:.008em;text-align:left">1.1 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO BRASIL</h3>

tratar de um direito novo, o domínio adquirido não herda os encargos anteriores, garantindo ao novo proprietário um título livre e pleno.</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">Do ponto de vista social, a usucapião extrajudicial constitui um importante instrumento de inclusão jurídica e de regularização fundiária, pois possibilita a formalização de moradias, terrenos e pequenas propriedades rurais que permaneceram por longos períodos à margem da legalidade, promovendo maior segurança jurídica aos possuidores e permitindo que o registro imobiliário cumpra sua função social de maneira mais efetiva, sem afastar a confiabilidade e a segurança dos atos praticados pelos cartórios.</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">A usucapião extrajudicial possui fundamento jurídico no artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), dispositivo introduzido pelo artigo 1.071 da Lei nº 13.105/2015, que instituiu o Código de Processo Civil. Com essa inovação legislativa, passou a ser possível o reconhecimento da usucapião pela via administrativa, diretamente perante o Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde se localiza o imóvel, desde que observados os requisitos legais e com a assistência obrigatória de advogado. Posteriormente, a Lei nº 13.465/2017 promoveu alterações no procedimento, simplificando determinadas etapas e conferindo maior efetividade à tramitação dos pedidos.</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">O artigo 216-A da Lei de Registros Públicos estabelece os requisitos e documentos indispensáveis para o processamento do pedido de usucapião extrajudicial, dispondo que:</p>

1.5cm;padding:0;border:0;color:#222;font-size:8.8pt;line-height:1.3">
<p style="margin:0 0 8px;text-align:justify;text-indent:0">I - ata
notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do
requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas
circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105,
de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); (Redação dada
pela Lei nº 13.465, de 2017)</p></blockquote>

<blockquote style="margin:14px 0 14px
1.5cm;padding:0;border:0;color:#222;font-size:8.8pt;line-height:1.3">
<p style="margin:0 0 8px;text-align:justify;text-indent:0">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
registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na
matrícula dos imóveis confinantes; (Redação dada pela Lei nº
13.465, de 2017)</p></blockquote>

<blockquote style="margin:14px 0 14px
1.5cm;padding:0;border:0;color:#222;font-size:8.8pt;line-height:1.3">
<p style="margin:0 0 8px;text-align:justify;text-indent:0">III -
certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do
imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de
2015)</p></blockquote>

<blockquote style="margin:14px 0 14px
1.5cm;padding:0;border:0;color:#222;font-size:8.8pt;line-height:1.3">
<p style="margin:0 0 8px;text-align:justify;text-indent:0">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. (Incluído
pela Lei nº 13.105, de 2015).</p></blockquote>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">O
procedimento de usucapião extrajudicial foi concebido para
situações em que não há controvérsia relevante acerca do direito
alegado pelo requerente. Por se tratar de procedimento
administrativo realizado perante o Cartório de Registro de Imóveis,
o oficial registrador não possui competência para decidir conflitos
relacionados à posse ou à propriedade do imóvel. Dessa forma,
quando houver impugnação justificada por parte dos interessados, a
controvérsia deverá ser submetida à apreciação do Poder Judiciário.
</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-
indent:1.25cm">Nesse sentido, dispõe o § 10 do artigo 216-A da Lei
nº 6.015/1973:</p>

<blockquote style="margin:14px 0 14px
1.5cm;padding:0;border:0;color:#222;font-size:8.8pt;line-height:1.3">

§ 10. Em caso de impugnação justificada do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. Em caso de impugnação injustificada, esta não será admitida pelo registrador, observando-se o procedimento previsto neste artigo. (Brasil, 1973).

A previsão legal demonstra que a usucapião extrajudicial depende da inexistência de conflito apto a impedir o reconhecimento administrativo do direito. Quando surge controvérsia devidamente fundamentada, a solução da questão passa a exigir a atuação jurisdicional do Estado, garantindo às partes o contraditório e a ampla defesa.

A Lei nº 13.465/2017, por sua vez, ampliou a aplicação da usucapião extrajudicial e simplificou parte dos requisitos formais. Essa lei retirou a obrigatoriedade da anuência expressa do proprietário anterior e dos confrontantes, permitindo que o silêncio destes seja interpretado como concordância, salvo manifestação contrária. Essa mudança trouxe maior agilidade ao procedimento e reduziu entraves burocráticos.

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ), por meio do Provimento nº 65/2017, também regulamentou nacionalmente o procedimento, uniformizando práticas entre os cartórios e assegurando maior transparência e padronização na aplicação da norma.

Essa base normativa demonstra que a usucapião extrajudicial é fruto de uma política pública de desjudicialização, em consonância com os princípios constitucionais da eficiência administrativa, da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade.

3 A PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A presunção de veracidade constitui um dos elementos que conferem segurança jurídica ao procedimento de usucapião extrajudicial. Trata-se da confiança atribuída pelo ordenamento jurídico aos atos praticados pelos serviços notariais e registrais, bem como aos documentos que instruem o requerimento de reconhecimento da

usucapião. Essa presunção permite que determinadas informações e declarações sejam consideradas verdadeiras até que eventual prova em sentido contrário demonstre o contrário, razão pela qual é classificada como presunção relativa (juris tantum).

</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">No procedimento de usucapião extrajudicial, a ata notarial assume posição de destaque entre os meios de prova apresentados pelo requerente. A respeito do tema, Brandelli (2015, p. 74) conceitua a ata notarial como instrumento público por meio do qual o notário percebe determinado fato ou situação e o transporta para documento dotado de autenticidade. Sua função consiste em registrar circunstâncias observadas pelo tabelião, conferindo maior confiabilidade às informações relacionadas ao exercício da posse e aos demais elementos relevantes para a análise do pedido.</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">A relevância da ata notarial decorre diretamente da fé pública atribuída aos notários e registradores. Conforme observa Brandelli (2015, p. 10), a fé pública integra as atribuições exercidas pelo registrador, conferindo autenticidade aos atos regularmente praticados. Em razão dessa prerrogativa, os documentos expedidos pelos serviços extrajudiciais possuem elevado valor probatório, contribuindo para a formação da convicção do oficial de registro responsável pela análise do requerimento de usucapião.</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">Entretanto, a fé pública não deve ser compreendida como garantia absoluta de veracidade. Embora os atos notariais e registrais gozem de presunção de legitimidade e autenticidade, essa característica não impede a verificação da legalidade dos documentos apresentados nem afasta a possibilidade de impugnação por terceiros interessados. A atuação do tabelião limita-se à constatação e documentação de fatos, não lhe cabendo reconhecer a aquisição da propriedade. De igual modo, o registrador possui o dever de examinar criteriosamente os elementos apresentados, podendo exigir documentos complementares ou indeferir o pedido quando verificar a ausência dos requisitos legais.</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">Nesse contexto, a doutrina destaca a necessidade de cautela na aplicação da presunção de veracidade. A existência de fé pública não elimina a possibilidade de equívocos, omissões ou informações incompatíveis com a realidade fática. Em procedimentos que envolvem direitos patrimoniais de elevada relevância, como a aquisição originária da propriedade pela usucapião, eventual confiança excessiva nos documentos

apresentados poderia comprometer a segurança jurídica e gerar prejuízos a terceiros. Por essa razão, o sistema jurídico estabelece mecanismos de controle destinados a assegurar a regularidade do procedimento, incluindo a notificação dos interessados, a publicação de editais e a possibilidade de impugnação administrativa.

Além disso, a presunção de veracidade encontra limites no próprio dever de qualificação registral exercido pelo oficial de registro de imóveis. Compete ao registrador verificar a conformidade do pedido com os requisitos previstos na legislação, não estando vinculado de forma automática às declarações constantes dos documentos apresentados. A análise crítica da documentação constitui importante instrumento de prevenção de fraudes e de proteção da segurança jurídica, princípios indispensáveis ao sistema registral brasileiro.

A adoção da usucapião extrajudicial representa importante medida de desjudicialização e racionalização da prestação dos serviços jurídicos. Sobre o tema, Brandelli (2015, p.15), afirma que "não há inconstitucionalidade alguma na desjudicialização da usucapião." Tal entendimento demonstra que a transferência do procedimento para a esfera extrajudicial não implica redução das garantias jurídicas dos envolvidos, mas sim a busca por maior eficiência na regularização da propriedade, sem afastar a possibilidade de intervenção do Poder Judiciário quando houver litígio ou controvérsia relevante.

Dessa forma, a presunção de veracidade revela-se instrumento fundamental para a efetividade da usucapião extrajudicial, na medida em que permite a utilização de atos dotados de fé pública como meios qualificados de prova. Todavia, por possuir natureza relativa, essa presunção deve ser harmonizada com os mecanismos de fiscalização, controle e impugnação previstos no ordenamento jurídico. Somente desse modo é possível conciliar a celeridade proporcionada pela desjudicialização com a preservação da segurança jurídica e da proteção ao direito de propriedade.

4 FUNÇÃO SOCIAL DA POSSE E DA PROPRIEDADE

A Constituição Federal de 1988 promoveu significativa transformação na concepção tradicional do direito de propriedade ao estabelecer

que o exercício desse direito deve atender à sua função social. Dessa forma, a propriedade deixou de ser compreendida como um direito absoluto, passando a ser condicionada ao atendimento de interesses sociais e coletivos. Nesse contexto, a utilização adequada do bem tornou-se requisito indispensável para a proteção jurídica conferida pelo ordenamento.

A função social da propriedade mantém estreita relação com a função social da posse, especialmente no âmbito da usucapião. Conforme lecionam Mariana Helena Diniz e Maria Ribeiro Santiago (2023, p. 90), "a função social da propriedade afeta indubitavelmente a posse, daí a conexão entre função social da propriedade e função social da posse." Essa relação demonstra que a posse não pode ser analisada isoladamente, uma vez que sua proteção jurídica também está vinculada aos valores constitucionais que orientam a utilização socialmente adequada dos bens.

A doutrina contemporânea compreende que a função social não representa apenas uma limitação ao exercício do direito de propriedade, mas também a imposição de deveres ao proprietário e ao possuidor. Nesse sentido, afirma Paulo Lôbo (2025, p. 110) "A ideia de função social da propriedade – e, por correlação, da posse – deriva da integração de deveres à propriedade. Ou seja, a propriedade é direito, mas também é dever". Tal entendimento evidencia que o ordenamento jurídico não protege a propriedade exclusivamente em razão da titularidade formal, mas também em razão do cumprimento de sua finalidade social.

Essa concepção possui especial relevância para a usucapião extrajudicial, instituto que busca regularizar situações possessórias consolidadas pelo decurso do tempo. Por meio desse procedimento, privilegia-se a efetiva utilização do imóvel por aquele que exerce a posse de forma contínua e qualificada, em detrimento da inércia do titular que deixa de conferir ao bem a destinação socialmente adequada.

A relevância da função social é tão expressiva que influencia a interpretação de todo o sistema jurídico relacionado aos direitos reais. Sobre o tema, Paulo Lôbo (2025, p. 118) sustenta que: "Qualquer norma infraconstitucional cuja interpretação não esteja em conformidade com a função social da propriedade ou da posse deve ser declarada inconstitucional."

A observação do autor evidencia que a função social constitui verdadeiro parâmetro interpretativo para a aplicação das normas

relativas à posse, à propriedade e à usucapião, orientando a atuação dos operadores do direito na concretização dos valores constitucionais.

Além disso, a proteção jurídica da posse não decorre exclusivamente da exploração econômica do imóvel. Conforme ensina Paulo Lôbo (2025, p. 120): "Não basta o uso econômico da coisa, que se revela por sinais exteriores, pois é necessário que realize a função social, segundo os critérios legais, para que a proteção seja assegurada à posse."

A partir desse entendimento, verifica-se que a tutela jurídica da posse exige não apenas a utilização do bem, mas também o atendimento dos objetivos sociais reconhecidos pelo ordenamento jurídico, como a promoção da moradia, do trabalho, da produtividade e do adequado aproveitamento da propriedade.

No âmbito da usucapião extrajudicial, a função social da posse e da propriedade constitui fundamento essencial para o reconhecimento administrativo da aquisição da propriedade. Ao permitir a regularização de situações fáticas consolidadas, o procedimento prestigia a efetiva utilização social do imóvel e contribui para a concretização dos princípios constitucionais que orientam os direitos reais. Desse modo, a usucapião extrajudicial apresenta-se como importante instrumento de efetivação da função social da posse e da propriedade, promovendo segurança jurídica, regularização imobiliária e valorização da destinação social dos bens.

5 PRINCIPAIS TIPOS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SEUS REQUISITOS

A usucapião extrajudicial não constitui uma modalidade autônoma de aquisição da propriedade, mas uma forma administrativa de reconhecimento das espécies de usucapião já previstas no ordenamento jurídico brasileiro. Instituída pelo artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973 e regulamentada pelo Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, essa via possibilita o reconhecimento da propriedade diretamente perante o Cartório de Registro de Imóveis, desde que estejam preenchidos os requisitos legais e inexistam controvérsias capazes de inviabilizar o procedimento.

Entre as modalidades passíveis de reconhecimento pela via extrajudicial

destaca-se a usucapião extraordinária, prevista no artigo 1.238 do Código Civil. Essa espécie exige posse contínua, mansa, pacífica e ininterrupta pelo prazo de quinze anos, independentemente da existência de justo título ou boa-fé. O prazo poderá ser reduzido para dez anos quando o possuidor houver estabelecido sua moradia habitual no imóvel ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. Ao analisar a evolução legislativa dessa modalidade, Paulo Lôbo (2025) afirma:</p>

<blockquote style="margin:14px 0 14px 1.5cm;padding:0;border:0;color:#222;font-size:8.8pt;line-height:1.3"><p style="margin:0 0 8px;text-align:justify;text-indent:0">A redução progressiva do prazo da usucapião extraordinária corresponde aos aumentos dos meios de informação, transporte e comunicação, ocorridos na sociedade brasileira, não se justificando que se aguardasse tanto tempo para a aquisição da propriedade pelo possuidor. (p. 131).</p></blockquote>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">A usucapião ordinária, por sua vez, encontra previsão no artigo 1.242 do Código Civil. Diferentemente da modalidade extraordinária, exige não apenas a posse contínua e sem oposição, mas também a presença simultânea de justo título e boa-fé. O prazo para aquisição da propriedade é de dez anos, podendo ser reduzido nas hipóteses previstas em lei. Sobre esses requisitos, Paulo Lôbo (2025, p. 132) afirma que "Pode haver justo título sem posse de boa-fé, ou esta sem aquele, mas a falta de qualquer deles impede a usucapião ordinária".</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">Outra modalidade relevante é a usucapião especial urbana, prevista no artigo 1.240 do Código Civil e no artigo 183 da Constituição Federal. Essa espécie aplica-se ao possuidor que exerça posse ininterrupta e sem oposição por cinco anos sobre área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, utilizada para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Seu principal objetivo é promover o direito à moradia e assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana.</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">A usucapião especial rural encontra fundamento no artigo 1.239 do Código Civil e no artigo 191 da Constituição Federal. Nessa modalidade, exige-se posse contínua e sem oposição por cinco anos em área rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por meio do trabalho próprio ou familiar e utilizando-a para moradia. Também é requisito que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel.</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">Merece destaque, ainda, a usucapião familiar, prevista no artigo 1.240-A do Código Civil. Essa modalidade busca proteger o cônjuge ou companheiro que permanece no imóvel após o abandono voluntário do lar pelo outro consorte. Para sua configuração, exige-se posse exclusiva, direta e sem oposição por dois anos sobre imóvel urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados destinado à moradia da família, desde que o requerente não seja proprietário de outro imóvel.</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">Independentemente da modalidade invocada, o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial exige a demonstração dos requisitos legais mediante documentação idônea, especialmente por meio da ata notarial, dos documentos comprobatórios da posse e das demais provas exigidas pela legislação. Nesse contexto, a presunção de veracidade dos atos notariais e registrais assume relevante importância para a análise do pedido, sem afastar o dever de fiscalização exercido pelo oficial de registro e a possibilidade de impugnação pelos interessados.</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">O procedimento da usucapião extrajudicial é realizado perante o Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição onde se localiza o imóvel usucapiendo, constituindo importante instrumento de desjudicialização voltado à regularização da propriedade imobiliária. Regulamentado pelo artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973 e pelo Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, o procedimento busca conferir maior celeridade ao reconhecimento da aquisição originária da propriedade, sem afastar os mecanismos destinados à garantia da segurança jurídica.</p> <p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">O pedido deve ser formulado pelo interessado, assistido por advogado ou defensor público, e instruído com os documentos exigidos pela legislação. Após o protocolo do requerimento, compete ao oficial de registro de imóveis proceder à análise da documentação apresentada e verificar a presença dos requisitos legais necessários ao reconhecimento da usucapião.</p> <p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">Dentre os documentos indispensáveis ao procedimento, destaca-se a ata notarial, lavrada por tabelião de notas, cuja finalidade é documentar os elementos relacionados ao

exercício da posse e demais circunstâncias constatadas durante a diligência notarial. Contudo, a própria regulamentação estabelece limites à sua eficácia probatória. Nesse sentido, o § 3º do art. 5º do Provimento nº 65/2017 dispõe que:</p>

<blockquote style="margin:14px 0 14px 1.5cm;padding:0;border:0;color:#222;font-size:8.8pt;line-height:1.3"><p style="margin:0 0 8px;text-align:justify;text-indent:0">Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis. (Brasil, 2017).</p></blockquote>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">Recebida a documentação, o registrador realiza a qualificação registral do pedido, podendo promover notificações, exigir documentos complementares e determinar diligências destinadas ao esclarecimento de dúvidas ou inconsistências verificadas durante a análise do procedimento. A atuação do oficial de registro constitui importante mecanismo de controle da legalidade, assegurando que o reconhecimento extrajudicial da usucapião somente ocorra quando demonstrado o efetivo preenchimento dos requisitos legais.</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">A relevância dessa atividade é evidenciada pelo art. 13, § 4º, do Provimento nº 65/2017, segundo o qual:</p>

<blockquote style="margin:14px 0 14px 1.5cm;padding:0;border:0;color:#222;font-size:8.8pt;line-height:1.3"><p style="margin:0 0 8px;text-align:justify;text-indent:0">A análise dos documentos citados neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião. (Brasil, 2017).</p></blockquote>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">O dispositivo evidencia que a presunção de veracidade existente no procedimento extrajudicial não possui caráter absoluto. Ao atribuir ao registrador a análise da veracidade e da idoneidade dos documentos apresentados, o Provimento nº 65/2017 reforça a necessidade de controle da legalidade do pedido, evitando que o procedimento seja utilizado para a consolidação de situações incompatíveis com os requisitos exigidos para a aquisição da propriedade por usucapião.</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">Além da análise documental, o procedimento prevê a notificação dos titulares de direitos reais, confrontantes e demais interessados, bem como a publicação de edital para ciência de terceiros eventualmente interessados. Tais medidas visam assegurar a publicidade do procedimento e possibilitar a manifestação de eventuais opositores ao pedido, preservando a segurança jurídica e o contraditório.</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">Na hipótese de impugnação apresentada por titular de direito real, ente público ou terceiro interessado, o oficial de registro deverá buscar a conciliação ou mediação entre as partes. Persistindo a controvérsia, o reconhecimento extrajudicial torna-se inviável, devendo a questão ser submetida à apreciação judicial, conforme previsto no art. 18 do Provimento nº 65/2017.</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">Por outro lado, estando a documentação em ordem e inexistindo impugnação, o oficial de registro emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião, nos termos do art. 22 do Provimento nº 65/2017. Assim, o procedimento extrajudicial busca conciliar celeridade e segurança jurídica, permitindo a regularização da propriedade imobiliária sem afastar os mecanismos de controle necessários à proteção dos direitos dos interessados.</p>

</p>

<h2 style="font-size:10.15pt;line-height:1.28;margin:24px 0 15px;padding:8px 0 0;text-transform:uppercase;letter-spacing:.025em;font-weight:700;color:#071d44;text-align:left">7 DESAFIOS, LACUNAS LEGISLATIVAS E PROPOSTAS DE APERFEIÇOAMENTO</h2>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">A instituição da usucapião extrajudicial representou importante avanço na busca pela desjudicialização dos conflitos e pela regularização da propriedade imobiliária. Contudo, apesar dos benefícios proporcionados pelo procedimento introduzido pelo artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973 e regulamentado pelo Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, sua aplicação prática ainda enfrenta desafios que podem comprometer a efetividade, a uniformidade e a celeridade pretendidas pelo legislador.</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">Um dos principais desafios observados refere-se à comprovação da posse e à análise da documentação apresentada pelo requerente. Embora a ata notarial constitua importante instrumento probatório, sua elaboração depende da verificação dos elementos apresentados ao tabelião, não sendo suficiente, por si só, para comprovar definitivamente o preenchimento dos requisitos da usucapião. Em

razão disso, permanece sob responsabilidade do oficial de registro a análise da veracidade, da idoneidade e da suficiência das provas produzidas, circunstância que pode resultar em entendimentos distintos entre diferentes serventias registrais.

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">Outra dificuldade diz respeito à ausência de uniformidade na interpretação de determinados requisitos legais. Apesar da regulamentação promovida pelo Provimento nº 65/2017, ainda existem divergências práticas relacionadas à aceitação de documentos, à comprovação do tempo de posse e à extensão das diligências consideradas necessárias para a formação do convencimento do registrador. Essa situação pode gerar insegurança jurídica e tratamentos distintos para casos semelhantes.

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">Também merece destaque a questão das notificações dos titulares de direitos reais, confrontantes e demais interessados. Embora constituam importante garantia do contraditório e da publicidade, tais atos frequentemente contribuem para o prolongamento do procedimento, especialmente quando há dificuldades na localização dos notificados ou necessidade de utilização de meios alternativos de comunicação previstos na regulamentação vigente.

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">No que se refere às lacunas legislativas, observa-se que a legislação não disciplina de forma exaustiva todas as situações que podem surgir durante o processamento da usucapião extrajudicial. Em diversas hipóteses, cabe ao registrador interpretar a legislação e os atos normativos aplicáveis para solucionar questões práticas não expressamente previstas, circunstância que reforça a importância da qualificação registral, mas também pode contribuir para a existência de entendimentos divergentes.

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">Outro ponto relevante relaciona-se aos limites da presunção de veracidade atribuída aos documentos apresentados no procedimento. Embora os atos notariais e registrais sejam dotados de fé pública, essa presunção possui natureza relativa e admite prova em sentido contrário. Dessa forma, a busca pelo equilíbrio entre a celeridade procedimental e a segurança jurídica permanece como um dos maiores desafios da usucapião extrajudicial, exigindo constante atenção dos profissionais envolvidos na condução do procedimento.

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">Diante dessas dificuldades, algumas medidas podem contribuir para o aperfeiçoamento do instituto. Entre elas, destacam-

se a ampliação da uniformização dos entendimentos registrais, o fortalecimento dos mecanismos de integração entre os serviços notariais e registrais, o aprimoramento das ferramentas eletrônicas de comunicação e a constante atualização dos atos normativos destinados à regulamentação do procedimento. Tais medidas podem contribuir para reduzir divergências interpretativas, aumentar a previsibilidade das decisões registrais e fortalecer a segurança jurídica.</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">Observa-se, portanto, que a usucapião extrajudicial representa mecanismo eficiente de regularização imobiliária, mas ainda demanda aperfeiçoamentos capazes de superar dificuldades práticas verificadas em sua aplicação. O contínuo desenvolvimento da atividade notarial e registral, aliado ao aperfeiçoamento da regulamentação existente, mostra-se essencial para assegurar maior efetividade ao procedimento e garantir o adequado equilíbrio entre celeridade, eficiência e segurança jurídica.</p>

<p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">A usucapião constitui importante instrumento de aquisição originária da propriedade, desempenhando relevante função na concretização da função social da posse e da propriedade. A introdução da modalidade extrajudicial por meio do artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973 representou significativo avanço no processo de desjudicialização das demandas imobiliárias, proporcionando maior celeridade e eficiência à regularização fundiária, sem afastar as garantias necessárias à proteção dos direitos dos interessados.</p> <p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">No desenvolvimento deste trabalho, verificou-se que a usucapião extrajudicial não se limita à simples apresentação de documentos perante o Cartório de Registro de Imóveis. Trata-se de procedimento complexo, submetido a rigoroso controle de legalidade, no qual a atuação do tabelião de notas e do oficial de registro assume papel fundamental para a segurança jurídica do instituto. Nesse contexto, a ata notarial, a qualificação registral e os mecanismos de publicidade e notificação constituem importantes instrumentos destinados à verificação do preenchimento dos requisitos exigidos para o reconhecimento da aquisição da propriedade.</p> <p style="margin:0 0 9px;text-align:justify;text-indent:1.25cm">A análise da presunção de veracidade dos atos notariais e registrais demonstrou que essa prerrogativa decorre da fé pública atribuída

aos serviços extrajudiciais pelo ordenamento jurídico brasileiro. Contudo, constatou-se que tal presunção possui natureza relativa, não dispensando a análise da veracidade, da idoneidade e da suficiência dos elementos apresentados pelo requerente. O próprio Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça reforça a necessidade de controle exercido pelo registrador, atribuindo-lhe a responsabilidade de verificar a regularidade do procedimento e a inexistência de controvérsia capaz de impedir o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Também foi possível verificar que, embora a regulamentação vigente tenha contribuído para a consolidação do procedimento extrajudicial, ainda subsistem desafios relacionados à uniformização dos entendimentos registrais, à comprovação da posse e à interpretação de situações não expressamente disciplinadas pela legislação. Tais circunstâncias evidenciam que o aperfeiçoamento contínuo da atividade notarial e registral permanece essencial para o fortalecimento da segurança jurídica e da efetividade do instituto.

Dessa forma, conclui-se que a presunção de veracidade dos atos notariais e registrais desempenha papel relevante no procedimento de usucapião extrajudicial, contribuindo para a celeridade e a eficiência da regularização imobiliária. Entretanto, sua aplicação não afasta a necessidade de análise criteriosa dos requisitos legais nem substitui a atividade de qualificação registral exercida pelo oficial de registro de imóveis. Assim, a adequada conjugação entre fé pública, controle de legalidade e observância das garantias procedimentais revela-se indispensável para assegurar a legitimidade e a segurança jurídica do reconhecimento extrajudicial da usucapião.

REFERÊNCIAS

BRANDELLI, Leonardo. *Usucapião administrativa*. de acordo com o novo Código de Processo Civil. 1. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2015. ISBN 9788502637009.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017. Dispõe sobre os procedimentos da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e

de registro de imóveis. Diário da Justiça Eletrônico: Brasília, DF, 18 dez. 2017.</p><p style="margin:0 0 15px;text-align:left;text-indent:0;font-size:8.9pt;line-height:1.36">BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.</p><p style="margin:0 0 15px;text-align:left;text-indent:0;font-size:8.9pt;line-height:1.36">BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 138, n. 133, p. 1-7, 11 jul. 2001. </p><p style="margin:0 0 15px;text-align:left;text-indent:0;font-size:8.9pt;line-height:1.36">BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: Portal Planalto - Código Civil. Acesso em: 31 maio 2026.</p><p style="margin:0 0 15px;text-align:left;text-indent:0;font-size:8.9pt;line-height:1.36">BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm.</p><p style="margin:0 0 15px;text-align:left;text-indent:0;font-size:8.9pt;line-height:1.36">BRASIL. Lei nº 13.105/2015 - Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm.</p><p style="margin:0 0 15px;text-align:left;text-indent:0;font-size:8.9pt;line-height:1.36">BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, a usucapião extrajudicial, e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 12 jul. 2017.</p><p style="margin:0 0 15px;text-align:left;text-indent:0;font-size:8.9pt;line-height:1.36">DINIZ, Maria Helena; SANTIAGO, Mariana Ribeiro. Função social e solidária da posse. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2023. ISBN 9786555599091.</p><p style="margin:0 0 15px;text-align:left;text-indent:0;font-size:8.9pt;line-height:1.36">LÔBO, Paulo. Direito Civil - Coisas - Vol. 4 - 10ª Edição 2025. 10. ed. Rio de Janeiro: SRV, 2024. E-book. p.132. ISBN 9788553624812. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553624812/. Acesso em: 31 mai. 2026.</p></main></article>

</div>
</x-dc>
</body>
</html>