

UNIVERSIDADE DO VALE DO RIO DOS SINOS (UNISINOS)
UNIDADE ACADÊMICA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO
NÍVEL MESTRADO PROFISSIONAL EM DIREITO DA EMPRESA E DOS
NEGÓCIOS

GRAZIELA DUTRA VIEIRA

A EFICIÊNCIA DO SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO NA USUCAPIÃO
EXTRAJUDICIAL:

Resolvendo o problema da comunicação jurídica a partir de um manual sobre
o procedimento da usucapião extrajudicial para advogados e usuários dos
Registros de Imóveis gaúchos

Porto Alegre

2024

GRAZIELA DUTRA VIEIRA

**A EFICIÊNCIA DO SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO NA USUCAPIÃO
EXTRAJUDICIAL:**

**Resolvendo o problema da comunicação jurídica a partir de um manual sobre
o procedimento da usucapião extrajudicial para advogados e usuários dos
Registros de Imóveis gaúchos**

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito, pelo Programa de Pós-Graduação em Direito da Empresa e dos Negócios da Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS).

Orientador(a): Dr. Wilson Engelmann

Porto Alegre

2024

V658e

Vieira, Graziela Dutra.

A eficiência do serviço registral imobiliário na usucapião extrajudicial : resolvendo o problema da comunicação jurídica a partir de um manual sobre o procedimento da usucapião extrajudicial para advogados e usuários dos registros de imóveis gaúchos / Graziela Dutra Vieira. – 2024.

251 f. : il. ; 30 cm.

Dissertação (mestrado) – Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Programa de Pós-Graduação em Direito da Empresa e dos Negócios, 2024.

“Orientador(a): Dr. Wilson Engelmann”.

1. Usucapião extrajudicial. 2. Desjudicialização. 3. Registro de imóveis. 4. Comunicação organizacional. 5. Eficiência. I. Título.

CDU 347.7

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Bibliotecária: Amanda Schuster Ditbenner – CRB 10/2517)

UNIVERSIDADE DO VALE DO RIO DOS SINOS - UNISINOS
UNIDADE ACADÊMICA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO DA EMPRESA E DOS NEGÓCIOS
NÍVEL MESTRADO PROFISSIONAL

O Trabalho de Conclusão de Curso intitulado: **“A EFICIÊNCIA DO SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO NA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: Resolvendo o problema da comunicação jurídica a partir de um manual sobre o procedimento da usucapião extrajudicial para advogados e usuários dos Registros de Imóveis gaúchos”**, elaborado pela mestrandia **Graziela Dutra Vieira**, foi julgado adequado e aprovado por todos os membros da Banca Examinadora para a obtenção do título de MESTRE EM DIREITO DA EMPRESA E DOS NEGÓCIOS - Profissional.

Porto Alegre, 16 de outubro de 2024.



Prof. Dr. Fabiano Koff Coulon

Coordenador do Programa de Mestrado Profissional em Direito da Empresa
e dos Negócios

Apresentada à Banca integrada pelos seguintes professores:

Presidente: Dr Wilson Engelmann

Membro: Dr. Cristiano Colombo

Membro: Dr. Daniela Regina Pellin

Membro: Dr. Juliane Altmann Berwig

A Deus, que sempre esteve do meu lado ao longo desta jornada. Aos meus pais, Valdecir e Fátima, como gratidão pelo apoio em todos os momentos da minha vida.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, a Deus, que esteve sempre ao meu lado nos momentos que mais precisei.

À Universidade do Vale do Rio dos Sinos, por todo aprendizado que me acompanhará na minha carreira jurídica.

Aos meus professores do Mestrado, por todas as experiências e conhecimentos compartilhados que inspiraram a presente dissertação.

Ao professor Wilson Engelmann, ótimo orientador e professor, por todos os ensinamentos e por toda ajuda para a elaboração do presente trabalho. Agradecimento por sempre estar disposto a dar novas sugestões e auxílio quando necessário.

À professora Daniela Pellin, excelente professora, pela ajuda e pelas sugestões para a elaboração da presente pesquisa.

Aos meus pais que estiveram sempre ao meu lado, dando carinho, apoio e coragem em todos os momentos.

Às minhas queridas irmãs, Gabriela e Rafaela, por todo apoio, carinho, paciência ao longo desta jornada do Mestrado. Agradeço por sempre me encorajarem e me alegrarem durante todos os desafios da minha vida.

Ao meu noivo, Juliano, por todo apoio, incentivo, carinho e paciência.

A todos que contribuíram para a elaboração deste trabalho.

Direi do Senhor: Ele é o meu Deus, o meu refúgio, a minha fortaleza, e nele confiarei.

Salmos 91:2

RESUMO

Essa Dissertação de Mestrado Profissional em Direito aborda o fato de o Poder Judiciário enfrentar uma crise em razão do acúmulo de processos em tramitação. Esta crise se deve à ausência de infraestrutura do Poder Judiciário e à cultura da sentença disseminada pelo Estado e pelas faculdades de Direito no Brasil. A crise do Poder Judiciário o torna moroso e ineficiente, não sendo capaz de prestar uma tutela efetiva aos cidadãos. Assim, há a violação ao princípio da razoável duração do processo e ao princípio do acesso à justiça. Com isso, surge o movimento da desjudicialização e o Sistema Multiportas para desafogar o Poder Judiciário. As serventias extrajudiciais ganharam destaque nestes movimentos, sendo vistas como excelentes saídas para além do Poder Judiciário. Cada vez mais, há ampliação das matérias que podem ser tratadas nas serventias extrajudiciais. O Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça merece destaque, tendo em vista que dispôs sobre o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de Registro de Imóveis no Brasil, retirando dúvidas deixadas pelo Código de Processo Civil de 2015. Este provimento foi revogado pelo Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça. Assim, a presente pesquisa buscou analisar quais são os fatores que impedem a utilização correta e célere da usucapião extrajudicial e como é possível incentivar a utilização correta da usucapião extrajudicial e contribuir para sua celeridade, permitindo uma melhor análise dos custos de transação e maior eficiência econômica. A metodologia aplicada foi a dedutiva. O procedimento adotado foi o monográfico. A técnica de pesquisa empregada foi a bibliográfica. No primeiro capítulo, foram expostos as serventias extrajudiciais e seu papel na desjudicialização. No segundo capítulo, foi abordada a atividade registral imobiliária sob a perspectiva da Análise Econômica do Direito. No terceiro capítulo, foram vistos os aspectos gerais da usucapião extrajudicial. Por sua vez, no último capítulo, foi abordada a comunicação organizacional e do serviço registral imobiliário. A partir dos estudos concluiu-se que há uma má comunicação entre os Registros de Imóveis gaúchos, os advogados e os usuários dos serviços registrais imobiliários em relação ao procedimento da usucapião extrajudicial e que a elaboração de um manual com diretrizes detalhadas a respeito da usucapião extrajudicial melhoraria esta comunicação e contribuiria para utilização correta e célere da usucapião extrajudicial, evitando a perda de tempo e dinheiro pelos envolvidos.

Palavras-chave: usucapião extrajudicial; desjudicialização; registro de imóveis; comunicação organizacional; eficiência.

ABSTRACT

This Professional Master's Dissertation in Law addresses the fact that the Judiciary is facing a crisis due to the accumulation of processes in progress. This crisis is due to the lack of infrastructure in the Judiciary and the culture of sentencing disseminated by the State and law schools in Brazil. The crisis in the Judiciary makes it slow and inefficient, not being able to provide effective protection to citizens. Thus, there is a violation of the principle of reasonable duration of the process and the principle of access to justice. With this, the dejudicialization movement and the Multiport System emerged to relieve the Judiciary. Extrajudicial services gained prominence in these movements, being seen as excellent outlets beyond the Judiciary. Increasingly, there is an expansion of the matters that can be dealt with in extrajudicial services. Provision no. 65/2017 of the National Council of Justice deserves to be highlighted, considering that it provided for the procedure for extrajudicial adverse possession in notary and property registry services in Brazil, removing doubts left by the 2015 Code of Civil Procedure. This provision was revoked by Provision no. 149/2023 of the National Council of Justice. Thus, this research sought to analyze what factors prevent the correct and rapid use of extrajudicial adverse possession and how it is possible to encourage the correct use of extrajudicial adverse possession and contribute to its speed, allowing for a better analysis of transaction costs and greater economic efficiency. The methodology applied was deductive. The procedure adopted was monographic. The research technique used was bibliographic. In the first chapter, extrajudicial services and their role in dejudicialization were exposed. In the second chapter, real estate registration activity was addressed from the perspective of Economic Analysis of Law. In the third chapter, the general aspects of extrajudicial adverse possession were seen. In turn, in the last chapter, organizational communication and the real estate registry service were addressed. From the studies it was concluded that there is poor communication between the Rio Grande do Sul Property Registries, lawyers and users of real estate registry services in relation to the extrajudicial adverse possession procedure and that the preparation of a manual with detailed guidelines regarding extrajudicial adverse possession would improve this communication and contribute to the correct and rapid use of extrajudicial adverse possession, avoiding the loss of time and money for those involved.

Key-words: extrajudicial adverse possession; dejudicialization; property registration; organizational communication; efficiency.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Esquema do procedimento da suscitação de dúvida	241
Figura 2: Esquema do procedimento da usucapião extrajudicial	248

LISTA DE SIGLAS

AED	Análise Econômica do Direito
CGJ/RS	Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul
CJF/STJ	Conselho da Justiça Federal/Superior Tribunal de Justiça
CNN/CN/CNJ-	Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça
RS-Extra	do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial
CNN/RS	Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	14
2 AS SERVIENTIAS EXTRAJUDICIAIS E SEU PAPEL NA DESJUDICIALIZAÇÃO	22
2.1 A crise do Poder Judiciário, o Sistema Multiportas e a desjudicialização através das servientias extrajudiciais	22
2.2 Aspectos gerais das servientias extrajudiciais	35
3 A ATIVIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA SOB A PERSPECTIVA DA ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO: CONHECENDO E APLICANDO ALGUMAS CATEGORIAS	45
3.1 A Análise Econômica do Direito: alguns pressupostos constitutivos preliminares.....	45
3.2 A Análise Econômica da propriedade privada sob a perspectiva dos custos de transação e de oportunidade.....	58
3.3 A Análise Econômica da atividade registral a partir de Hernando de Soto .	72
4 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	83
4.1 Conceito e fundamentos da usucapião	83
4.2 Requisitos e causas suspensivas e interruptivas	88
4.3 A usucapião extrajudicial e seu cabimento	103
4.4 Documentos necessários para usucapião extrajudicial	105
4.5 Procedimento no Registro de Imóveis da usucapião extrajudicial	113
5 A COMUNICAÇÃO ORGANIZACIONAL E O SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO	127
5. 1 A comunicação como elemento social básico a partir de Niklas Luhmann	127
5. 2 Elementos da comunicação organizacional	139
5.3 Os tipos de comunicação organizacional e suas barreiras.....	141
5.4 A importância da colaboração e da comunicação entre o Registro de Imóveis, os advogados e os usuários dos serviços registraes no procedimento da usucapião extrajudicial	151
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	166
REFERÊNCIAS	186
APÊNDICE A- CARTA DE ANUÊNCIA	214

APÊNDICE B- MANUAL COM DIRETRIZES PARA O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO MELHORIA COMUNICACIONAL DO SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO	215
---	------------

1 INTRODUÇÃO

Atualmente, o Poder Judiciário está em crise, uma vez que se encontra sobrecarregado com inúmeros processos e não consegue atender de forma efetiva a sociedade. Em 2023, o Poder Judiciário finalizou o ano com 83,8 milhões de processos em tramitação.

Esta crise se deve à ausência de infraestrutura do Poder Judiciário, como pessoal, espaço e equipamentos; pela cultura da sentença, que ainda é disseminada pelas faculdades de Direito; bem como pela prática de “recurso pelo recurso”. Em razão da cultura da sentença, as pessoas acreditam que a decisão do juiz é a melhor forma de resolver os conflitos e acabam buscando, na maioria das vezes, o Poder Judiciário para resolver seus litígios.

O acúmulo de processos torna o Poder Judiciário lento e ineficiente e, consequentemente, a celeridade na tramitação dos processos resta prejudicada. Com isso, há a violação à razoável duração do processo. O Estado não consegue prestar uma tutela efetiva, uma vez que a morosidade das demandas judiciais prejudica a efetividade do resultado processual em relação ao direito material ofendido.¹ Além disso, a crise do Poder Judiciário viola o princípio do acesso à justiça, uma vez que este não está ligado apenas ao acesso aos tribunais, mas também a decisões tempestivas, justas e úteis às partes do processo.²

Assim, surgiram o movimento da desjudicialização e o Sistema Multiportas que buscam a resolução dos conflitos através de outros meios, para além do Poder Judiciário. A desjudicialização e o Sistema Multiportas buscam reduzir a morosidade do Poder Judiciário por meio da colaboração entre advogados, tabeliães, cidadãos, profissionais do direito e juízes.³

Com este novo contexto, as serventias extrajudiciais passaram a ganhar papel de destaque para resolução de conflitos. Isso restou evidente com a ampliação de

¹ THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024. v. 1. p. 62. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559649389/>. Acesso em: 21 fev. 2024.

² WAMBIER, Luiz Rodrigues. **Curso avançado de processo civil**. 9. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007. v. 1: teoria geral do processo de conhecimento. p. 321.

³ DORNELLES, Maini; KUNDE, Bárbara Michele Moraes. O movimento da desjudicialização de procedimentos e o acesso à justiça à luz do princípio constitucional da solidariedade. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DEMANDAS SOCIAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS NA SOCIEDADE CONTEMPORÂNEA, 16., 2019, Santa Cruz do Sul. **Anais Eletrônicos [...]**. Santa Cruz do Sul: UNISC, 2019. Disponível em: <https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidspp/article/view/19508>. Acesso em: 21 fev. 2024.

matérias que podem ser solucionadas nos cartórios, uma vez que o Conselho Nacional de Justiça edita, cada vez mais, provimentos relativos às serventias extrajudiciais.⁴ O Provimento n. 65/2017⁵ do Conselho Nacional de Justiça merece destaque, tendo em vista que dispôs sobre o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de Registro de Imóveis no Brasil, retirando dúvidas deixadas pelo Código de Processo Civil de 2015.

Evidencia-se que há uma preocupação maior por parte do Estado e dos operadores de Direito em relação à resolução dos conflitos fora do Poder Judiciário, sendo a usucapião extrajudicial, realizada nos Registros de Imóveis, uma alternativa para aquisição da propriedade imobiliária. No entanto, muitas vezes, a celeridade da usucapião extrajudicial resta prejudicada, tendo em vista que por ser um procedimento complexo em comparação aos demais procedimentos que ocorrem no Registro de Imóveis, muitos usuários das serventias extrajudiciais e os advogados não sabem como utilizá-lo ou não conhecem os requisitos necessários para o seu prosseguimento no Registro de Imóveis. Além disso, sua celeridade e utilização correta restam prejudicadas em razão da má comunicação entre os Registros de Imóveis gaúchos, advogados e usuários das serventias extrajudiciais, sendo necessário aprimorá-la. Esses fatores acabam gerando perda de tempo e de dinheiro dos envolvidos. Este conhecimento frágil a respeito da usucapião extrajudicial se deve, especialmente ao fato de o Direito Notarial e Registral ser uma área muito específica do Direito, que envolve muitas leis esparsas e provimentos; e ao fato de ser uma matéria não obrigatória nas universidades de Direito.

Em razão disso, a presente pesquisa visou observar o procedimento da usucapião extrajudicial com o objetivo de analisar como é possível contribuir para o incentivo da utilização da usucapião extrajudicial, para sua celeridade e para sua utilização da forma correta pelos advogados e usuários das serventias extrajudiciais, evitando assim a perda de tempo e de dinheiro.

O tema da presente dissertação diz respeito a Direito Público. Refere-se à usucapião extrajudicial a partir das mudanças trazidas pelo Provimento 65/2017 do

⁴ FUX, Luiz. **Curso de direito processual civil**. 6. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 5. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559648474/>. Acesso em: 22 fev. 2024.

⁵ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2017. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2623>. Acesso em: 22 fev. 2024.

Conselho Nacional de Justiça, pelo Provimento 121/2021 do Conselho Nacional de Justiça e pelo Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça.

A presente dissertação abordou o direito registral imobiliário voltado, especificamente, à usucapião extrajudicial para aquisição da propriedade imobiliária nos Registros de Imóveis do Rio Grande do Sul, tendo em vista que cada Estado possui seu Código de Normas com regras específicas para o local.

A presente pesquisa foi desenvolvida no intuito de responder a seguinte pergunta: Quais são os fatores que impedem a utilização correta e célere da usucapião extrajudicial e como é possível incentivar a utilização correta da usucapião extrajudicial e contribuir para sua celeridade, permitindo uma melhor análise dos custos de transação por parte dos advogados e maior eficiência econômica.

A hipótese consistiu na ideia de que a má comunicação entre os advogados, usuários das serventias extrajudiciais e os Registros de Imóveis do Rio Grande do Sul é um dos fatores que prejudica a utilização correta e a conclusão célere do instituto. Existem barreiras na comunicação externa dos Registros de Imóveis gaúchos. Assim, os advogados e usuários das serventias extrajudiciais não conseguem tirar todas suas dúvidas quanto ao instituto. Caso ocorra um aprimoramento da comunicação entre advogados, usuários das serventias extrajudiciais e Registros de Imóveis do Rio Grande do Sul, ocorrerá a conclusão célere do procedimento da usucapião extrajudicial, bem como sua utilização correta, permitindo uma melhor análise dos custos de transação por parte dos advogados e maior eficiência econômica. A partir da elaboração de um manual com diretrizes para os advogados e usuários dos serviços registrais imobiliários a respeito da usucapião extrajudicial é possível aprimorar esta comunicação, incentivar a utilização correta do instituto e sua conclusão célere. O manual esclareceria o cabimento do instituto, os documentos necessários, onde encontrar estes documentos, o procedimento no Registro de Imóveis, os emolumentos e traria recomendações para o deferimento do pedido.

O trabalho teve como objetivo geral demonstrar que a colaboração e a melhoria da comunicação entre os Registros de Imóveis gaúchos, advogados e os usuários das serventias extrajudiciais contribui para a utilização correta da usucapião extrajudicial e para seu procedimento célere, permitindo uma melhor análise dos custos de transação por parte dos advogados e maior eficiência econômica.

Os objetivos específicos foram: analisar a crise do Poder Judiciário e a desjudicialização a partir das serventias extrajudiciais, bem como os tipos de

serventias, seus aspectos gerais, e suas funções no procedimento extrajudicial da usucapião; abordar a Análise Econômica da Propriedade e da atividade registral imobiliária a fim de demonstrar a importância da regularização da propriedade imobiliária e dos Registros de Imóveis para Economia; e apresentar aspectos gerais da usucapião e da usucapião extrajudicial, como cabimento, causas suspensivas e interruptivas, requisitos, documentos necessários e procedimento na via extrajudicial. Outros objetivos específicos foram: apresentar a comunicação a partir de Niklas Luhmann, a comunicação organizacional, bem como sua abordagem no Registro de Imóveis gaúchos, demonstrando a importância da colaboração e da comunicação entre os Registros de Imóveis gaúchos, advogados e usuários das serventias extrajudicial para o sucesso da usucapião extrajudicial e diretrizes; e apresentar um manual com diretrizes para os advogados e usuários dos serviços registrais gaúchos a respeito da usucapião extrajudicial como forma de melhorar a comunicação entre estes envolvidos e, conseqüentemente, contribuir para utilização correta da usucapião extrajudicial e para celeridade do procedimento. O manual esclareceria o cabimento do instituto, os documentos necessários, onde encontrar estes documentos, o procedimento no Registro de Imóveis, os emolumentos e traria recomendações para o deferimento do pedido.

O tema é de grande relevância, pois, atualmente, o Poder Judiciário enfrenta um grande problema: o acúmulo de processo em tramitação. O acúmulo de processos torna o Poder Judiciário moroso e ineficiente, violando o princípio do acesso à justiça e o princípio da duração razoável do processo.

Portanto, as serventias extrajudiciais acabam sendo saídas interessantes para otimização do Sistema Multiportas, que permite que as controvérsias sejam resolvidas por métodos alternativos, para além do Poder Judiciário. Assim, percebe-se que as serventias extrajudiciais são excelentes instrumentos para o desafogamento do Poder Judiciário.

Ainda, o tema é relevante, pois estima-se que, em 2023, cerca de 30 milhões dos domicílios urbanos, isto é, 50% dos imóveis urbanos existentes, estavam irregulares e careciam de escritura pública, de acordo com o Ministério do Desenvolvimento Regional⁶. Portanto, as serventias extrajudiciais possuem um papel

⁶ METADE dos imóveis no Brasil possui alguma irregularidade. In: TERRA. [S.l.], 9 out. 2023. Disponível em: <https://www.terra.com.br/noticias/metade-dos-imoveis-no-brasil-possui-alguma-irregularidade,51517fd900fa9c5c28d5f941fb8b9e59v4t2etuj.html>. Acesso em: 1 fev. 2024.

muito importante para regularização destes imóveis e de forma muito mais célere do que o Poder Judiciário, contribuindo para a circulação de riquezas e para Economia.

Outro ponto interessante é o fato de a usucapião extrajudicial trazer benefícios para os particulares, ao valorizar o imóvel usucapiendo e reduzir o tempo de espera para titulação da aquisição da propriedade imobiliária; e para o município, ao aumentar a arrecadação de ITBI com a valorização do imóvel.

Sob a perspectiva da Análise econômica do Direito, a usucapião extrajudicial é relevante, pois seus custos de oportunidade são inferiores aos da usucapião judicial. Os recursos emocionais e o tempo de conclusão são inferiores se comparados à usucapião judicial. Assim, ao optar pela via extrajudicial, o indivíduo fica privado do bem por muito menos tempo, reduzindo os custos de oportunidade. Além disso, a usucapião extrajudicial permite a transferência do bem do indivíduo que não o valoriza para o indivíduo que o valoriza mais e que cumpre com sua função social e, conseqüentemente, com o bem-estar da coletividade. Assim, há uma melhor alocação de recursos escassos e maior eficiência econômica. Outro ponto importante da usucapião extrajudicial é o fato ao regularizar o titular da propriedade, trazer segurança jurídica, reduzir a assimetria informacional ao disponibilizar esta informação para sociedade e permitir que aquele bem circule, contribuindo para a circulação de riqueza.

A presente pesquisa buscou melhorar a comunicação entre os Registros de Imóveis gaúchos, os advogados e os usuários dos serviços registrares imobiliários, o que incentivará a adoção do procedimento extrajudicial, que possui menores custos de transação e de oportunidade, o que é positivo para eficiência econômica. A usucapião extrajudicial permite a célere titulação da aquisição da propriedade imobiliária, permitindo que o bem seja colocado no mercado e que ocorra a circulação de riqueza.

A presente pesquisa está dentro da Linha de Atuação “Direito da Empresa e Regulação”, uma vez que busca a resolução de conflitos para além do Poder Judiciário, através da via extrajudicial. Como foi trabalhado ao longo do Mestrado Profissional, as pessoas tomam suas decisões buscando a solução que tenha baixos custos de transação e de oportunidade. Como será demonstrado ao longo da pesquisa, a escolha do procedimento da usucapião extrajudicial é uma escolha racional e eficiente, tendo em vista que os custos de oportunidade são inferiores aos do procedimento da usucapião extrajudicial, seu tempo de tramitação é célere, o

procedimento é seguro e será analisado por um *expert* no assunto de propriedade imobiliário, o registrador de imóveis; assim como ocorre na arbitragem, no entanto, com a figura do árbitro.

Ainda, a pesquisa está de acordo com a Linha de Atuação, uma vez que ao final do procedimento da usucapião extrajudicial, é possível o registro da propriedade imobiliária. Os Registros de Imóveis fazem parte de um sistema de propriedade formal e unificado, que facilita as movimentações do mercado. Este sistema traz segurança aos credores, o que os incentiva a circular suas riquezas e a concessão de créditos, uma vez que reduz os riscos e prejuízos dos investidores, de acordo com Hernando de Soto⁷. O economista entende que ao conceder o título de propriedade a assentamentos com posse informal, o Estado permite a circulação de bens, a alocação destes bens pelos indivíduos que os valorizam mais e, conseqüentemente, gera riqueza imediata no PIB.⁸ Assim, percebe-se que o reconhecimento da usucapião extrajudicial e os registros de Imóveis trazem eficiência econômica, tema abordado ao longo da Linha de Atuação “Direito da Empresa e Regulação”.

O tema da Dissertação também dialoga com o projeto de pesquisa do orientador, desenvolvido no referido Mestrado Profissional em Direito, sob o título “Direito, novas tecnologias e inovação”, uma vez que as tecnologias estão sendo cada vez mais utilizadas para disseminação de conhecimento pelo Direito, sendo excelentes ferramentas de comunicação entre os Registros de Imóveis gaúchos, os advogados e os usuários dos serviços registrares imobiliários. Alguns cartórios investem em redes sociais e sites para disseminação dos serviços que oferecem e dos documentos necessários para cada serviço, como para usucapião extrajudicial, por exemplo, o que é positivo para a desjudicialização e para a análise dos custos de transação e de oportunidade pelos advogados. Além disso, a entrega da presente dissertação, um manual com diretrizes, pode ser disponibilizada nas redes sociais e sites, facilitando a comunicação e o conhecimento a respeito da usucapião extrajudicial, o que estimula a utilização da via extrajudicial e sua utilização correta.

⁷ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.60.

⁸ VERA, Flávia Santinoni. Análise Econômica da Propriedade. In: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014. E-book. p. 205. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522480555/pageid/3>. Acesso em: 1 fev. 2024.

A respeito da metodologia, cabe destacar que a estratégia de pesquisa foi a exploratória, e que o tempo considerado na pesquisa envolve o período da publicação do Provimento n. 65/2017 do CNJ até o momento presente. Será uma pesquisa de corte transversal, considerando que a pesquisa inicia em 2017. O Provimento n. 65/2017 do CNJ preencheu as lacunas e dúvidas deixadas pelo Código de Processo Civil de 2015 em relação ao procedimento da usucapião extrajudicial, bem como estabeleceu diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Ele foi alterado pelo Provimento n. 121/2021 do CNJ e revogado pelo Provimento n. 149/2023 do CNJ que consolidou todos os atos normativos do CNJ relativos aos serviços notariais e registrais.

A natureza da pesquisa é qualitativa. Na dissertação, foi utilizada a pesquisa documental, como a legislação; pesquisa bibliográfica, como artigos científicos, livros e revistas. A estratégia de coleta de dados foi a pesquisa bibliográfica e observação participante. Para a estratégia de análise de dados, foi feita a análise de conteúdo de Laurence Bardin, pois permite uma análise sistemática dos dados, uma melhor compreensão dos fenômenos estudados e a triangulação de dados.⁹ Com isso, a pesquisa seguiu 3 fases. Na pré-análise, ocorreu a separação do material para identificar quais materiais eram relevantes¹⁰. Esta fase permitiu a formulação e a reformulação dos objetivos e hipóteses da presente pesquisa.¹¹ Na fase de exploração do material, ocorreu a codificação, ou seja, a transformação dos dados brutos, como os textos, em unidades de análise significativas para a dissertação, como palavras e frases com informações relevantes para a dissertação.¹² Na fase de tratamento de resultados e interpretação, houve o a busca pela significação das mensagens e de análise crítica dos dados coletados.¹³ Ainda, foi realizada a análise da observação

⁹ VALLE, Paulo Roberto Dalla; FERREIRA, Jacques de Lima. Análise de conteúdo na perspectiva de Bardin: contribuições e limitações para pesquisa qualitativa em educação. Disponível em: <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://preprints.scielo.org/index.php/scielo/preprint/download/7697/14412/15009&ved=2ahUKEwi11JTxjZqlAxWxqpUCHRn-N2kQFnoECBkQAQ&usg=AOvVaw32IGbs5dBjeuRb7JJVXHfQ>.

¹⁰ BARDIN, Laurence. **Análise de Conteúdo**. São Paulo: Edições 70, 2016. p. 125.

¹¹ BARDIN, Laurence. **Análise de Conteúdo**. São Paulo: Edições 70, 2016. p. 128.

¹² VALLE, Paulo Roberto Dalla; FERREIRA, Jacques de Lima. Análise de conteúdo na perspectiva de Bardin: contribuições e limitações para pesquisa qualitativa em educação. Disponível em: <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://preprints.scielo.org/index.php/scielo/preprint/download/7697/14412/15009&ved=2ahUKEwi11JTxjZqlAxWxqpUCHRn-N2kQFnoECBkQAQ&usg=AOvVaw32IGbs5dBjeuRb7JJVXHfQ>.

¹³ SOUSA, José Raul de; SANTOS, Simone Cabral Marinho dos. Análise de conteúdo em pesquisa qualitativa: modo de pensar e de fazer. **Pesquisa e Debate em Educação**, Juiz de Fora: UFJF, v. 10, n. 2, p. 1396 - 1416, jul. - dez. 2020. ISSN 2237-9444. DOI: <https://doi.org/10.34019/2237-9444.2020.v10.31559>.

participante para certificar o cenário de problema de pesquisa, ou seja, a experiência da autora no Registro de Imóveis de Portão/RS. A partir da análise de conteúdo e da experiência da pesquisadora, foi possível observar se há uma má comunicação entre estes operadores de direito e a possibilidade de um manual sobre a usucapião extrajudicial para melhorar a comunicação entre os Registros de Imóveis gaúchos, os advogados e os usuários das serventias extrajudiciais.

No primeiro capítulo, foi observada a crise do Poder Judiciário e a desjudicialização através das serventias extrajudiciais. Foram vistos os tipos de serventias, suas características, e suas funções no procedimento extrajudicial da usucapião.

No segundo capítulo, foi abordada a Análise Econômica da Propriedade e da atividade registral imobiliária com o objetivo de demonstrar a importância da regularização da propriedade imobiliária e dos Registros de Imóveis para Economia.

No terceiro capítulo, foram apresentados os aspectos gerais da usucapião e da usucapião extrajudicial, como cabimento, causas suspensivas e interruptivas, requisitos, documentos necessários e procedimento na via extrajudicial.

No último capítulo, foram apresentados a comunicação a partir de Niklas Luhmann, a comunicação organizacional, bem como sua abordagem no Registro de Imóveis gaúchos. Esta abordagem teve o objetivo de demonstrar a importância da colaboração e da comunicação entre os Registros de Imóveis gaúchos, advogados e usuários das serventias extrajudicial para o sucesso do procedimento extrajudicial da usucapião; bem como a possibilidade de um manual com diretrizes para os advogados e usuários dos serviços registrais gaúchos a respeito da usucapião extrajudicial melhorar a comunicação entre estes envolvidos e, conseqüentemente, contribuir para utilização correta da usucapião extrajudicial e para celeridade do procedimento.

2 AS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS E SEU PAPEL NA DESJUDICIALIZAÇÃO

No presente capítulo, é apresentado o contexto em que surgiu a usucapião extrajudicial para sua melhor compreensão. É abordada a crise do Poder Judiciário, que é marcada pelo acúmulo de processos no Poder Judiciário em razão da cultura da sentença presente no Brasil. É abordado movimento da desjudicialização e o Sistema Multiportas, que buscam a solução dos litígios por outros meios, para além do Poder Judiciário. Além disso, o capítulo apresenta o papel das serventias extrajudiciais neste contexto de desjudicialização e aspectos gerais sobre os cartórios, em especial, sobre o Tabelionato de Notas e o Registro de Imóveis.

2.1 A crise do Poder Judiciário, o Sistema Multiportas e a desjudicialização através das serventias extrajudiciais

Atualmente, um dos problemas mais discutidos a respeito do Poder Judiciário brasileiro é o acúmulo de processos em tramitação. Segundo dados publicados pelo Conselho Nacional de Justiça¹⁴, em 2023, o tempo médio de tramitação de um processo, do recebimento da ação até o julgamento da sentença no 1º grau no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, foi de 2 anos e 11 meses. Em 2023, o Poder Judiciário finalizou o ano com 83,8 milhões de processos em tramitação.¹⁵

Assim, um dos efeitos do excesso de processos em tramitação é a demora injustificada na prestação jurisdicional. A respeito de alguns dos fatores para crise do Poder Judiciário, Marcelo Abelha Rodrigues¹⁶ afirma:

Sem sombra de dúvidas que um desses fatores decorre da crise estrutural do Poder Judiciário, que se reflete a ausência de infraestrutura (instalação, espaço, pessoal, equipamentos etc.) para prestação do serviço jurisdicional. O número de demandas que ingressam no Judiciário é muito maior do que as que saem, e a estrutura existente (pessoal e equipamentos) para lidar com estes números é arcaica, limitada e insuficiente. Uma simples reflexão do nosso dia a dia forense nos faz lembrar de inúmeras situações onde numa

¹⁴ JUSTIÇA em números 2024. In: CONSELHO Nacional de Justiça. Brasília, 2024. p.284. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2024/05/justica-em-numeros-2024.pdf>. Acesso em: 20 fev. 2024.

¹⁵ JUSTIÇA em números 2024. In: CONSELHO Nacional de Justiça. Brasília, 2024. p.133. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2024/05/justica-em-numeros-2024.pdf>. Acesso em: 20 fev. 2024.

¹⁶ RODRIGUES, Marcelo Abelha. O novo CPC e a tutela jurisdicional executiva (parte 1). **Revista de Processo**, São Paulo, v. 40, n. 244, p. 8, jun. 2015. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RPro_n.244.05.PDF. Acesso em: 20 jan. 2024.

sala de audiência não tem papel, não tem funcionário para auxiliar uma audiência, não tem juízes e promotores que, quase sempre respondem por mais de uma vara ou comarcas dentre tantos e tantos outros problemas estruturais que põe em cheque a infraestrutura do Poder Judiciário.

Neste mesmo sentido, Josiane Perotti¹⁷ destaca que “o excesso de judicialização não foi acompanhado pela modernização do Poder Judiciário em termos de aumento do número de servidores, tecnologia, entre outros fatores que levaram à crise”.

Outro fator que contribui para a crise do Poder Judiciário é a cultura da sentença presente no Brasil. Esta cultura também pode ser chamada de cultura do litígio e corresponde à busca preponderante pela gestão de conflitos através da decisão do juiz. Ela carrega a crença de que a decisão adjudicada tomada pelo juiz, que é um *expert* em leis, é a melhor forma de o Estado resolver os conflitos de interesses e contribuir para pacificação de interesses.¹⁸ Assim, as pessoas ficam com a ideia de que todos os conflitos precisam ser judicializados.

De acordo com Rodolfo de Camargo Mancuso¹⁹, na cultura da sentença, há uma supervalorização da sentença do juiz em detrimento de outras formas de solução de conflitos, o que aumenta o desentendimento entre as partes, afastando-as, e contribuindo para a sobrecarga do Poder Judiciário. De acordo com Ricardo Soares Stersi dos Santos e Adriana Silva Maillart²⁰, a cultura da sentença possui aspectos diferentes da cultura do consenso para a gestão de conflitos jurídicos e para pacificação social:

Na “cultura da sentença”, a decisão do juiz – terceiro na relação jurídico-processual – buscará identificar a parte que é detentora do direito e qual é a extensão desse direito para, após, promover a sua efetivação. O cumprimento da sentença deverá ser suficiente para satisfazer os interesses da parte vencedora e a sentença vinculativa outorgada pelo juiz deve bastar para a promoção da pacificação social. Na “cultura do consenso”, a decisão dos próprios interessados, via acordo, é que promoverá a acomodação dos

¹⁷ PEROTTI, Josiane. A crise do Poder Judiciário e a autocomposição. 2020. p. 5. Disponível em: <https://repositorio.animaeducacao.com.br/items/1bf8d851-0ca4-4068-972b-a4b2998ee104>. Acesso em: 20 fev. 2024.

¹⁸ SANTOS, Ricardo Soares Stersi dos; MAILLART, Adriana Silva. A “cultura da sentença” em 2016/2017 e a sua reprodução pelas escolas de direito no sul do Brasil. **Revista Faculdade Direito UFMG**, Belo Horizonte, n. 73, p. 675, jul./dez. 2018. Disponível em: <https://revista.direito.ufmg.br/index.php/revista/article/view/1962>. Acesso em: 20 fev. 2024.

¹⁹ MANCUSO, Rodolfo de Camargo. **Acesso à justiça**: condicionantes legítimas e ilegítimas. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 59.

²⁰ SANTOS, Ricardo Soares Stersi dos; MAILLART, Adriana Silva. A “cultura da sentença” em 2016/2017 e a sua reprodução pelas escolas de direito no sul do Brasil. **Revista Faculdade Direito UFMG**, Belo Horizonte, n. 73, p. 676, jul./dez. 2018. Disponível em: <https://revista.direito.ufmg.br/index.php/revista/article/view/1962>. Acesso em: 20 fev. 2024.

interesses relevantes de cada um. A satisfação dos direitos não é uma preocupação central dos procedimentos consensuais ainda que, para os acordos terem validade, não possam violar o ordenamento jurídico. Na lógica da “cultura do consenso” é importante que os próprios interessados decidam como podem satisfazer os seus interesses/necessidades. A pacificação social é construída a partir da acomodação dos interesses e da participação direta dos interessados na formulação da decisão.

As partes acabam buscando o juiz togado para solução de seus conflitos como meio de impor sua vontade à da outra parte, não buscam estabelecer um diálogo com a outra parte, segundo Caio Cesar Vieira Rocha e Luis Felipe Salomão²¹. Ainda, os autores destacam que o litígio no Poder Judiciário é marcado por um excesso de litigiosidade entre as partes, bem como pela ausência de diálogo entre elas.

Em muitos casos, as pessoas utilizam o Poder Judiciário para vingança, levando assuntos pessoais e íntimos que não possuem qualquer relação com a aplicação da lei de forma impessoal e abstrata. Assim, há um sobrecarregamento do Poder Judiciário com assuntos desvinculados de sua função.²²

Além disso, é comum a prática do “recurso pelo recurso” mesmo quando não há possibilidade de sucesso pela parte, o que acaba mobilizando as instâncias superiores. Ainda, a cultura do litígio é difundida pelo Estado ao obrigar seus prepostos a recursos obrigatórios por meio de leis, mesmo quando não há chance de êxito; e pelas faculdades de Direito²³

De acordo com Josiane Perotti²⁴, a cultura da sentença inverte a disposição presente na Constituição Federal de que o Poder Judiciário deve ser buscado como *ultima ratio*, ele passa a ser visto como a primeira opção para solução de conflitos. A autora destaca que isso modifica a missão do Direito de promover a paz social através da harmonização das relações entre os indivíduos, visando a máxima realização dos valores humanos com o mínimo de desgaste.

²¹ ROCHA, Caio Cesar Vieira; SALOMÃO, Luis Felipe (coord). **Arbitragem e mediação: a reforma da legislação brasileira**. 2. ed. São Paulo: Atlas: 2017. p. 95

²² LUCENA FILHO, Humberto Lima de. A cultura da litigância e o poder judiciário: noções sobre as práticas demandistas a partir da justiça brasileira. p. 37. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=84117275be999ff5>. Acesso em: 20 fev. 2024.

²³ ROCHA, Caio Cesar Vieira; SALOMÃO, Luis Felipe (coord). **Arbitragem e mediação: a reforma da legislação brasileira**. 2. ed. São Paulo: Atlas: 2017. p. 96

²⁴ PEROTTI, Josiane. A crise do Poder Judiciário e a autocomposição. 2020. p. 5. Disponível em: <https://repositorio.animaeducacao.com.br/items/1bf8d851-0ca4-4068-972b-a4b2998ee104>. Acesso em: 20 fev. 2024.

Petrônio Calmon²⁵ critica os formalismos e atos do processo, mas entende que eles são necessários para atender às garantias constitucionais. Ele destaca que esta complexidade do processo o torna moroso, sendo que as partes querem resolver de forma rápida seu conflito, o que gera altos custos financeiros e perda de tempo.

Percebe-se que o objetivo principal do processo é dizer a vontade da lei, e não a resolução do conflito entre as partes.²⁶ Assim, muitas vezes, o processo judicial acaba contribuindo para a litigiosidade remanescente. Esta é aquele conflito que persiste entre as partes após a conclusão do processo heterocompositivo em razão de certos conflitos entre as partes não terem sido abordados no processo judicial, como, por exemplo, a mágoa do término de um casamento.²⁷

No processo judicial, muitas vezes, as partes omitem alguns aspectos fáticos importantes, levando apenas alguns fatos ao juiz que são interessantes para a sua tese jurídica. Com isso, o juiz não consegue dirimir o conflito da forma mais adequada, pois não possui uma percepção adequada da realidade.²⁸ Neste sentido, Taís Schilling Ferraz²⁹ explica:

[...] o processo que caminha para uma sentença não é um espaço de escuta. Cada parte lança no processo suas razões, não para que a outra parte as pondere ou delas se convença, mas na tentativa de influenciar o juiz ou um colegiado. Espera-se que o Judiciário a todos escute e que suas decisões sejam seguidas ou, no mínimo, sejam impostas.

As partes não falam de forma direta entre si e com o juiz, seus advogados são responsáveis por representá-las. As partes, que são os verdadeiramente interessados no conflito, são pouco ouvidas. Todos estes fatores acabam gerando insatisfações reprimidas que originarão novas lides após a decisão judicial.³⁰

²⁵ CALMON, Petrônio. **Fundamentos da mediação e da conciliação**. 4. ed. Brasília: Gazeta Jurídica, 2019. p. 40.

²⁶ CHIOVENDA, Giuseppe. **Instituições de Direito processual civil**. Campinas: Bookseller, 2000. p. 67.

²⁷ AZEVEDO, André Gomma de. Perspectivas metodológicas do processo de mediação: apontamentos sobre a autocomposição no Direito Processual. In: AZEVEDO, André Gomma de (org.). **Estudos em arbitragem, mediação e negociação**. Brasília: Grupos de Pesquisa, 2003. v. 2. p.168.

²⁸ TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos Conflitos Cíveis**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024. p.81. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559648955/>. Acesso em: 20 fev. 2024.

²⁹ FERRAZ, Taís Schilling. A litigiosidade como fenômeno complexo: quanto mais se empurra, mais o sistema empurra de volta. **Revista Jurídica da Presidência**, Brasília, n. 135, p. 179, jan./abr. 2023.

³⁰ TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos Conflitos Cíveis**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024. p.81. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559648955/>. Acesso em: 20 fev. 2024.

Além disso, o excesso de processos no Poder Judiciário o torna lento e ineficiente, restando prejudicada uma célere tramitação das demandas judiciais. Com isso, há a violação ao princípio da razoável duração do processo. Conforme o artigo 5º, LXXVIII, da Constituição Federal³¹, “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação”.

De acordo com Humberto Theodoro Júnior³², não há lei que estabeleça um tempo qualificado como razoável para a conclusão do processo. No entanto, não é possível tolerar a procrastinação injustificável que se deve à ineficiência do Poder Judiciário. Assim, percebe-se que a garantia da duração razoável do processo significa que o processo não pode se postergar no tempo por questões intoleráveis e injustificáveis. Segundo Paulo Hoffman³³:

Um processo adequado e justo deve demorar exatamente o tempo necessário para a sua finalização, respeitado o contraditório, a paridade entre as partes, o amplo direito de defesa, o tempo de maturação e compreensão do juiz, a realização de provas úteis e eventuais imprevistos, fato comum a toda atividade.

Humberto Theodoro Júnior³⁴ destaca que não é possível pensar em um processo justo quando não há efetividade do resultado processual em relação ao direito material ofendido. A tutela não pode ser considerada efetiva quando a resposta do juízo para pacificação do conflito é lenta. O autor explica que, mesmo que o direito violado seja reconhecido e protegido, não pode ser considerado justo o tempo que o titular daquele direito permaneceu privado do seu bem jurídico no aguardo do provimento judicial sem qualquer razão plausível. Portanto, é necessário que o Estado combata a morosidade judicial, sendo a sua garantia um dever fundamental e

³¹ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 20 fev. 2024.

³² THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024. v. 1. p. 62. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559649389/>. Acesso em: 21 fev. 2024.

³³ HOFFMAN, Paulo. **Razoável duração do processo**. São Paulo: Quartier Latin, 2006. p.10.

³⁴ THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024. v. 1. p. 62. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559649389/>. Acesso em: 21 fev. 2024.

primário. O autor destaca que “justiça tardia, segundo universal reconhecimento, é o mesmo que justiça denegada, ou, em outros termos, é pura e completa injustiça”³⁵.

O acúmulo de processos, a cultura da sentença, a inadequada estrutura do Poder Judiciário e a consequente morosidade no Poder Judiciário contribuem para a crise do Poder Judiciário. Esta crise corresponde à incapacidade de o Estado cumprir com a sua função de resolver os conflitos de forma efetiva.³⁶

Além disso, as relações sociais se tornaram mais complexas com o passar dos anos em razão dos avanços tecnológicos e do surgimento dos direitos supraindividuais, entre eles, os direitos coletivos, individuais homogêneos e individuais. Isso trouxe novas demandas para o Estado com assuntos novos e nunca analisados. No entanto, o Poder Judiciário não estava preparado para resolver estas complexas demandas trazidas pelas novas relações sociais.³⁷ Fernando Fortes Said Filho³⁸ afirma:

Neste contexto, o Estado sofre uma crise em face da incapacidade do paradigma moderno – negador da complexidade, por meio de fórmulas e conceitos reducionistas – em responder às demandas produzidas na realidade social contemporânea, em virtude dos limites e das precariedades da dogmática jurídica tradicional.

Evidencia-se que o Estado não conseguiu acompanhar a complexidade dos conflitos sociais, a globalização e a expansão dos meios de produção, que exigem uma resposta célere do Estado.³⁹

³⁵ THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024. v. 1. p. 76. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559649389/>. Acesso em: 21 fev. 2024.

³⁶ SAID FILHO, Fernando Fortes. A crise do Poder Judiciário: os mecanismos alternativos desolucão de conflitos como condição de possibilidade para a garantia do acesso à justiça. p. 183. Disponível em:

http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-AJURIS_142.07.pdf. Acesso em: 21 fev. 2024.

³⁷ SAID FILHO, Fernando Fortes. A crise do Poder Judiciário: os mecanismos alternativos desolucão de conflitos como condição de possibilidade para a garantia do acesso à justiça. p. 186. Disponível em:

http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-AJURIS_142.07.pdf. Acesso em: 21 fev. 2024.

³⁸ SAID FILHO, Fernando Fortes. A crise do Poder Judiciário: os mecanismos alternativos desolucão de conflitos como condição de possibilidade para a garantia do acesso à justiça. p. 186. Disponível em:

http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-AJURIS_142.07.pdf. Acesso em: 21 fev. 2024.

³⁹ SAID FILHO, Fernando Fortes. A crise do Poder Judiciário: os mecanismos alternativos desolucão de conflitos como condição de possibilidade para a garantia do acesso à justiça. p. 187. Disponível em:

A crise do Poder Judiciário, além de violar o princípio da duração razoável do processo, viola o princípio do acesso à justiça ou princípio da inafastabilidade da jurisdição, que determina que a “lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”⁴⁰. Este princípio tem como objetivo garantir que qualquer pessoa, independentemente de credo, posição social ou raça, possa ser ouvido por um tribunal imparcial e independente para defender seus direitos.⁴¹ O acesso à justiça também está ligado ao Estado disponibilizar meios que viabilizem e facilitem o acesso à justiça.

No entanto, a garantia do acesso à justiça não se restringe apenas ao acesso aos tribunais. De acordo com Luiz Rodrigues Wambier⁴², o acesso à justiça envolve a proteção efetiva e eficaz que seja capaz de dar rendimento efetivo à norma constitucional. O autor destaca:

Os mecanismos processuais (i.e., os procedimentos, os meios instrutórios, as eficácias das decisões, os meios executivos) devem ser aptos a propiciar decisões justas, tempestivas e úteis aos jurisdicionados – assegurando-se concretamente os bens jurídicos devidos àquele que tem razão⁴³.

De acordo com Luiz Guilherme Marinoni e Daniel Mitidiero⁴⁴, é preciso compreender a ação como um direito à tutela jurisdicional efetiva e adequada, e não apenas como um direito ao processo ou a um julgamento de mérito. A efetiva realização de um direito material vale muito mais do que apenas uma declaração pela sentença.

Com esta mesma ideia de que o acesso à justiça precisa produzir resultados justos, Mauro Cappelletti e Bryant Garth⁴⁵ afirmam:

A expressão ‘acesso à justiça’ é reconhecidamente de difícil definição, mas serve para determinar duas finalidades básicas do sistema jurídico – o

http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-AJURIS_142.07.pdf. Acesso em: 21 fev. 2024.

⁴⁰ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 21 fev. 2024.

⁴¹ BULOS, Uadi Lammêgo. **Curso de direito constitucional**. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 482.

⁴² WAMBIER, Luiz Rodrigues. **Curso avançado de processo civil**. 9. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007. v. 1: teoria geral do processo de conhecimento. p. 321.

⁴³ WAMBIER, Luiz Rodrigues. **Curso avançado de processo civil**. 9. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007. v. 1: teoria geral do processo de conhecimento. p. 321.

⁴⁴ MARINONI, Luiz Guilherme; Daniel Mitidiero. **Código de processo civil comentado artigo por artigo**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008, p. 97.

⁴⁵ CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Tradução Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988. p. 8.

sistema pelo qual as pessoas podem reivindicar seus direitos e/ou resolver seus litígios sob os auspícios do Estado. Primeiro, o sistema deve ser igualmente acessível a todos; segundo, ele deve produzir resultados que sejam individual e socialmente justos.

Alguns dos óbices que prejudicam a efetividade do acesso à justiça são os custos dos processos, como honorários advocatícios e as taxas judiciárias; e a demora na prestação jurisdicional.⁴⁶ A cultura do litígio, a inefetividade do Poder Judiciário na prestação da tutela jurisdicional, o grande número de processos, que são aspectos marcantes da crise do Poder Judiciário, são óbices para o princípio da duração razoável do processo e para o princípio do acesso à justiça. Neste contexto, surge o movimento da desjudicialização com a finalidade de desafogar o Poder Judiciário. Flávia Pereira Hill⁴⁷ aborda a função da desjudicialização:

[...] tem a função de reduzir a morosidade do Poder Judiciário, desjudicializando conflitos, trazendo a responsabilidade para os profissionais atuantes, advogados, tabeliões e até mesmo para o cidadão, pois mesmo sabendo que têm o direito de acionar o Judiciário, podem sim resolver questões fora desta esfera, evitando que se continue a alimentar o caos instaurado atualmente no cenário jurídico brasileiro.

A desjudicialização é um movimento que busca a solução de atos da vida civil, que geralmente dependeriam necessariamente da intervenção judicial, através de agentes externos ao Poder Judiciário. Este fenômeno corresponde ao acesso à justiça fora do Poder Judiciário, ao acesso à justiça *extra muros*.⁴⁸

Um dos grandes marcos do fenômeno da desjudicialização no Brasil foi a Lei n. 11.441/2007⁴⁹, que possibilitou a realização de partilha, separação consensual,

⁴⁶ PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. A Releitura do Princípio do Acesso à Justiça e o Necessário Redimensionamento da Intervenção Judicial na Resolução dos Conflitos na Contemporaneidade. **Revista EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 21, n. 3, t. 1, p. 246, set./dez. 2019. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista_v21_n3/tomo1/revista_v21_n3_tomo1_241.pdf. Acesso em: 21 fev. 2024.

⁴⁷ DORNELLES, Maini; KUNDE, Bárbara Michele Moraes. O movimento da desjudicialização de procedimentos e o acesso à justiça à luz do princípio constitucional da solidariedade. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DEMANDAS SOCIAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS NA SOCIEDADE CONTEMPORÂNEA, 16., 2019, Santa Cruz do Sul. **Anais Eletrônicos [...]**. Santa Cruz do Sul: UNISC, 2019. Disponível em: <https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidspp/article/view/19508>. Acesso em: 21 fev. 2024.

⁴⁸ HILL, Flávia Pereira. Desjudicialização e acesso à justiça além dos tribunais: pela concepção de um devido processo legal extrajudicial. **Revista Eletrônica de Direito Processual**, Rio de Janeiro, ano 15, v. 22, n. 1 Resolução dos Conflitos na Contemporaneidade, p. 383, jan./abril 2021. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/redp/article/view/56701/36324>. Acesso em: 21 fev. 2024.

⁴⁹ BRASIL. **Lei n. 11.441, de 4 de janeiro de 2007**. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha,

inventário e divórcio consensual nas serventias extrajudiciais. Assim, as partes conseguem evitar os trâmites desnecessários, morosos e burocráticos.⁵⁰ A lei contribuiu para o desafogamento do Poder Judiciário e na celeridade para a resolução dos conflitos dos particulares, bem como permitiu para uma economia de quase R\$ 5 bilhões de reais aos cofres públicos em 2018.⁵¹

Outro marco importante foi a edição da Resolução n. 125/2010 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre “a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário e dá outras providências”⁵². A resolução criou os Centros Judiciários de Solução de Controvérsias e Cidadania (Cejusc), visando a disseminação dos núcleos de mediação e de conciliação e a possibilidade um ambiente neutro e adequado para a práticas destes meios alternativos de resolução de conflitos.⁵³

A resolução incentiva e aprimora os mecanismos consensuais de solução de litígios, bem como passa a compreender a mediação e a conciliação como métodos adequados de solução de litígios, e não como métodos alternativos de solução de

separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Brasília, DF: Presidência da República, 2007. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm. Acesso em: 21 fev. 2024.

⁵⁰ HÁ 14 anos, lei deu importante passo para desjudicialização de demandas de família, mas ainda há o que avançar. In: IBDFAM. Belo Horizonte, 11 fev. 2021. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/noticias/8153/Há+14+anos%2C+lei+deu+importante+passo+para+desjudicializacão+de+demandas+de+família%2C+mas+ainda+há+o+que+avançar#:~:text=Home-,Há%2014%20anos%2C%20lei%20deu%20importante%20passo%20para%20desjudicialização%20de,ainda%20há%20o%20que%20avançar&text=A%20Lei%2011.441%2C%20de%204,completa%2014%20anos%20em%202021>. Acesso em: 21 fev. 2024.

⁵¹ HÁ 14 anos, lei deu importante passo para desjudicialização de demandas de família, mas ainda há o que avançar. In: IBDFAM. Belo Horizonte, 11 fev. 2021. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/noticias/8153/Há+14+anos%2C+lei+deu+importante+passo+para+desjudicializacão+de+demandas+de+família%2C+mas+ainda+há+o+que+avançar#:~:text=Home-,Há%2014%20anos%2C%20lei%20deu%20importante%20passo%20para%20desjudicialização%20de,ainda%20há%20o%20que%20avançar&text=A%20Lei%2011.441%2C%20de%204,completa%2014%20anos%20em%202021>. Acesso em: 21 fev. 2024.

⁵² BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Resolução nº 125/2010, de 29 de novembro de 2010**. Dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário e dá outras providências. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/156>. Acesso em: 21 fev. 2024.

⁵³ HANTHORNE, Bruna de Oliveira Cordeiro. **Métodos consensuais de solução de conflitos**. 1. ed. Curitiba: InterSaberes, 2022. p. 23. E-book. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br/Leitor/Publicacao/198385/pdf/0?code=sr1SndrsezMrMdNH/vZoY6u3554ix83PLZdSHAP3iOOSDS+D++PDIHuhivdsmm1Y3ZSSW20CTd+hH3upJh75Xsg==>. Acesso em: 21 fev. 2024.

litígios.⁵⁴ A respeito da resolução, Kazuo Watanabe⁵⁵ afirma que ela possibilita uma solução mais adequada dos conflitos; serve como um filtro da litigiosidade, reduzindo o número de processos; incentiva os métodos consensuais de resolução de conflitos; e garante às pessoas o acesso à ordem jurídica justa.

Assim, evidencia-se que a resolução contribui para disseminação da cultura do consenso para pacificação social, já mencionada. A Resolução n. 125/2010 do Conselho Nacional de Justiça consolidou a ideia do Sistema Multiportas. Este sistema possibilita que a justiça seja alcançada por meio de outras portas além da porta da jurídica estatal, possibilitando a adoção de métodos alternativos de solução de conflitos. Com este sistema, as pessoas podem resolver seus conflitos através de métodos heterocompositivos e métodos autocompositivos.⁵⁶

O Sistema Multiportas pode ser definido como:

Pode-se então conceituar a Justiça Multiportas como um sistema que compreende variados espaços e ferramentas de prevenção e solução de disputas, com potencialidade de interconexão, proporcionando à sociedade formas eficientes de alcance da pacificação social. Em outros termos, a Justiça Multiportas é a ressignificação do acesso à justiça, para contemplar diferentes ambientes e métodos interrelacionáveis, capazes de garantir o adequado e proporcional tratamento das controvérsias.

Ele tem como foco alcançar o ideal constitucional da pacificação social, sendo esta “o estado de coisas que elimina a ameaça ou a formação de uma controvérsia social, de uma questão jurídica ou de um conflito de interesses”⁵⁷. Trícia Navarro Xavier Cabral⁵⁸ destaca que a prevenção e a solução de litígios são de responsabilidade de todos os indivíduos e não apenas do Poder Judiciário. A autora destaca que esta corresponsabilização pela pacificação social está presente no Sistema Multiportas, uma vez que as pessoas, naturais e jurídicas, e os entes,

⁵⁴ DEBS, Martha El; DEBS, Renata El; SILVEIRA, Thiago. **Sistema de Multiportas: a mediação e a conciliação nos cartórios como instrumento de pacificação social e dignidade humana**. 1. ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2020. p. 38-39.

⁵⁵ WATANABE, Kazuo. Política Pública do Poder Judiciário Nacional para tratamento adequado dos conflitos de interesses. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=29046>. Acesso em: 21 fev. 2024.

⁵⁶ DIDIER JUNIOR, Fredie; FERNANDEZ, Leandro. O sistema brasileiro de justiça multiportas como um sistema auto-organizado: interação, integração e seus institutos catalisadores. **Revista do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro**, n. 88, p. 169, abr./jun. 2023. Disponível em: https://www.mprj.mp.br/documents/20184/3978934/Fredie+Didier+Jr._Leandro+Fernandez__RMP-886.pdf. Acesso em: 21 fev. 2024.

⁵⁷ CABRAL, Trícia Navarro Xavier. **Justiça multiportas**. Indaiatuba, SP: Foco, 2024. cap. 1. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 26 jul. 2024.

⁵⁸ CABRAL, Trícia Navarro Xavier. **Justiça multiportas**. Indaiatuba, SP: Foco, 2024. cap. 1. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 26 jul. 2024.

públicos e privados, podem optar pelos métodos alternativos de resolução de conflitos, como a mediação e a conciliação, por exemplo.

Neste sistema, há uma forma de solução de conflitos que será melhor para cada controvérsia. Para certos casos, a mediação é a melhor forma; e, para outros casos; a conciliação é a melhor forma de solução de conflitos, por exemplo. Pode acontecer de a justiça estatal ser a melhor alternativa para determinado caso também.⁵⁹

Para o Sistema Multiportas, não basta que o caso seja julgado, é necessário que seja dada a solução mais adequada para o conflito e que as partes saiam satisfeitas com o resultado. Percebe-se que o Judiciário passa a ser visto como um local de resolução de conflitos, e não apenas como um local de julgamento.⁶⁰

O Código de Processo Civil de 2015 também reforçou a ideia do Sistema Multiportas, visando superar a cultura da sentença por meio dos meios consensuais de resolução de conflitos. O código visou aproximar as partes sem que houvesse uma direta confrontação de seus interesses.⁶¹ Por exemplo, o artigo 3º, § 3º, do Código de Processo Civil⁶², dispõe que os defensores públicos, juízes, advogados e membros do Ministério Público deverão estimular a conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos.

A Lei de Mediação (Lei n. 13.140/2015) também trouxe contribuições para o Sistema Multiportas, em especial, para as serventias extrajudiciais. O artigo 42 da Lei de Mediação trouxe a possibilidade da conciliação e da mediação nas serventias extrajudiciais:

Art. 42. Aplica-se esta Lei, no que couber, às outras formas consensuais de resolução de conflitos, tais como mediações comunitárias e escolares, e àquelas levadas a efeito nas serventias extrajudiciais, desde que no âmbito de suas competências.

⁵⁹ CUNHA *apud* DEBS, Martha El; DEBS, Renata El; SILVEIRA, Thiago. **Sistema de Multiportas: a mediação e a conciliação nos cartórios como instrumento de pacificação social e dignidade humana**. 1. ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2020. p. 224.

⁶⁰ CUNHA, Leonardo Carneiro da. **A Fazenda Pública em Juízo**. 13ª ed., Rio de Janeiro: Forense, p. 637.

⁶¹ SILVA, Sabrina Jiukoski da. Para uma cultura do consenso: a necessária reforma nos cursos de direito. **Revista do Cejur**: Prestação Jurisdicional, Florianópolis v.7, n.1, p.130, jan./dez. 2019. Disponível em: <https://revistadocejur.tjsc.jus.br/article/download>. Acesso em: 22 fev. 2024.

⁶² BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 21 fev. 2024.

O movimento da desjudicialização e a ampliação dos meios de acesso à justiça colocam, cada vez mais, as serventias extrajudiciais em destaque. É possível notar esta tendência a partir da Lei n. 11.441/2007, já mencionada. Esta tendência fica evidente a partir da observação de que o Conselho Nacional de Justiça edita, cada vez mais, provimentos relativos às serventias extrajudiciais. Nesse sentido, Luiz Fux⁶³ afirma que “a relevância da categoria no processo de otimização do Sistema de Justiça se torna mais evidente com a ampliação do leque de matérias que podem ser definitivamente solvidas em cartório”.

Por exemplo, o Provimento n. 63/2017 do Conselho Nacional de Justiça, trouxe a possibilidade de reconhecimento extrajudicial das filiações socioafetivas e de registro de filhos havidos por meios de reprodução assistida. Este provimento contribui para redução de demandas judiciais relativas ao Registro Civil, bem como facilitou um direito que precisa ser assegurado a todos sem dificuldades, que é o registro do estado de filiação.⁶⁴

O Provimento n. 73/2018 do Conselho Nacional de Justiça⁶⁵ trouxe a possibilidade para a pessoa transgênero de alterar o prenome e o gênero nos registros de nascimento e de casamento diretamente no cartório, contribuindo também para a redução de demandas judiciais. Por sua vez, o Provimento n. 67/2018⁶⁶ do Conselho Nacional de Justiça regulamentou os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro do Brasil. A respeito deste provimento, Celso Fernandes Campilongo⁶⁷ afirma:

Mediação e conciliação são práticas antigas da ordenação pública. Incentivar o notariado a exercer essas funções é boa escolha. Registros públicos são

⁶³ FUX, Luiz. **Curso de direito processual civil**. 6. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 5. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559648474/>. Acesso em: 22 fev. 2024.

⁶⁴ CALDERÓN, Ricardo; TOAZZA, Gabriele Bortolan. Filiação socioafetiva: repercussões a partir do provimento 63 do CNJ. *In*: JUSBRASIL. [S.l.], 2019. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/noticias/filiacao-socioafetiva-repercussoes-a-partir-do-provimento-63-do-cnj/699357167>. Acesso em: 22 fev. 2024.

⁶⁵ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 73, de 28 de junho de 2018**. Dispõe sobre a averbação da alteração do prenome e do gênero nos assentos de nascimento e casamento de pessoa transgênero no Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN). Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2018. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2623>. Acesso em: 22 fev. 2024.

⁶⁶ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 67, de 26 de março de 2018**. Dispõe sobre os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro do Brasil. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2018. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2623>. Acesso em: 22 fev. 2024.

⁶⁷ CAMPILONGO, Celso Fernandes. A mediação e o notariado. *In*: ARPEN Brasil. Brasília, 26 ago. 2023. Disponível em: <https://www.arpensp.org.br?noticia/18842>. Acesso em: 22 fev. 2024.

voltados ao aprimoramento do direito. Fazer cumprir as leis é objetivo do sistema jurídico. O Judiciário é o caminho de satisfação do anseio. Outras organizações que contribuam para a concretização do direito – especialmente segmentos reconhecidos pela população, como serventias extrajudiciais – também são bem-vindas.

Outro provimento que merece destaque, tendo em vista que dispõe sobre o objeto da presente pesquisa, é o Provimento n. 65/2017⁶⁸ do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre as diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de Registro de Imóveis no Brasil, retirando dúvidas deixadas pelo Código de Processo Civil de 2015.

Assim, evidencia-se que os cartórios estão sendo utilizados para solução de conflitos, contribuindo para a desjudicialização e para o efetivo acesso à justiça. Há certas características das serventias extrajudiciais que as tornam excelentes saídas para além do Poder Judiciário e ferramentas para a redução de demandas judiciais. Uma destas características é a capilaridade dos cartórios. Eles estão presentes em todo o território nacional, facilitando o seu acesso pelos cidadãos. Muitas vezes, o Poder Judiciário não consegue estar presente em certos municípios.⁶⁹

Outra qualidade interessante dos cartórios para o efetivo acesso à justiça e para o movimento da desjudicialização é a especialização dos tabeliães e registradores. Eles possuem maior conhecimento do que um juiz em relação a relações jurídicas que envolvam propriedade imobiliária, cobrança de dívidas, entre outros assuntos relativos a suas áreas de atuação. Assim como os árbitros na arbitragem, os registradores de imóveis e os tabeliães de notas possuem experiência e *expertise*, o que colabora para a estabilidade das relações jurídicas. Estes profissionais lidam com temas relacionados à propriedade imobiliária no dia a dia. Percebe-se que os registradores de imóveis e os tabeliães de notas possuem um menor custo de aprendizado, se comparados a um juiz togado.⁷⁰

⁶⁸ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017.**

Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2017. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2623>. Acesso em: 22 fev. 2024.

⁶⁹ FUX, Luiz. **Curso de direito processual civil**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 79. *E-book*. Disponível em:

[https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559645466/epubcfi/6/28\[%3Bvnd.vst.idref%3Dh tml14\]/4/102/1:425\[%20de%2C%20me\]](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559645466/epubcfi/6/28[%3Bvnd.vst.idref%3Dh tml14]/4/102/1:425[%20de%2C%20me]). Acesso em: 22 fev. 2024.

⁷⁰ TEIXEIRA, Tarcísio; LIGMANOVSKI, Patrícia Ayub da Costa (coord.). **Arbitragem em evolução: aspectos relevantes após a reforma da Lei Arbitral**. 1. ed. Barueri: Manole, 2018. *E-book*. p. 311. Disponível em:

[https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555762204/epubcfi/6/2\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover\]/4/2/2%4050:45](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555762204/epubcfi/6/2[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover]/4/2/2%4050:45). Acesso em: 17 fev. 2023.

Outra característica é a credibilidade das serventias extrajudiciais, estas possuem um altíssimo grau de confiabilidade para a população. Em razão disso, eles são cruciais para o reconhecimento e para efetivação dos direitos. Segundo um levantamento realizado pelo instituto Datafolha em 2022⁷¹, os cartórios são a instituição com a maior confiança dos brasileiros. O estudo foi realizado nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Curitiba e Brasília. No quesito confiabilidade, as serventias extrajudiciais ultrapassaram o Ministério Público, o Poder Judiciário, os Correios, o Congresso Nacional, as Forças Armadas, entre outras instituições. Para 76% dos entrevistados, os cartórios são as instituições mais confiáveis, sendo que 72% os consideram importantes pela segurança que proporcionam.

A credibilidade dos cartórios é positiva e os torna instrumentos excelentes para o efetivo acesso à justiça e para o movimento da desjudicialização, pois as partes conseguem resolver seus problemas de forma célere e com segurança jurídica. De acordo com Luiz Fux⁷², os tabeliães de notas previnem litígio, uma vez que aconselham e orientam as partes na lavratura dos atos e contratos feitos no cartório. Por sua vez, os registradores de imóveis conferem segurança jurídica às partes por meio da publicidade dos atos praticados e incrementam o tráfico imobiliário nacional. Já os tabeliães de protesto permitem a cobrança célere de dívidas.

Assim, evidencia-se a importância das serventias extrajudiciais para o efetivo acesso à justiça, para o Sistema Multiportas e para o movimento da desjudicialização. Esta importância fica em evidência com a ampliação de matérias que podem ser resolvidas nas serventias extrajudiciais ao longo dos anos.

2.2 Aspectos gerais das serventias extrajudiciais

Após a análise do fenômeno da desjudicialização e da colaboração das serventias extrajudiciais para este movimento, é necessário compreender o que seriam as serventias extrajudiciais e quais suas características. Conforme o artigo 1º

⁷¹ PESQUISA aponta que Cartórios brasileiros são a instituição com maior confiança. *In*: ANOREG BR. Brasília, 29 dez. 2022. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/pesquisa-aponta-que-cartorios-brasileiros-sao-a-instituicao-com-maior-confianca/>. Acesso em: 22 fev. 2024.

⁷² FUX, Luiz. Curso de Direito Processual Civil. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. p. 50. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559648474/>. Acesso em: 22 fev. 2024.

da Lei n. 8.935/1994⁷³ os “serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

A publicidade significa que, após a prática do ato, este se torna socialmente público, tendo em vista que, na maioria dos casos, quem desejar poderá solicitar informações sobre este ato via certidão, independentemente de motivo.⁷⁴ Em relação à publicidade no Registro de Imóveis, José Augusto Mouteira Guerreiro⁷⁵ afirma:

[...] a necessidade de uma publicidade dos direitos sobre imóveis começou a sentir-se desde a remota antiguidade. Assim, encontramos precedentes de uma publicidade nos povos primitivos, embora sem um tipo de registro organizado, que só surgiu numa fase muito posterior. Tal necessidade sentiu-se, sobretudo, no que respeita aos encargos, aos direitos reais de garantia. Lembremo-nos que nos imóveis esses direitos não são visíveis, não são aparentes.

A respeito da autenticidade dos serviços notariais e registrais, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza⁷⁶ afirma:

A autenticidade é qualidade do que é confirmado por ato de autoridade, criando presunção juris tantum de veracidade. Frise-se que a presunção relativa não se estende ao negócio causal ou ao fato que deu origem ao ato praticado, incidindo a autenticidade exclusivamente sobre o ato notarial ou registral.

Portanto, o registrador só poderá permitir o acesso às informações que foram qualificadas corretamente e cujas autoria e legalidade foram verificadas, sendo revestidas de veracidade.⁷⁷

⁷³ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 23 fev. 2024.

⁷⁴ CASSETTARI, Christiano (coord.). **Teoria geral do direito notarial e registral**. 1. ed. Indaiatuba, SP: Foco, 2023. cap. 1. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559648474/>. Acesso em: 23 fev. 2024.

⁷⁵ GUERREIRO, José Augusto Mouteira. **Noções de Direito Registral (Predial e Comercial)**. Coimbra Editora, 1996. p. 15-16.

⁷⁶ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**. São Paulo: SRV Editora LTDA, 2022. p. 12. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620087/>. Acesso em: 23 fev. 2024.

⁷⁷ CAMARGO NETO, Mario de Carvalho; OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. Registro Civil das Pessoas Naturais. In: CASSETTARI, Christiano (coord.). **Coleção Cartórios**. 2. ed. Indaiatuba, SP: Foco, 2020.

A eficácia significa que a prática dos atos notariais e registrais permite que os seus objetos passem a surtir efeitos concretos.⁷⁸ Por sua vez, a respeito da segurança jurídica, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza⁷⁹ afirma:

A segurança decorre da certeza quanto ao ato e sua eficácia, promovendo a libertação dos riscos. A consulta aos teores dos registros e dos livros de notas, possível a qualquer interessado (publicidade formal), associada à presunção de verdade dos atos que emanam dos serviços notariais e registrais, permite a aferição da boa-fé de quem pratica qualquer ato fundado nas informações recebidas.

Os serviços de registro e notariais são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, conforme o artigo 236, *caput*, da Constituição Federal⁸⁰. Os serviços são prestados por pessoa física aprovada em concurso público de provas e títulos.⁸¹

Assim, o Poder Público transfere o exercício destes serviços públicos a um agente particular. O agente que recebe a delegação é o agente delegado que executará o serviço público em nome próprio, por sua conta e risco, e com a fiscalização da Administração Pública. No caso das serventias extrajudiciais, esta fiscalização é atribuída ao Poder Judiciário.⁸² De acordo com José dos Santos Carvalho Filho⁸³, “essa delegação não descaracteriza o serviço como público, [uma] vez que o Estado sempre se reserva o poder jurídico de regulamentar, alterar e controlar o serviço”. Em razão disso, o próprio Estado pode ser responsabilizado pelos atos falhos dos delegatários.⁸⁴

⁷⁸ CASSETTARI, Christiano (coord.). **Teoria geral do direito notarial e registral**. 1. Indaiatuba, SP: Foco, 2023. cap. 1. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559648474/>. Acesso em: 23 fev. 2024.

⁷⁹ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**. São Paulo: SRV Editora LTDA, 2022. p. 12. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620087/>. Acesso em: 23 fev. 2024.

⁸⁰ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**.

Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 23 fev. 2024.

⁸¹ NATUREZA jurídica das serventias extrajudiciais. In: PROTESTO MA. Manaus, 5 jul. 2019.

Disponível em: https://www.protestoma.com.br/images/downloads-id_173.pdf. Acesso em: 24 fev. 2024.

⁸² ROCHA JÚNIOR, Cid; KAMEL, Antoine Youssef. **Noções elementares da atividade notarial e registral**. 2. ed. Curitiba: Intersaberes, 2020. p. 90-91. *E-book*. Disponível em:

<https://plataforma.bvirtual.com.br/Leitor/Publicacao/180505/pdf/0>. Acesso em: 24 fev. 2024.

⁸³ CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo**. 24. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011. p. 76.

⁸⁴ ROCHA JÚNIOR, Cid; KAMEL, Antoine Youssef. **Noções elementares da atividade notarial e registral**. 2. ed. Curitiba: Intersaberes, 2020. p. 91. *E-book*. Disponível em:

<https://plataforma.bvirtual.com.br/Leitor/Publicacao/180505/pdf/0>. Acesso em: 24 fev. 2024.

Os agentes delegados, que são os registradores e os tabeliães, são considerados agentes públicos em colaboração com o Estado, e não servidores públicos.⁸⁵ Para Hely Lopes Meirelles⁸⁶, os notários e registradores podem ser conceituados da seguinte forma:

Particulares que recebem a incumbência da execução de determinada atividade, obra ou serviço público e o realizam em nome próprio, por sua conta e risco, mas segundo as normas do Estado e sob a permanente fiscalização do delegante. Esses agentes não são servidores públicos, nem honoríficos, nem representantes do Estado; todavia, constituem uma categoria à parte de colaboradores do Poder Público. Nessa categoria encontram-se os concessionários e permissionários de obras e serviços públicos, os serventuários de ofícios não estatizados, os leiloeiros, os tradutores e intérpretes públicos, as demais pessoas que recebem delegação para a prática de alguma atividade estatal ou serviço de interesse coletivo.

Outro argumento que reforça a ideia de que os tabeliães e registradores não são funcionários ou servidores públicos em sentido estrito é o fato de sua remuneração ocorrer por meio de emolumentos e custas fixados pelo Estado; a remuneração não é feita diretamente pelo Estado, como ocorre com os funcionários públicos. A Lei Federal n. 10.169/2000 dispõe normas gerais para fixação de emolumentos, sendo que ela é complementada pela competência concorrente dos Estados.⁸⁷ No entanto, cabe destacar que, para efeitos penais, os tabeliães e registradores são considerados funcionários públicos, conforme o artigo 327, *caput*, do Código Penal.

Os requisitos para o ingresso na atividade registral e notarial estão previstos no artigo 14 da Lei n. 8.935/1994⁸⁸, são eles: indivíduo estar habilitado em concurso público de provas e títulos; ser brasileiro; possuir capacidade civil; estar com suas obrigações eleitorais e militares quitadas; possuir diploma de bacharel em direito; bem como possuir conduta condigna para o exercício da profissão. Destaca-se que podem concorrer nos concursos candidatos não bacharéis em direito desde que tenham

⁸⁵ DUARTE, Melissa de Freitas; VALGOI, Gabriele. **Sistema registral e notarial brasileiro**. Porto Alegre: SAGAH, 2018. p. 45. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788595024854/>. Acesso em: 24 fev. 2024.

⁸⁶ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 1997. p. 75.

⁸⁷ ANTUNES, Luciana Rodrigues. Introdução ao Direito Notarial e Registral. In: ANOREG Conselho Federal. Brasília, [2024?]. Disponível em: <https://www.notariado.org.br/introducao-ao-direito-notarial-e-registral/#3>. Acesso em: 24 fev. 2024.

⁸⁸ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 24 fev. 2024.

completado dez anos de exercício em serviço notarial ou de registro até a data da primeira publicação do edital do concurso, de acordo com o artigo 15, §2º, da Lei n. 8.935/1994⁸⁹.

Os concursos para ingresso na atividade registral e notarial serão realizados pelo Poder Judiciário e com a participação da Ordem dos Advogados do Brasil, do Ministério Público, de um notário e de um registrador em todas as suas fases.⁹⁰ Destaca-se que 2/3 das vagas serão destinadas ao concurso de provas e títulos de provimento e 1/3 serão destinadas à remoção.⁹¹ Para o concurso de remoção, só serão admitidos os titulares que exerçam a atividade por mais de 2 anos, conforme o artigo 17 da Lei n. 8.935/1994⁹². Não é permitido que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de 6 meses.

De acordo com o artigo 28 da Lei n. 8.935/1994⁹³, os tabeliães e registradores possuem independência no exercício de suas atribuições, possuem o direito de captação dos emolumentos integrais pelos atos praticados na sua serventia e só poderão perder a delegação nas hipóteses previstas em lei. Esta independência se refere à “autonomia sobre a gestão das serventias e não sobre as atribuições relativas à execução da função, posto que todas se encontram legalmente disciplinadas”.⁹⁴

Ressalta-se que é de responsabilidade exclusiva do titular da serventia, o gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e de registro, inclusive no que diz respeito à pessoa, investimento e despesas de custeio; sendo ele

⁸⁹ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 24 fev. 2024.

⁹⁰ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 24 fev. 2024.

⁹¹ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 24 fev. 2024.

⁹² BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 24 fev. 2024.

⁹³ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 24 fev. 2024.

⁹⁴ DUARTE, Melissa de Freitas; VALGOI, Gabriele. **Sistema registral e notarial brasileiro**. Porto Alegre: SAGAH, 2018. p. 85. *E-Book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788595024854/>. Acesso em: 24 fev. 2024.

o responsável por estabelecer obrigações, normas e condições relativas à atribuição de funções e de remuneração de seus prepostos para que consiga obter a melhor qualidade na prestação dos seus serviços.⁹⁵ Assim, o titular da serventia extrajudicial poderá contratar escreventes, dentre eles escolhendo os auxiliares e os substitutos, com remuneração livremente ajustada e sob o regime da legislação do trabalho.⁹⁶ Fica a critério do titular a escolha do número necessário de escreventes, auxiliares e substitutos.

No caso de ocorrer alguma falha em algum ato que cause danos a particulares, incide a responsabilidade subjetiva para o titular da serventia, tendo em vista o disposto no artigo 22 da Lei n. 8.935/1994⁹⁷:

Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso
Parágrafo único. Prescreve em três anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial.

Em relação às causas de extinção da delegação da atividade notarial e registral, há a previsão no artigo 39 da Lei n. 8.935/1994⁹⁸. A delegação será extinta por morte; aposentadoria facultativa; invalidez; renúncia; perda, nos termos do artigo 35; bem como pelo descumprimento, comprovado, da gratuidade estabelecida na Lei n. 9.534/1997. Após a extinção da delegação, a autoridade competente designará o substituto mais antigo para responder pelo expediente e abrirá concurso.

Destaca-se que tanto o notário quanto o registrador possuem o direito de exercer opção, nos casos de desmembramento ou desdobramento de sua serventia, bem como o direito de organizar associações ou sindicatos de classe e deles

⁹⁵ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 24 fev. 2024.

⁹⁶ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 24 fev. 2024.

⁹⁷ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 24 fev. 2024.

⁹⁸ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 24 fev. 2024.

participar, conforme o artigo 29 da Lei n. 8.935/1994. Os deveres dos titulares estão previstos no artigo 30 da Lei n. 8.935/1994⁹⁹: atender as partes com presteza, eficiência e urbanidade; dar recibo dos emolumentos recebidos; manter em ordem os livros e documentos guardados na serventia; observar os prazos fixados em lei para cada ato; entre outros deveres.

As serventias extrajudiciais possuem duas espécies: Tabelionatos, sendo o seu titular o tabelião; e os Registros, sendo o seu titular o oficial de registro. As atribuições do oficial de registro estão previstas no artigo 12 da Lei n. 8.935/1994¹⁰⁰:

Art. 12. Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas.

As atribuições dos tabeliães estão previstas no artigo 6º da Lei n. 8.935/1994¹⁰¹, são elas: autenticar fatos; formalizar juridicamente a vontade das partes; bem como intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou desejam dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, sendo que deverão conservar os originais e expedir cópias fidedignas de seu conteúdo.

Existem 7 modalidades de serventias extrajudiciais: Tabelionato de Notas; Tabelionato de Protesto; Tabelionato e Ofício de Registro de Contratos Marítimos; Registro Civil das Pessoas Naturais; Registro Civil de Pessoas Jurídicas; Registro de Títulos e Documentos; e Registro de Imóveis, conforme o artigo 5º da Lei n. 8.935/1994¹⁰². Serão abordados apenas o Tabelionato de Notas e o Registro de

⁹⁹ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 24 fev. 2024.

¹⁰⁰ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 24 fev. 2024.

¹⁰¹ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 24 fev. 2024.

¹⁰² BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 24 fev. 2024.

Imóveis no presente trabalho, tendo em vista que são fundamentais para o procedimento da usucapião extrajudicial.

Os tabeliães de notas possuem atribuições exclusivas previstas no artigo 7º da Lei n. 8.935/1994, são elas: lavras atas notariais; escrituras e procurações públicas; testamentos públicos; reconhecer firmas; autenticar cópias; e aprovar testamentos cerrados. Os tabeliães de notas também podem atuar como mediadores, conciliadores e árbitros, de acordo com o artigo 7º-A, incisos II e III da Lei n. 8.935/1994¹⁰³.

Ressalta-se que as partes são livres para escolher o tabelião de notas, independentemente do domicílio das partes ou do lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio jurídico, conforme o artigo 8º da Lei n. 8.935/1994¹⁰⁴. No entanto, o tabelião de notas só poderá praticar atos de seu ofício dentro do município para o qual recebeu delegação.¹⁰⁵

A atividade notarial, assim como a registral possuem natureza cautelar, ajudam na prevenção de litígios, sendo que estão dispostas na área de realização espontânea do Direito. O tabelião de notas tem a função de ouvir a vontade das partes e de indagá-las; assessorar as partes; bem como autorizar o instrumento público. Assim, ele contribui para a realização segura de negócios e atos, como atas notariais, doações e reconhecimentos de firma, por exemplo.¹⁰⁶

No Tabelionato de Notas, são realizados atos essenciais para o procedimento da usucapião extrajudicial, como o reconhecimento de firma e como a lavratura da ata notarial. Destaca-se que, na usucapião extrajudicial, a parte terá que requerer a lavratura da ata notarial no Tabelionato de Notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele. Ressalta-se que o tabelião de

¹⁰³ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 24 fev. 2024.

¹⁰⁴ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 24 fev. 2024.

¹⁰⁵ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 24 fev. 2024.

¹⁰⁶ A Função do Tabelião na Prevenção de Litígios. In: COLÉGIO Registral. Porto Alegre, 2 jan. 2003. Disponível em: <https://colegioregistrals.org.br/artigos/2/a-funcao-do-tabeliao-na-prevencao-de-litigios/>. Acesso em: 24 fev. 2024.

notas poderá comparecer ao imóvel usucapiendo para realizar as diligências necessárias para lavratura da ata notarial.

Por sua vez, no Registro de Imóveis, ocorrem os registros relativos aos imóveis localizados na base territorial de sua competência. Matrículas dos imóveis são abertas, os nomes dos proprietários serão registrados, bem como as transferências dos imóveis. Além disso, as alterações nos imóveis serão averbadas nas matrículas.¹⁰⁷

O Registro de Imóveis tem como objetivo principal dar publicidade aos fatos jurídicos referentes aos bens imóveis em razão do direito de propriedade imobiliária e de outros direitos reais que podem recair sobre a propriedade imobiliária. Além de dar publicidade à propriedade de bens imóveis, Luiz Guilherme Loureiro¹⁰⁸ destaca outra função importante do Registro de Imóveis:

Destarte, a razão de ser do Direito registral é diminuir os riscos dos adquirentes de imóveis ou direitos a ele relativos, por meio de uma maior segurança jurídica no tráfico imobiliário e, consequentemente, diminuindo os custos da transação e contribuindo para a diminuição de litígios envolvendo imóveis.

Sérgio Antonio Fabris¹⁰⁹ destaca a segurança jurídica trazida pelos Registros de imóveis é fundamental para o mundo dos negócios, pois este é sustentado pelos pilares da segurança e da confiabilidade. Sem estes pilares, os negócios imobiliários estariam sujeitos a fraudes e a prejuízos.

O Registro de Imóveis é responsável por conduzir o procedimento da usucapião extrajudicial. O procedimento da usucapião extrajudicial ocorrerá no Registro de Imóveis do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele. O registrador de imóveis conduzirá o procedimento, analisará as provas trazidas pelas partes, elucidará dívidas e poderá requerer diligências, atuando como um juiz.¹¹⁰

Assim, é possível perceber a importância do Tabelionato de Notas e do Registro de Imóveis para o procedimento da usucapião extrajudicial. No próximo

¹⁰⁷ ROCHA JÚNIOR, Cid; KAMEL, Antoine Youssef. **Noções elementares da atividade notarial e registral**. 2. ed. Curitiba: Intersaberes, 2020. p. 185-186. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br/Leitor/Publicacao/180505/pdf/0>. Acesso em: 24 fev. 2024.

¹⁰⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 5. ed. São Paulo: Método, 2014. p. 71.

¹⁰⁹ FABRIS, Sérgio Antonio. **Direito Registral Imobiliário**. Porto Alegre: Editor IRIB, 2001. p. 384.

¹¹⁰ SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis III: procedimentos especiais**. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 111.

capítulo, é abordada a atividade registral imobiliária sob a perspectiva da Análise Econômica do Direito para compreender sua importância para Economia.

3 A ATIVIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA SOB A PERSPECTIVA DA ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO: CONHECENDO E APLICANDO ALGUMAS CATEGORIAS

Neste capítulo, são abordados pressupostos constitutivos preliminares a respeito da Análise Econômica do Direito para que, posteriormente, seja analisada a importância da propriedade privada para a Economia sob a perspectiva da Análise Econômica do Direito e a importância da atividade registral imobiliária para Economia sob a perspectiva de Hernando de Soto. Ainda, é abordada a usucapião extrajudicial a partir dos custos de transação e de oportunidade.

3.1 A Análise Econômica do Direito: alguns pressupostos constitutivos preliminares

Atualmente, a realidade da sociedade, tanto jurídica, econômica, política, tecnológica quanto social é marcada pela complexidade, o que traz novos desafios ao Estado. Assim, é necessário que sejam desenvolvidas novas ferramentas de análise da sociedade que sejam capazes de lidar com os novos problemas desta sociedade.¹¹¹

No campo jurídico, em razão do aumento da complexidade das relações sociais, surge a necessidade de o Direito utilizar novos métodos de normatização e de tomada de decisão. Neste contexto, surge a Análise Econômica do Direito como um “novo sistema de instrumentais analíticos que fornecem ao jurista destacados recortes metodológicos, análises pragmáticas e abordagens consequenciais para a construção de soluções a problemas juridicamente relevantes”¹¹².

Sabe-se que os cidadãos não ficam passivos perante mudanças de regras às quais se submetem. Estas mudanças levam o indivíduo a se questionar se deve

¹¹¹ GICO JUNIOR, Ivo. Introdução ao Direito e Economia. In: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil: estudos sobre a análise econômica do direito**. 5. ed. Indaiatuba: Foco, 2023. cap.1. *E-book* (não paginado). Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br/Leitor/Publicacao/210437/epub/0?code=Y5Rm2bJnOXqbdnLhvDSeTyTijuThnh8Ot+ZqouB0MNMf7230tkBnRKQfWkupFLEGCTk9ZB1y6GDZG3bYDS7nJA==>. Acesso em: 1 fev. 2024.

¹¹² TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil: estudos sobre a análise econômica do direito**. 5. ed. Indaiatuba: Foco, 2023. Prefácio. *E-book*. Disponível em: https://api.metabooks.com/api/v1/asset/mmo/file/ea6483de6e3b46a0b4d54acffa9191b2?access_token=b44a17d6-3135-458b-b486-f2fbb39c12c5. Acesso em: 1 fev. 2024.

adaptar seu comportamento e em que direção caso deseje adaptá-lo. As regras de direito não são capazes de controlar, diretamente, o comportamento dos indivíduos, as consequências de suas ações. Os cidadãos são livres para reagirem como desejarem, sendo possível não agirem no sentido desejado pelo legislador; no entanto, terão que lidar com as consequências de seus atos.¹¹³ Neste sentido, Adam Smith¹¹⁴, um dos pais da ciência econômica escreveu:

O homem de sistema é frequentemente tão enamorado com a suposta beleza do seu próprio plano ideal de governo, que ele não pode sofrer o menor desvio de qualquer parte dele. Ele age no sentido de implementá-lo completamente, e em todas as suas partes, sem qualquer consideração seja aos grandes interesses ou aos fortes preconceitos que possam se opor a ele. Ele imagina que pode arranjar os diferentes membros de uma grande sociedade com tanta facilidade quanto a mão que arranja as diferentes peças em um tabuleiro de xadrez. Ele não considera que tais peças não têm outro princípio de movimento além daquele que a mão impõe sobre elas; mas que, **no grande tabuleiro da sociedade humana, cada peça individual tem um princípio de movimento próprio, inteiramente diferente daquele que a legislação possa escolher impor sobre ela.** (*grifo meu*)

De acordo com Ejan Mackaay e Stéphane Rousseau¹¹⁵, para compreender o Direito é necessário compreender o movimento destas peças para as quais ele é programado para conduzir. Além disso, segundo os autores, é necessário entender o ser humano e suas interações com os demais, bem como os efeitos de uma nova lei e analisar os porquês de ela não alcançar os objetivos pelos quais foi criada. Assim, a Análise Econômica do Direito se destaca como um meio de compreender o movimento destas peças.

Luciano Benetti Timm¹¹⁶ afirma que o Direito corresponde à arte de regular o comportamento humano; por sua vez, a Economia é a ciência que estuda como os indivíduos tomam suas decisões, como se comportam em uma sociedade de recursos

¹¹³ MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 5. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522497652/pageid/4>. Acesso em: 1 fev. 2024.

¹¹⁴ SMITH, Adam. **The Theory of Moral Sentiments**. Indianapolis: Liberty-Classics, 1790. p. 234.

¹¹⁵ MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 5. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522497652/pageid/4>. Acesso em: 1 fev. 2024.

¹¹⁶ GICO JUNIOR, Ivo. Introdução ao Direito e Economia. In: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014. p. 1. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522480555/pageid/3>. Acesso em: 1 fev. 2024.

escassos e suas consequências. Bruno Meyerhof Salama¹¹⁷ diferencia as duas disciplinas da seguinte forma:

Enquanto o Direito é exclusivamente verbal, a Economia é também matemática; enquanto o Direito é marcadamente hermenêutico, a Economia é marcadamente empírica; enquanto o Direito aspira ser justo, a Economia aspira ser científica; enquanto a crítica econômica pelo custo, a crítica jurídica se dá pela legalidade. Isso torna o diálogo entre economistas e juristas inevitavelmente turbulento, e geralmente bastante destrutivo.

As duas disciplinas estão conectadas, uma vez que as normas impostas pelas fontes de Direito influenciam na maneira como as pessoas se comportam para satisfação de seus interesses. As mudanças das normas jurídicas acarretam modificações, que podem ser intencionais ou não, na maneira como as pessoas alocam os recursos na sociedade. Segundo Luiz Fux e Bruno Bodart¹¹⁸, estas modificações podem gerar resultados socialmente indesejados ou pouco efetivos.

Assim, a Análise Econômica do Direito (*Law and Economics*) pode ser compreendida como:

[...] o campo do conhecimento humano que tem por objetivo empregar os variados ferramentais teóricos e empíricos econômicos e das ciências afins para expandir a compreensão e o alcance do direito e aperfeiçoar o desenvolvimento, a aplicação e a avaliação de normas jurídicas, principalmente com relação às suas consequências.¹¹⁹

A Análise Econômica do Direito (AED) é um método de análise do Direito e pode ser definida como “aplicação da teoria econômica, e dos métodos econométricos, ao exame da formação, da estrutura, dos processos e dos impactos do direito e das instituições legais”¹²⁰. A Análise Econômica do Direito realiza uma aplicação interdisciplinar das ciências jurídicas com a ciência econômica. Para a Análise Econômica do Direito, as instituições jurídicas são variáveis pertencentes ao

¹¹⁷ SALAMA, Bruno Meyerhof. **Direito e economia: textos escolhidos**. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 9.

¹¹⁸ FUX, Luiz; BODART, Bruno. **Processo civil e Análise Econômica**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 1. *E-book*. Disponível em: Acesso em: 1 fev. 2024.

¹¹⁹ GICO JUNIOR, Ivo. Introdução ao Direito e Economia. *In*: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014. p. 1. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522480555/pageid/3>. Acesso em: 1 fev. 2024.

¹²⁰ PORTO, Antônio Maristrello; GAROUPA, Nuno. **Curso de análise econômica do direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2022. p. 59. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559771394/epubcfi/6/10\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright\]/4/30/12/1:65\[rou%2Cpa^%2C\]](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559771394/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright]/4/30/12/1:65[rou%2Cpa^%2C].). Acesso em: 1 fev. 2024.

sistema econômico; sendo que ela analisa os efeitos que mudanças nessas variáveis podem gerar ao sistema.¹²¹

Uma das principais características da Análise Econômica do Direito é a avaliação das consequências das normas jurídicas. De acordo com Luiz Fux e Bruno Bodart¹²², as decisões judiciais e as leis são importantes pelos efeitos que geram aos grupos que desejam atingir ou aos grupos que atingem não intencionalmente. De acordo com a Análise Econômica do Direito, o Direito seria uma política pública, sendo que os variados ferramentais teóricos e empíricos econômicos e das ciências afins são usados para tornar esta política pública mais eficiente, cumprindo com os objetivos propostos pela sociedade.

O movimento *Law and Economics* teve como ponto inicial a publicação do artigo “The Problem of Social Cost” de autoria de Ronald Harry Coase. O artigo abordava o problema do custo social causado pela atividade econômica, trazendo críticas ao intervencionismo praticado pelo Estado nas relações privadas e à Economia de Bem-estar. Ao final do artigo, o autor trouxe premissas de aproximação da Economia com o Direito ao analisar o custo-benefício sobre as decisões judiciais.¹²³

Este método de análise foi desenvolvido por economistas norte-americanos durante a década de 1960 na Universidade de Chicago, Illinois. No entanto, a ideia de adotar conceitos econômicos para compreender o direito não é nova, tendo sido adotada por Maquiavel, Locke, Hobbes e por outros filósofos escoceses do Século das Luzes.¹²⁴ Kelery Dinarte da Páscoa Freitas¹²⁵ explica:

¹²¹ PORTO, Antônio Maristrello; GAROUPA, Nuno. **Curso de análise econômica do direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2022. p. 59. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559771394/epubcfi/6/10\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright\]/4/30/12/1:65\[rou%2Cpa^%2C\]](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559771394/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright]/4/30/12/1:65[rou%2Cpa^%2C]). Acesso em: 1 fev. 2024.

¹²² FUX, Luiz; BODART, Bruno. **Processo civil e Análise Econômica**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p.1. *E-book*. Disponível em: Acesso em: 1 fev. 2024.

¹²³ FREITAS, Kelery Dinarte da Páscoa. Reflexões acerca da eficiência na visão da análise econômica do Direito: aspectos conceituais e sua criticidade. **Revista da Defensoria Pública da União**, Brasília, ano 12, n. 5. p. 123, 2012. Disponível em: <https://revistadapu.dpu.def.br/article/view/148/129>. Acesso em: 1 fev. 2024

¹²⁴ MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p.8. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522497652/pageid/4>. Acesso em: 1 fev. 2024.

¹²⁵ FREITAS, Kelery Dinarte da Páscoa. Reflexões acerca da eficiência na visão da análise econômica do Direito: aspectos conceituais e sua criticidade. **Revista da Defensoria Pública da União**, Brasília, ano 12, n. 5. p. 123, 2012. Disponível em: <https://revistadapu.dpu.def.br/article/view/148/129>. Acesso em: 1 fev. 2024

É bem verdade que toda essa gama de menções econômicas, ainda que indiferentes prefacialmente a uma aplicação no ramo das ciências jurídicas e distante da definição em concreto da Análise Econômica do Direito teve origem nas lições de Adam Smith em sua investigação sobre a Riqueza das Nações e algumas diretrizes filosóficas de David Hume, podendo ser encarado como a pedra de torque dos estudos que se seguiriam.

É óbvio que, em um processo que envolva um acidente de carro que ocasionou a sua perda, o juiz precisaria recorrer à teoria econômica para realizar os cálculos dos danos emergentes. Neste caso, o economista se pronunciaria na qualidade de perito. Ainda, é relativamente óbvio que para discutir o direito regulatório, por exemplo, é necessário um conhecimento razoável das ferramentas econômicas. No entanto, a Análise Econômica do direito não está restrita a estas inter-relações mais diretas entre Economia e Direito.¹²⁶

A utilização da AED também está relacionada à aplicação dos instrumentos econômicos a situações que, geralmente, não estão ligadas a questões econômicas. Por exemplo, a juseconomia pode ajudar a reduzir a quantidade de apelações protelatórias, compreender o porquê algumas leis pegam e outras não e reduzir a ocorrência de certos crimes.¹²⁷

De acordo com Luciano Benetti Timm¹²⁸, a Análise Econômica do Direito tem como base os métodos da teoria microeconômica; segundo esta, antes de tomarem uma decisão, os agentes econômicos precisam levar em consideração as possíveis consequências desta decisão para sociedade, analisando o custo-benefício.

Um conceito importante para microeconomia é a racionalidade econômica, que consiste na hipótese em que todas as pessoas escolhem o melhor para si, levando em consideração as informações disponíveis e suas preferências.¹²⁹ A escassez acaba fazendo com que os indivíduos tenham que fazer escolhas. Quando o ambiente

¹²⁶ TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil: estudos sobre a análise econômica do direito**. 5. ed. Indaiatuba: Foco, 2023. cap. 1. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br/Leitor/Publicacao/210437/epub/0?code=Y5Rm2bJnOXqbdnLhvDSeTyTljuThnh8Ot+ZqouB0MNMf7230tkBnRKQfWkupFLEGctk9ZB1y6GDZG3bYDS7nJA==>. Acesso em: 2 fev. 2024.

¹²⁷ TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil: estudos sobre a análise econômica do direito**. 5. ed. Indaiatuba: Foco, 2023. cap. 1. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br/Leitor/Publicacao/210437/epub/0?code=Y5Rm2bJnOXqbdnLhvDSeTyTljuThnh8Ot+ZqouB0MNMf7230tkBnRKQfWkupFLEGctk9ZB1y6GDZG3bYDS7nJA==>. Acesso em: 2 fev. 2024.

¹²⁸ TIMM, Luciano Benetti. Direito e Economia desmistificado. In: MIGALHAS. [S. l.], 29 ago. 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/286455/direito-e-economia-desmistificado>. Acesso em: 2 fev. 2024.

¹²⁹ ARTEN, Fabio. **Racionalidade econômica**. [S. l.], 29 fev. 2020. 1 vídeo (5 min 27 s). Publicado pelo canal Fabio Artem. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=YKiCmj-roEU>. Acesso em: 2 fev. 2024.

se modifica, as pessoas adaptam seus comportamentos tentando extrair aquilo que pareça melhor aos seus olhos. A respeito do modelo da escolha racional, Ejan Mackaay e Stéphane Rousseau¹³⁰ afirmam:

Diante de um caso que precisa ser resolvido, a decisão, segundo o modelo da escolha racional, faz a pessoa inventariar os resultados desejados (valores), identificar as ações que podem ser tomadas na sua busca (opções); determinar em que medida cada ação contribui para o resultado desejado e a que custo (valorização) e adotar aquela que contribuir mais (escolha).

No momento da tomada de decisão, o indivíduo observará os custos-benefícios da sua escolha, buscando a solução que lhe traga maior satisfação (utilidade).¹³¹ Percebe-se outro conceito importante: a escassez. De acordo com Bruno Meyerhof Salama¹³², esta significa que os seres humanos vivem em um mundo de recursos escassos, sendo assim, precisam fazer escolhas. Caso o mundo tivesse recursos ilimitados, não haveria problema de ter que calcular sua alocação, todos poderiam ter o que desejassem e na quantidade que quisessem. No entanto, este não é o caso.

A eficiência econômica também é um conceito relevante, sendo ela a intenção principal da Análise Econômica do Direito. Para Richard Allen Posner, um dos precursores da *Law and Economics* (Análise Econômica do Direito), a eficiência econômica está ligada à exploração dos recursos econômicos a fim de que eles possam ser maximizados; sendo sua concepção relacionada à maximização de riquezas.¹³³

Richard Allen Posner¹³⁴ entende que os seres humanos vivem em um mundo com recursos escassos e tomam decisões racionais a fim de maximizar as suas

¹³⁰ MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 31. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522497652/pageid/4>. Acesso em: 2 fev. 2024.

¹³¹ ARTEN, Fabio. **Racionalidade econômica**. [S. l.], 29 fev. 2020. 1 vídeo (5 min 27 s). Publicado pelo canal Fabio Artem. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=YKiCmj-roEU>. Acesso em: 2 fev. 2024.

¹³² SALAMA, Bruno Meyerhof. O que é “Direito e Economia”? **Revista da Direito UNIFACS**, Salvador, n. 160, out. 2013. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/viewFile/2793/2033>. Acesso em: 2 fev. 2024.

¹³³ FREITAS, Kelery Dinarte da Páscoa. Reflexões acerca da eficiência na visão da análise econômica do Direito: aspectos conceituais e sua criticidade. **Revista da Defensoria Pública da União**, Brasília, ano 12, n. 5. p. 117-139, 2012. Disponível em: <https://revistadapu.dpu.def.br/article/view/148/129>. Acesso em: 3 nov. 2023.

¹³⁴ POSNER, Richard. **El Análisis Económico del Derecho**. 2. ed. México: Fondo de Cultura Económica, 2007. p.20.

satisfações pessoais (utilidades). Neste sentido, ele afirma que “the basis of an economic approach to law is the assumption that the people involved with the legal system act as rational maximizers of their satisfactions”¹³⁵. Os indivíduos aproveitam ao máximo os recursos disponíveis com o menor custo possível.

Rachel Sztajn¹³⁶ conceitua a eficiência econômica como “aptidão para atingir o melhor resultado com o mínimo de erros ou perdas, obter ou visar ao melhor rendimento, alcançar a função prevista de maneira mais produtiva”. Para Bruno Meyerhof Salama¹³⁷, a eficiência está ligada à maximização de ganhos e minimização de custos. Um processo será eficiente caso não seja possível aumentar os ganhos sem também aumentar as perdas. O professor traz um exemplo interessante:

[...] suponha que cada acidente aéreo cause, no total, custos de \$100 milhões (refiro-me aqui à soma de todos os custos sociais relevantes que englobam tanto as perdas da companhia aérea quanto as das vítimas dos acidentes). Suponha também que uma empresa possa investir \$2 milhões em uma nova tecnologia de segurança aérea, e que essa nova tecnologia causará uma diminuição de 1% na probabilidade de ocorrência de acidentes. Será que este investimento é eficiente? A resposta é negativa. Afinal, a empresa investirá \$2 milhões para evitar custos de \$1 milhões ($1\% \times \$100 \text{ milhões} = \1 milhão). O investimento nesta tecnologia diminui as chances de acidentes, mas torna a sociedade mais pobre, e por isso não é eficiente.¹³⁸

A decisão considerada mais eficiente é aquela que analisa o que será mais favorável à coletividade, e não aos indivíduos. No entanto, segundo André Cateli¹³⁹, muitas decisões analisam o que será mais favorável às partes envolvidas no caso concreto que serão atingidas diretamente, não quantificando e qualificando as possíveis repercussões sociais. Percebe-se que a Análise Econômica do Direito pode acabar encontrando uma decisão que não seja a mais favorável às partes do litígio. Ela busca a decisão que seja mais proveitosa à coletividade.

¹³⁵ POSNER, Richard Allen. *The Economic Approach to Law*. **University of Chicago Law School**, Chicago, p. 757 – 782, 1975. Disponível em: https://chicagounbound.uchicago.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2881&context=journal_articles. Acesso em: 2 fev. 2024.

¹³⁶ SZTAJN, Rachel. Direito e economia. In: CAVALLI, Cássio; ZYLBERSZTAJN, Décio; SZTAJN, Rachel (Org.) **Law and economics**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005. p.105-115.

¹³⁷ SALAMA, Bruno Meyerhof. O que é “Direito e Economia”? **Revista da Direito UNIFACS**, Salvador, n. 160, out. 2013. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/viewFile/2793/2033>. Acesso em: 2 fev. 2024.

¹³⁸ SALAMA, Bruno Meyerhof. O que é “Direito e Economia”? **Revista da Direito UNIFACS**, Salvador, n. 160, out. 2013. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/viewFile/2793/2033>. Acesso em: 2 fev. 2024.

¹³⁹ CATELI, André. O que é análise econômica do direito? 5 ago. 2019. 1 vídeo (14 min 53 s). Publicado pelo canal Professor Thiago Caversan. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=lg0HP-ouuUY>. Acesso em: 2 fev. 2024.

Outros conceitos relevantes para Análise Econômica do Direito são o equilíbrio e os incentivos. O equilíbrio é o balanço atingido quando todos os agentes econômicos estão racionalmente maximizando a sua utilidade (seus interesses) simultaneamente. Quando há este equilíbrio, é possível a obtenção de melhores resultados legislativos e regulatórios, o que beneficia a sociedade¹⁴⁰.

Por sua vez, os incentivos são medidas implementadas através da regulação ou da legislação na sociedade ou no mercado e que fazem com que os agentes econômicos modifiquem seus comportamentos com o objetivo de manterem ou alcançarem o benefício máximo extraído e de reduzir custos. Os indivíduos respondem a estes incentivos, pois eles são maximizadores racionais de suas satisfações pessoais.¹⁴¹ Cabe destacar que quanto menores forem os custos de transação, maiores serão os incentivos para o desenvolvimento econômico.¹⁴²

O economista Douglass North associa o papel das instituições com os incentivos, segundo ele, as instituições estruturam os incentivos para a troca humana. Neste sentido, Douglass North¹⁴³ afirma:

Institutions are the rules of the game in a society or, more formally, are humanly devised constraints that shape human interaction. In consequence they structure incentives in human exchange, whether political, social, or economic. Institutional change shapes the way societies evolve through time and hence is the key to understanding historical change. [...] Institutions reduce uncertainty by providing a structure to everyday life.

Como já foi analisado, a AED tem preocupação com a eficiência econômica, assim, ela busca diminuir os custos das transações entre os agentes econômicos. Com isso, surge um conceito importante para a AED, os custos de transação. Os custos de transação são os gastos que os agentes econômicos possuem para

¹⁴⁰ MANOEL, Marcos Roberto de Moraes. Paradigmas contemporâneos da análise Econômica do Direito. In: CONJUR. [S.l.], 19 jan. 2022. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2022-jan-19/opinio-paradigmas-analise-economica-direito-normativa/>. Acesso em 2 fev. 2024.

¹⁴¹ MANOEL, Marcos Roberto de Moraes. Paradigmas contemporâneos da análise Econômica do Direito. In: CONJUR. [S.l.], 19 jan. 2022. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2022-jan-19/opinio-paradigmas-analise-economica-direito-normativa/>. Acesso em 2 fev. 2024.

¹⁴² SANTOS, Guilherme Lindenau dos; KANG, Thomas Hyeono. Oliver Williamson e Douglass North: uma comparação das influências dos autores da nova economia institucional no meio acadêmico. P. 8. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/257743/001168120.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 28 ago. 2024.

¹⁴³ NORTH, Douglass C. **Institutions, Institutional Change and Economic Performance**. Cambridge: Cambridge University Press, 1990. p.3-4.

organizar e negociar transações de manutenção de sua atividade ou de captação de recursos. Eles podem ser definidos como:

[...] o dispêndio de recursos econômicos para planejar, adaptar e monitorar as interações entre os agentes, garantindo que o cumprimento dos termos contratuais se faça de maneira satisfatória para as partes envolvidas e compatível com a sua funcionalidade econômica.¹⁴⁴

O custo de transação pode ser definido como “o custo de se participar do mercado, não estando incluídos aí os custos referentes aos bens transacionados”¹⁴⁵. Quando o agente econômico vai tomar uma decisão relacionada ao seu negócio, ele analisará a eficiência e os custos daquela transação. Esses custos envolvem custos de negociar, redigir e garantir o cumprimento dos contratos.

A respeito dos custos de transação para Ronald Harry Coase, Bruno Meyerhof Salama¹⁴⁶ explica:

Coase entende que as consequências econômicas da decisão devem ser estudadas. Caso a alocação de direitos não seja feita da forma correta pela corte (ou seja, de modo que o direito seja titularizado por quem lhe confira o maior valor), as partes terão de buscar transações de mercado para realocar esses direitos de modo mais eficiente. Como sabemos, essas transações implicam custos. Isso significa que, se a alocação decidida pela corte for 'errada' (ineficiente), a consequência será uma perda de riqueza social decorrente dos custos de transação incidentes sobre a realocação ou, pior ainda, uma cristalização da alocação ineficiente, caso os custos de transação sejam proibitivos.

Através da análise dos custos de transação, é possível uma melhor avaliação da eficiência no modo de como os indivíduos decidem sobre a alocação de recursos. Ronald Harry Coase destaca que é necessário buscar negociações que reduzam os custos de transação, assim, ele traz clareza à valorização da autocomposição ao

¹⁴⁴ PONDÉ, João Luiz; POSSAS, Mário; FAGUNDES, Jorge. **Custos de Transação e Impactos sobre Política de Defesa da Concorrência**. p.124. In: SILOTIPS. [S. l.], [2022?]. Disponível em: <https://silo.tips/download/economia-institucional-custos-de-transacao-e-impactos-sobre-politica-de-defesa-da>. Acesso em: 2 fev. 2024.

¹⁴⁵ TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth. Economia de plataforma (ou tendência à bursatilização dos mercados): Ponderações conceituais distintivas em relação à Economia Compartilhada e a Economia Colaborativa e uma abordagem de Análise Econômica do Direito dos ganhos de eficiência econômica por meio da redução severa dos custos de transação. **RJLB**, ano 6, n. 4, p. 1994, 2020. Disponível em: https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/4/2020_04_1977_2013.pdf. Acesso em: 2 fev. 2024.

¹⁴⁶ WOLKART, Erik Navarro. **Análise econômica do processo civil**: como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

invés da utilização exaustiva do Poder Judiciário para a solução dos conflitos, sendo cabível e preferível a escolha pelos meios alternativos de solução de conflitos.¹⁴⁷

Ressalta-se que os custos de transação não devem ser compreendidos apenas como custos financeiros, devendo levar em conta os sentimentos humanos. Guido Calabresi amplia o conceito de custos de transação para além de sua concepção financeira com o objetivo de melhorar a identificação de desigualdades. Para o jurista, o conceito envolve aspectos estéticos, sensações e sentimentos humanos que são produtos da comparação interpessoais das situações anteriores e posteriores à implementação de determinada política pública.¹⁴⁸

Ronald Harry Coase¹⁴⁹ explica que a existência destes custos de transação faz com que os agentes do mercado que querem realizar trocas se envolvam em práticas que reduzam os custos de transação quando as perdas sofridas pela adoção destas práticas sejam inferiores aos custos de transação economizados.

Ronald Harry Coase foi o responsável por trazer a noção da existência desses custos nas relações entre os agentes econômicos. Ele destaca que esses custos são levados em conta pelos agentes econômicos nas suas tomadas de decisões.¹⁵⁰

Ele trouxe um novo conceito de “firma” em seu artigo “The Nature of the Firm”, de 1937. Em seu artigo, ele questiona o porquê do surgimento das firmas, descartando que o motivo seria apenas o espírito empreendedor humano. Para responder a pergunta, Coase traz a ideia de custos de transação. Ele entende que as firmas “surgem como soluções que visam minimizar os custos de se obter produtos e serviços diretamente no mercado, através da internalização desses processos numa estrutura hierárquica”¹⁵¹.

¹⁴⁷ WOLKART, Erik Navarro. **Análise econômica do processo civil**: como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

¹⁴⁸ WOLKART, Erik Navarro. **Análise econômica do processo civil**: como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

¹⁴⁹ COASE, Ronald H. **A Firma, o Mercado e o Direito**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2022. p. 77. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559644964/epubcfi/6/10\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml4\]!/4/72/1:215\[a%20C%2Când\]](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559644964/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml4]!/4/72/1:215[a%20C%2Când]). Acesso em: 3 nov. 2023.

¹⁵⁰ TEIXEIRA, Tarcisio; LIGMANOVSKI, Patrícia Ayub da Costa (coord.). **Arbitragem em evolução**: aspectos relevantes após a reforma da Lei Arbitral. 1. ed. Barueri: Manole, 2018. p. 302. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555762204/epubcfi/6/2\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover\]!/4/2/2%4050:45](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555762204/epubcfi/6/2[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover]!/4/2/2%4050:45). Acesso em: 4 nov. 2023.

¹⁵¹ SILVA FILHO, Edison Benedito da. A teoria da firma e a abordagem dos custos de transação: elementos para uma crítica institucionalista. **Pesquisa & Debate**, São Paulo, v.17, n.2, p.263, 2006. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/rpe/article/view/11819>. Acesso em: 3 fev. 2024.

Os fatores que podem originar os custos de transação são: racionalidade limitada dos agentes, comportamento oportunista dos agentes, a assimetria de informações e a impossibilidade de contratos completos. A racionalidade limitada significa que os agentes agem racionalmente, mas possuem certas limitações para acessar ou processar as informações.¹⁵² O modelo da escolha racional foi criticado por Herbert Simon, pesquisador em ciência da administração, informática, economia e psicologia cognitiva.¹⁵³ Para ele, este modelo é irrealista porque as pessoas raramente possuem as informações necessárias para analisar e qualificar todas as opções existentes em problemas mais complexos. O ser humano não seria capaz de fazer muitas coisas ao mesmo tempo.¹⁵⁴

Portanto, para Herbert Simon, a racionalidade humana é limitada. A limitação racional se deve ao fato de não haver informações suficientes para que seja possível a previsão de fatos futuros e ao fato de o ser humano não conseguir prever com exatidão as possíveis consequências das suas decisões.¹⁵⁵ Mesmo que toda informação necessária estivesse disponível ao indivíduo, este não conseguira saber disso para tomada de decisão.

Por sua vez, o comportamento oportunista dos agentes significa que eles agirão motivados pelos seus interesses às custas de outros agentes.¹⁵⁶ O comportamento oportunista é “a estratégia calculada pela mente egoísta, maximizadora do interesse”¹⁵⁷. Alguns exemplos que podem influenciar os agentes econômicos a

¹⁵² SILVA FILHO, Edison Benedito da. A teoria da firma e a abordagem dos custos de transação: elementos para uma crítica institucionalista. **Pesquisa & Debate**, São Paulo, v.17, n.2, p.263, 2006. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/rpe/article/view/11819>. Acesso em: 3 fev. 2024.

¹⁵³ MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 33. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522497652/pageid/4>. Acesso em: 1 fev. 2024.

¹⁵⁴ SIMON, Herbert A.. **The logic of heuristic decision making**. In: SIMON, Herbert A.. **Models of Discovery**. Dordrecht: D. Reidel Publishing, 1977, p. 159.

¹⁵⁵ MELO, Tatiana Massaroli; FUCIDJI, José Ricardo. Racionalidade limitada e a tomada de decisão em sistemas complexos. **Revista de Economia Política**, Rio de Janeiro, v. 36, n. 3, p. 622 – 645, 2016. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rep/a/SZq8Tj3JLNsxHbx44Pn8H6H/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 3 fev. 2024.

¹⁵⁶ SILVA FILHO, Edison Benedito da. A teoria da firma e a abordagem dos custos de transação: elementos para uma crítica institucionalista. **Pesquisa & Debate**, São Paulo, v.17, n.2, p.263, 2006. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/rpe/article/view/11819>. Acesso em: 3 fev. 2024.

¹⁵⁷ SZTAJN, Rachel. *et al.* In: YEUNG, Luciana. **Análise econômica do direito: temas contemporâneos**. 1. ed. São Paulo: Actual, 2020. p. 219. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786587019079/pageid/4>. Acesso em: 3 fev. 2024.

adotar um comportamento oportunista são fraudes, contratos incompletos e falhas em fiscalizações de leis.¹⁵⁸ Flavia Santinoni Vera e Rachel Sztajn¹⁵⁹ apresentam a seguinte ideia de comportamento oportunista:

Comportamento oportunista não é um conceito unívoco da teoria econômica, mas está relacionado de modo mais amplo à ideia da escolha racional egoísta do homem no estado de natureza teorizado por Hobbes, em que o “homem é lobo do próprio homem”

A assimetria de informações implica em uma troca entre agentes em que uma parte tem mais informação a respeito da troca do que a outra parte.¹⁶⁰ Isso gera um desequilíbrio de poder que pode causar problemas de alocação de recursos. Alguns exemplos de problemas decorrentes da assimetria informacional são o risco moral e a seleção adversa. O problema de risco moral está presente nos casos em que a conduta de um dos agentes envolvidos na transação econômica não pode ser verificada pelo outro agente da relação, apesar de ser fundamental para a obtenção de um negócio eficiente. Se o comportamento daquele agente é relevante, em razão de poder gerar custos para o outro agente, haverá incentivos para que o agente detentor da informação quebre com o estipulado. Assim, a transação não ocorrerá de acordo com o que foi acordado.¹⁶¹

A seleção adversa seria no caso “em que as variações de qualidade têm impacto direto sobre o preço estabelecido e podem ser facilmente verificadas por um dos lados do mercado, mas não podem ser verificadas pelo outro”¹⁶².

¹⁵⁸ AZEVEDO, Paulo Furquim de. Economia dos custos de transação. In: FARINA, Elizabeth Maria Mercier Querido; AZEVEDO, Paulo Furquim de; SAES, Maria Sylvia Macchione. **Competitividade: Mercado, estados e Organizações**. São Paulo: Editora Singular, 1997. p.79. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Maria-Saes-2/publication/235987099_Competitividade_mercado_estado_e_organizacoes/links/5d477b24a6fdcc370a7c4e34/Competitividade-mercado-estado-e-organizacoes.pdf. Acesso em: 3 fev. 2024.

¹⁵⁹ SZTAJN, Rachel. *et al.* In: YEUNG, Luciana. **Análise econômica do direito: temas contemporâneos**. 1. ed. São Paulo: Actual, 2020. p. 220. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786587019079/pageid/4>. Acesso em: 3 fev. 2024.

¹⁶⁰ SILVA FILHO, Edison Benedito da. A teoria da firma e a abordagem dos custos de transação: elementos para uma crítica institucionalista. **Pesquisa & Debate**, São Paulo, v.17, n.2, p.263, 2006. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/rpe/article/view/11819>. Acesso em: 3 fev. 2024.

¹⁶¹ PORTO, Antônio Maristrello; GAROUPA, Nuno. **Curso de análise econômica do direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2022. p. 82. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559771394/epubcfi/6/10\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright\]/4/30/12/1:65\[rou%2Cpa^%2C\]](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559771394/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright]/4/30/12/1:65[rou%2Cpa^%2C]). Acesso em: 3 fev. 2024.

¹⁶² PORTO, Antônio Maristrello; GAROUPA, Nuno. **Curso de análise econômica do direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2022. p. 82. *E-book*. Disponível em:

Por sua vez, a impossibilidade de contratos completos se deve ao fato de não ser possível a previsão de todos os eventos futuros em um ambiente de incerteza.¹⁶³ De acordo com Manoel Gustavo Neubarth Trindade, Fabiano Koff Coulon e Andrei Zilienski¹⁶⁴, as partes desejam celebrar um contrato completo, com todos os elementos do negócio para proteção de seus interesses. No entanto, para isso, é necessário que o contrato preveja todos os possíveis comportamentos dos envolvidos, o que demanda esforços cognitivos. O contrato acaba sendo mais custoso quando as partes desejarem uma projeção maior do futuro do contrato ou um contrato mais completo. Isso se deve ao fato de ser necessário a análise de muitas variáveis.

Os autores entendem que a incompletude contratual pode acabar sendo uma escolha racional e economicamente eficiente, tendo em vista que as partes terão que ter um grande investimento financeiro para conseguir identificar os possíveis comportamentos das partes envolvidas e os possíveis eventos futuros que afetarão o contrato. As partes acabam aceitando o risco do desconhecido.¹⁶⁵

Após a exposição sobre pontos relevantes da Análise Econômica do Direito, é possível compreender a importância da propriedade para Economia, que será abordada a seguir. Para presente pesquisa, serão utilizados os custos de transação e de oportunidade a fim de analisar a propriedade e a atividade registral imobiliária, sendo elas meios de redução dos custos de transação e de aumento de eficiência econômica.

[https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559771394/epubcfi/6/10\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright!\]/4/30/12/1:65\[rou%2Cpa^%2C\]](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559771394/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright!]/4/30/12/1:65[rou%2Cpa^%2C]). Acesso em: 3 fev. 2024.

¹⁶³ SILVA FILHO, Edison Benedito da. A teoria da firma e a abordagem dos custos de transação: elementos para uma crítica institucionalista. **Pesquisa & Debate**, São Paulo, v.17, n.2, p.263, 2006. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/rpe/article/view/11819>. Acesso em: 3 fev. 2024.

¹⁶⁴ TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; COULON, Fabiano Koff; ZIELINSKI, Andrei. Incompletude Contratual: a imprevisibilidade do futuro e a compreensão limitada do presente. Disponível em: <https://www.jota.info/opiniao-e-analise/colunas/coluna-da-abde/incompletude-contratual-03082020>. Acesso em: 3 fev. 2024.

¹⁶⁵ TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; COULON, Fabiano Koff; ZIELINSKI, Andrei. Incompletude Contratual: a imprevisibilidade do futuro e a compreensão limitada do presente. Disponível em: <https://www.jota.info/opiniao-e-analise/colunas/coluna-da-abde/incompletude-contratual-03082020>. Acesso em: 3 fev. 2024.

3.2 A Análise Econômica da propriedade privada sob a perspectiva dos custos de transação e de oportunidade

Após o estudo das premissas da Análise Econômica do Direito, passa-se ao seu estudo da propriedade sob a perspectiva da Análise Econômica do Direito a partir dos custos de transação e de oportunidade. A Constituição Federal prevê a garantia e inviolabilidade do direito de propriedade e a garantia do direito de propriedade como princípio fundamental da Ordem Econômica, conforme o artigo 5º, *caput*, e XXII, e artigo 170, III, da Constituição Federal.¹⁶⁶

A partir da análise do artigo 170, III, da Constituição Federal¹⁶⁷, evidencia-se que a Lei Maior ratifica a livre iniciativa como seu fundamento, no entanto, condiciona-a ao princípio da função social. Assim, o exercício da atividade econômica é assegurado quando observar os ditames sociais estabelecidos.¹⁶⁸ A Constituição Federal reconhece o direito de propriedade individual, porém, condiciona a sua garantia à realização do bem-estar social. Ela repeliu a propriedade individual absoluta. Neste sentido, o Ministro aposentado do Supremo Tribunal Federal Celso de Mello¹⁶⁹ afirma:

¹⁶⁶ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 4 fev. 2024.

¹⁶⁷ 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: [...] III — função social da propriedade; [...] BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 4 fev. 2024.

¹⁶⁸ LIMA, Elisberg Francisco Bessa. Análise econômica do direito de propriedade e a ordem constitucional brasileira. In: ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI, 19, 2010, Fortaleza. **Anais** [...] Fortaleza: 2010. p. 355. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/fortaleza/3133.pdf>. Acesso em: 4 fev. 2024.

¹⁶⁹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Sessão Plenária). **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2.213 Distrito Federal**. Ação direta de inconstitucionalidade- A questão do abuso presidencial na edição de medidas provisórias- Possibilidade de controle jurisdicional dos pressupostos constitucionais da urgência e da relevância (CF, art. 62, caput)- Reforma agrária- Necessidade de sua implementação- Invasão de imóveis rurais privados e de prédios públicos- Inadmissibilidade- Ilícitude do esbulho possessório- Legitimidade da reação estatal aos atos de violação possessória- Reconhecimento, em juízo de delibação da validade constitucional da MP n. 2.027-38/2000, reeditada, pela última vez, como MP n. 2.183/2001- Inocorrência de nova hipótese de inexistência de propriedade de imóveis rurais- Medida provisória que se destina, tão-somente, a inibir práticas de transgressão à autoridade da lei e à integridade da Constituição da República- Arguição de inconstitucionalidade insuficientemente fundamentada quanto a uma das normas de exame- Inviabilidade da impugnação genérica- Consequente incognoscibilidade parcial da ação direta- Pedido de medida cautelar conhecido em parte e, nessa parte, indeferido. Requerente: Partido dos Trabalhadores. Requerido: Presidente da República. Relator: Ministro Celso de Mello, 04 de abril de 2002. Disponível em:

O direito de propriedade não se reveste de caráter absoluto, eis que, sobre ele, pesa grave hipoteca social, a significar que, descumprida a função social que lhe é inerente (CF, art. 5º, XXIII), legitimar-se-á a intervenção estatal na esfera dominial privada, observados, contudo, para esse efeito, os limites, as formas e os procedimentos fixados na própria Constituição da República. **O acesso a terra, a solução dos conflitos sociais, o aproveitamento racional e adequado do imóvel rural, a utilização apropriada dos recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente constituem elementos de realização da função social da propriedade.** *(grifo meu)*

A Constituição Federal de 1988 retirou o cunho individualista do direito de propriedade, que era absoluto e ilimitado. O proprietário precisa exercer utilmente seu direito; há a redução de suas faculdades e o aumento de seus deveres. A propriedade precisa estar de acordo com o bem comum para repressão de abusos por parte dos proprietários.¹⁷⁰ De acordo com Rodrigo Reis Mazzei¹⁷¹, o legislador não pretendeu implementar uma política de proletariado no Brasil, mas sim criar um vínculo entre a propriedade e a vida social e econômica para sua utilização viável.

Para Análise Econômica do Direito, o direito de propriedade precisa assegurar o uso, gozo e a disposição do proprietário para que haja estabilidade, equilíbrio entre os agentes econômicos e a redução dos custos de transação nas negociações. É possível afirmar que a Constituição Federal assegura a concepção econômica da propriedade ao garantir a propriedade como um direito individual fundamental.¹⁷²

A propriedade seria a atribuição do poder de decisão sobre a utilização de um recurso a uma pessoa ou a um determinado grupo de pessoas. O recurso é retirado do acesso livre e só pode ser utilizado pelo proprietário. Embora pareça contraditório, a exclusão do livre acesso acaba beneficiando a comunidade, como será visto adiante.¹⁷³

<https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=347486>. Acesso em: 4 fev. 2024.

¹⁷⁰ GOMES, Orlando. **Introdução ao direito civil**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1993. p.75-76.

¹⁷¹ MAZZEI, Rodrigo Reis. A função social da propriedade: uma visão pela perspectiva do Código Civil de 2002. *In*: NERY, Rosa M. de Andrade (coord.) **Perspectiva do Direito Privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. p. 398.

¹⁷² LIMA, Elisberg Francisco Bessa. Análise econômica do direito de propriedade e a ordem constitucional brasileira. *In*: ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI, 19, 2010, Fortaleza. **Anais** [...] Fortaleza: 2010. p. 359. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/fortaleza/3133.pdf>. Acesso em: 4 fev. 2024.

¹⁷³ MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 228. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522497652/pageid/4>. Acesso em: 4 fev. 2024.

Isso não ocorre em países que não reconhecem este direito. Alguns países não o reconhecem em razão de custos políticos ou por razões de intervenção pública com base em critério de equidade. Um exemplo é o regime comunista que entende a propriedade como pertencente à coletividade (Estado), não sendo possível a apropriação pelos particulares, conforme Décio Zylberstajn¹⁷⁴. Ludwig Von Mises já mencionou que o socialismo revolucionário de Marx e Lênin levaria a civilização à ruína, uma vez que não assegurava o direito de propriedade privada e, conseqüentemente, a alocação eficiente de recursos e a troca de bens de capital.¹⁷⁵

É possível analisar a função social da propriedade à luz do princípio da eficiência-econômica social, uma vez que distribui e redistribui os recursos escassos de acordo com o que foi estabelecido pelo Estado.¹⁷⁶ Segundo Bianca de Paula Costa Lisboa Feitosa e Kátia Borges dos Santos¹⁷⁷:

[...] o exercício da função social, desde que seu conceito esteja bem definido, viabiliza a redução dos custos de transação, eis que garante o direito de propriedade, condição essa necessária à eficiência da alocação de recursos em conformidade com o Teorema de Coase, Coase (1960, p. 40).

Um ponto importante do direito de propriedade é o fato de reduzir os custos de transação. Isso se deve ao fato de definir previamente o proprietário. É menos custoso o proprietário poder tomar as decisões sozinhas em relação ao recurso escasso do que ter que analisar a opinião de todos supostos donos.¹⁷⁸ O indivíduo que é titular da propriedade tomará a decisão de como utilizar o bem, suportará os efeitos de sua

¹⁷⁴ LIMA, Elisberg Francisco Bessa. Análise econômica do direito de propriedade e a ordem constitucional brasileira. In: ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI, 19, 2010, Fortaleza. **Anais** [...] Fortaleza: 2010. p. 359. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/fortaleza/3133.pdf>. Acesso em: 5 fev. 2024.

¹⁷⁵ VERA, Flávia Santinoni. Análise Econômica da Propriedade. In: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014. p. 204. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522480555/pageid/3>. Acesso em: 5 fev. 2024.

¹⁷⁶ FEITOSA, Bianca de Paula Costa Lisboa Feitosa; SANTOS, Kátia Borges dos. Considerações acerca da propriedade privada à luz da análise econômica do direito. **Revista de Direito, Economia e Desenvolvimento Sustentável**, Belém, v.5, n. 2, p. 63, jul./dez. 2019. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/revistaddsus/article/view/5919>. Acesso em: 5 fev. 2024.

¹⁷⁷ FEITOSA, Bianca de Paula Costa Lisboa Feitosa; SANTOS, Kátia Borges dos. Considerações acerca da propriedade privada à luz da análise econômica do direito. **Revista de Direito, Economia e Desenvolvimento Sustentável**, Belém, v.5, n. 2, p. 63, jul./dez. 2019. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/revistaddsus/article/view/5919>. Acesso em: 5 fev. 2024.

¹⁷⁸ PIMENTA, Eduardo Goulart; LANA, Henrique Avelino R. P. Análise econômica do direito e sua relação com o direito civil. **Revista Faculdade Direito UFMG**, Belo Horizonte, n.57, p. 121, jul./dez. 2010. Disponível em: <https://www.direito.ufmg.br/revista/index.php/revista/article/view/126>. Acesso em: 5 fev. 2024.

decisão e decidirá quando deseja vender o bem e como conservá-lo. A união destes fatores reduz os custos de transação se comparado a casos em que existem vários agentes que decidem.¹⁷⁹ Neste sentido, Harold Demsetz¹⁸⁰, economista americano, afirma:

Si una sola persona posee una determinada cantidad de tierra, intentará aumentar su valor actual tomando en cuenta posibles evoluciones futuras de costos y beneficios y seleccionar aquellos que, en su opinión, podrán maximizar el actual valor de sus derechos de propiedad privada de dichas tierras. Como sabemos, esto significa que intentará tomar en cuenta las condiciones de oferta y demanda que, según cree, existirán después de su muerte. Es muy difícil imaginar en qué forma los propietarios comunales podrían alcanzar un acuerdo que tomara en cuenta tales costos.

A garantia do direito de propriedade e a exigência da observação da função social da propriedade asseguram que o bem escasso será utilizado pelo indivíduo que mais o valoriza e que cumpre com o bem-estar da coletividade. Neste sentido, Richard Allen Posner¹⁸¹ afirma:

El segundo corolario del enfoque económico del Derecho que estoy exponiendo es que cuando, a pesar de los mejores esfuerzos del Derecho, los costos de transacción del mercado siguen siendo altos, el Derecho debería simular la asignación de recursos del mercado asignando a los derechos de propiedad a los usuarios que más los valoren.

Sabe-se que a Análise Econômica do Direito utiliza conceitos e ferramentas de outras áreas além do Direito, como sociologia, psicologia e economia. A partir da análise do pensamento de Hobbes, é possível compreender que há a garantia da propriedade para incentivar o trabalho e desincentivar saques e conflitos.¹⁸²

Flávia Santonini Vera¹⁸³ destaca que, sob a perspectiva dos custos de transação de Coase, há a necessidade de o Estado garantir a propriedade privada.

¹⁷⁹ MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 253. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522497652/pageid/4>. Acesso em: 5 fev. 2024.

¹⁸⁰ DEMSETZ, Harold. **Hacia Una Teoria de Los Derechos de Propiedad**. Disponível em: https://www.eumed.net/cursecon/textos/Demsetz_teoria-derechos-propiedad.pdf. Acesso em: 5 fev. 2024.

¹⁸¹ POSNER, Richard A. **El Análisis Económico del Derecho en el Common Law, en el Sistema Romano-Germánico, y en las Naciones en Desarrollo**. Revista de Economía. 2005. p. 9

¹⁸² VERA, Flávia Santonini. Análise Econômica da Propriedade. In: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014. p.204. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522480555/pageid/3>. Acesso em: 5 fev. 2024.

¹⁸³ VERA, Flávia Santonini. Análise Econômica da Propriedade. In: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014. p. 205. *E-book*. Disponível em:

Caso contrário, os fazendeiros que investissem nas plantações teriam que gastar com seguranças para proteção das plantações, sendo que já possuem altos gastos com investimentos nas plantações. Ainda, os consumidores teriam que lidar com os custos dessa segurança no valor dos produtos. Toda a comunidade sairia prejudicada e com altos custos. Neste sentido, Flávia Santinoni Vera¹⁸⁴ destaca:

A garantia clara do direito de propriedade pelo Estado reduz custos de transação e cria incentivos e garantias para a produção e a inovação tecnológica, o único fator determinante de crescimento no longo prazo. Por consequência, alavanca a geração de riqueza e o crescimento econômico, essencial para se avançar em direção ao bem-estar social e a tão almejada justiça distributiva.

É possível analisar a garantia da propriedade privada à luz da Teoria das Negociações (Bargaining Theory). Ela é derivada da teoria dos jogos e é baseada nos jogos cooperativos que possuem como base a ideia de benefício das trocas, que seria o valor adicionado gerado, e a confiança. Parece não haver uma relação entre a propriedade e a esta teoria, no entanto, há relação, uma vez que a propriedade permite a transferência do recurso escasso para o indivíduo que mais valoriza o bem, permitindo a geração de um valor adicionado.¹⁸⁵

O fato de a propriedade e de a Teoria das Negociações proporcionarem e se importarem com o valor adicionado mostra que as trocas (transações) enriquecem as partes envolvidas, bem como a sociedade, em razão de um bem ser transferido para uma pessoa que o valoriza mais que a pessoa antecedente. A sociedade enriquece quando mais pessoas realizam transações.¹⁸⁶

Assim, o Estado tem o importante papel de fortalecer as relações de confiança e reduzir os custos de transação para facilitar a ocorrência das transações. Alguns exemplos de ações do Estado que facilitam as transações são a redução dos impostos

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522480555/pageid/3>. Acesso em: 5 fev. 2024.

¹⁸⁴ VERA, Flávia Santinoni. *Análise Econômica da Propriedade*. In: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014. p. 205. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522480555/pageid/3>. Acesso em: 5 fev. 2024.

¹⁸⁵ VERA, Flávia Santinoni. *Análise Econômica da Propriedade*. In: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014. p. 206. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522480555/pageid/3>. Acesso em: 5 fev. 2024.

¹⁸⁶ VERA, Flávia Santinoni. *Análise Econômica da Propriedade*. In: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014. p. 208. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522480555/pageid/3>. Acesso em: 6 fev. 2024.

de transferência e dos registros públicos, bem como a definição de regras para a divulgação mínima de informações entre o vendedor e o consumidor.¹⁸⁷

Segundo Douglass Cecil North¹⁸⁸, vencedor do Nobel de Economia de 1993, as instituições criam a estrutura de incentivos de uma economia. Conforme esta estrutura evolui, ela desenha o caminho da mudança econômica, no sentido de estagnação, crescimento ou de declínio. Assim, percebe-se que as instituições influenciam as políticas econômicas. Douglass Cecil North¹⁸⁹ apresenta o conceito de instituições eficientes:

Efficient organization entails the establishment of institutional arrangements and property rights that create an incentive to channel individual economic effort into activities that bring the private return close to the social rate of return.

De acordo com Douglass Cecil North¹⁹⁰, o Ocidente apenas conseguiu atingir um elevado grau de desenvolvimento em razão do desenvolvimento das instituições políticas que protegem a propriedade. Assim, evidencia-se que a partir da segurança dos direitos de propriedade é possível um mercado estável.¹⁹¹ É imprescindível que os direitos de propriedade estejam claramente definidos, uma vez que possuem a função de alocação de recursos e de distribuição eficiente destes recursos.¹⁹² Neste sentido, Gary Libecap¹⁹³ afirma:

Property rights institutions range from formal arrangements, including constitutional provisions, statutes, and judicial rulings, to informal conventions

¹⁸⁷ VERA, Flávia Santinoni. *Análise Econômica da Propriedade*. In: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014.p.208. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522480555/pageid/3>. Acesso em: 6 fev. 2024.

¹⁸⁸ NORTH, Douglass C. Institutions. **The Journal of Economic Perspectives**, v. 5, n. 1. Winter: 1991, p. 97. Disponível em: <https://www.heinonline.org>. Acesso em: 6 fev. 2024.

¹⁸⁹ THOMAS, Robert Paul. **The rise of the western world: a new economic history**. Cambridge: Cambridge University Press, 1973, p. 1. Disponível em: <https://www.heinonline.org>. Acesso em: 6 fev. 2024.

¹⁹⁰ SANTOS FILHO, Sirio Vieira dos. **A análise econômica do direito sob a perspectiva da função social da propriedade privada e o seu uso sustentável no Brasil**. 2017. Dissertação. (Mestrado em Ciência Jurídica). Programa de Pós-graduação em Ciências Jurídicas, Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí, 2017. p. 52. Disponível em: [https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2142/Dissertação%20-%20A%20AED%20sob%20a%20perspectiva%20da%20função%20social%20da%20propriedade%20privada%20e%20seu%20uso%20sustentável%20\(1\).pdf](https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2142/Dissertação%20-%20A%20AED%20sob%20a%20perspectiva%20da%20função%20social%20da%20propriedade%20privada%20e%20seu%20uso%20sustentável%20(1).pdf). Acesso em: 6 fev. 2024.

¹⁹¹ NORTH, Douglass C. Institutions. **The Journal of Economic Perspectives**, v. 5, n. 1. Winter: 1991, p. 101. Disponível em: <https://www.heinonline.org>. Acesso em: 6 fev. 2024.

¹⁹² COOTER, Robert; ULEN, Thomas. **Direito e Economia**. Porto Alegre: Bookman, 2010. p. 92.

¹⁹³ LIBECAP, Gary D. **Contracting for property rights**. Cambridge: Cambridge University press, 1989. p.1.

and customs regarding the allocations and use of property. Such institutions critically affect decision making regarding resource use and, hence, affect economic behavior and performance. By allocating decision-making authority, they also determine who are the economic actors in a system and define the distribution of wealth in a society.

A Constituição Federal é um incentivo para o agente econômico alocar o seu direito de propriedade, uma vez que ela garante os direitos inerentes à condição de proprietário.¹⁹⁴ Quando não há esta garantia, os investimentos das pessoas e os frutos do seu trabalho podem ser tomados por outros indivíduos.

A propriedade garante o *usus*, que assegura que o proprietário terá o poder de decisão sobre o que será feito ou não em sua propriedade; e o *fructus*, que garante que o proprietário colherá os resultados de sua gestão. O *usus*, juntamente, com o *fructus*, informam sobre a qualidade de gestão ao proprietário. Isso estimula o proprietário a preservar o bem e a administrá-lo corretamente, buscando utilizar o bem de forma rentável.¹⁹⁵

No entanto, quando há uma separação da atribuição dos resultados e do poder de decisão sobre o bem, a preservação do bem resta prejudicado. Isso se deve ao fato de que, geralmente, o indivíduo que não é titular do fruto não cuidaria do bem, uma vez que não colheria os resultados, que podem ser ganhos ou perdas.¹⁹⁶

A partir da análise da responsabilidade e do interesse do proprietário é possível visualizar os benefícios da propriedade. Quando uma pessoa cuida de algo que é realmente dela, acabam sendo mais claros os benefícios e as responsabilidades daquele indivíduo. Assim, a pessoa cuida com mais zelo daquele bem, pois sabe que é seu. No caso dos bens públicos, que são de todos, é necessário a presença de regras, monitoramento e sanções para protegê-los, tendo em vista que as pessoas buscam maximizar o próprio bem-estar.¹⁹⁷

¹⁹⁴ LIMA, Elisberg Francisco Bessa. Análise econômica do direito de propriedade e a ordem constitucional brasileira. In: ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI, 19, 2010, Fortaleza. **Anais** [...] Fortaleza: 2010. p. 359. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/fortaleza/3133.pdf>. Acesso em: 6 fev. 2024.

¹⁹⁵ MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 230. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522497652/pageid/4>. Acesso em: 7 fev. 2024.

¹⁹⁶ MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 230. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522497652/pageid/4>. Acesso em: 7 fev. 2024.

¹⁹⁷ VERA, Flávia Santinoni. Análise Econômica da Propriedade. In: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014. p.201-202. *E-book*. Disponível em:

Para Análise Econômica do Direito, os direitos de propriedade privada incentivam os indivíduos a investirem em ativos de nível superior àqueles que teriam optado se não existisse essa garantia. As pessoas possuem o interesse de investir em terras porque sabem que suas futuras aquisições serão protegidas e que serão compensados caso seu direito seja deturpado.¹⁹⁸

Portanto, a segurança do direito de propriedade incentiva os agentes econômicos a alocarem recursos escassos e, conseqüentemente, aumenta o progresso econômico. Este pensamento pode ser visto nos direitos de propriedade autoral. Caso não haja a proteção da propriedade de um indivíduo em relação a sua criação, não haverá incentivo para o progresso científico, conforme Harold Demsetz¹⁹⁹.

A propriedade internaliza as externalidades. As externalidades seriam fatos que impossibilitam a simetria de informações e a transparência na relação negocial, elas dão origem aos custos de transação. A insegurança jurídica também é uma externalidade. A proteção à propriedade privada traz segurança jurídica, reduzindo as externalidades da insegurança jurídica e, conseqüentemente, os custos de transação.²⁰⁰ Neste sentido, Harold Demsetz²⁰¹ afirma:

La propiedad privada resultante internalizará muchos de los costos externos asociados con la propiedad comunal, puesto que ahora el propietario, en virtud de su poder para excluir a otros, puede contar generalmente con la retribución emergente del control de la caza o del aumento en la fertilidad de la tierra. Esta concentración de costos y beneficios en los propietarios crea incentivos para utilizar más eficientemente los recursos.

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522480555/pageid/3>. Acesso em: 7 fev. 2024.

¹⁹⁸ FEITOSA, Bianca de Paula Costa Lisboa Feitosa; SANTOS, Kátia Borges dos. Considerações acerca da propriedade privada à luz da análise econômica do direito. **Revista de Direito, Economia e Desenvolvimento Sustentável**, Belém, v.5, n. 2, p. 66, jul./dez. 2019. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/revistaddsus/article/view/5919>. Acesso em: 7 fev. 2024.

¹⁹⁹ DEMSETZ, Harold. Hacia **Uma Teoria de Los Derechos de Propiedad**. Disponível em: https://www.eumed.net/cursecon/textos/Demsetz_teoria-derechos-propiedad.pdf. Acesso em: 7 fev. 2024.

²⁰⁰ LIMA, Elisberg Francisco Bessa. Análise econômica do direito de propriedade e a ordem constitucional brasileira. In: ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI, 19, 2010, Fortaleza. **Anais** [...] Fortaleza: 2010. p. 350. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/fortaleza/3133.pdf>. Acesso em: 7 fev. 2024.

²⁰¹ DEMSETZ, Harold. Hacia **Uma Teoria de Los Derechos de Propiedad**. Disponível em: https://www.eumed.net/cursecon/textos/Demsetz_teoria-derechos-propiedad.pdf. Acesso em: 7 fev. 2024.

Sob a perspectiva econômica, houve a consolidação da propriedade para garantir a preservação de certos recursos que são escassos. Geralmente, estes recursos acabam sendo utilizados de forma predatória quando os bens estão disponíveis na natureza. Os bens que são envolvidos pelos direitos de propriedade duram mais, o que possibilita o uso mais racional destes bens.²⁰² Sob a perspectiva da Análise Econômica do Direito, é possível afirmar:

Há necessidade de se criar exclusividade sobre determinados bens que são realmente escassos, determinando-se e definindo-se os respectivos proprietários, para que estes possam invocar seus direitos sobre o bem, para que não resulte na inutilização do bem como um todo, gerando prejuízos para a coletividade. Almeja-se sempre a maior eficiência na alocação do bem objeto do Direito de Propriedade.²⁰³

Portanto, quando o bem é comum, geralmente, não ocorre a sua utilização mais eficiente. Por exemplo, na exploração de um terreno pastoril por vários fazendeiros, sem o direito de propriedade e sem limites impostos por um dos criadores de animais, haveria uma exploração descontrolada por parte dos criadores que buscariam aumentar cada vez mais seus lucros com o aumento do número de vacas. Neste contexto, o bem escasso (pasto) acabaria e todos ficariam com prejuízo, uma vez que a exploração ocorreu sem racionalidade e sem respeitar o tempo de recuperação do pasto. Com o esaurimento do bem escasso, não ocorre a maximização de riqueza, não é observado o bem-estar da coletividade e há a alocação ineficiente do recurso.²⁰⁴

Cada membro do grupo buscará maximizar o proveito que conseguir obter pessoalmente, no entanto, não observará as consequências disso, o que levará ao esgotamento do recurso escasso e à ruína coletiva.²⁰⁵ Assim, evidencia-se que a propriedade é um meio de administrar a escassez.

²⁰² COOTER, Robert; ULEN, Thomas. **Direito & Economia**. Tradução de Luis Marcos Sander e Francisco Araújo da Costa. 5. Ed. Porto Alegre: Bookman, 2010. p. 92.

²⁰³ PIMENTA, Eduardo Goulart; LANA, Henrique Avelino R. P. O direito de propriedade e a eficiência econômica. **Revista da Faculdade Mineira de Direito**, Belo Horizonte, v. 19, n. 37, 2016. Disponível em: <https://periodicos.pucminas.br/index.php/Direito/article/view/9961/11238>. Acesso em: 8 fev. 2024.

²⁰⁴ PIMENTA, Eduardo Goulart; LANA, Henrique Avelino R. P. O direito de propriedade e a eficiência econômica. **Revista da Faculdade Mineira de Direito**, Belo Horizonte, v. 19, n. 37, 2016. Disponível em: <https://periodicos.pucminas.br/index.php/Direito/article/view/9961/11238>. Acesso em: 8 fev. 2024.

²⁰⁵ MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 231. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522497652/pageid/4>. Acesso em: 9 fev. 2024.

Estudos empíricos já demonstraram a importância de a propriedade ser exclusiva e o fato desta característica estimular o agente a utilizar de forma eficiente o bem e gerar riqueza. Um exemplo foi o caso de colheita de ostras nos estados da Virgínia e Maryland, nos Estados Unidos entre 1965 e 1970. Foi constatado por Agnello e Donnelley que o número de ostras retiradas prematuramente nos leitos das propriedades comunitárias era superior ao número retirado nos leitos das propriedades privadas. Assim, constatou-se que as propriedades comunitárias possuíam uma produtividade mais baixa do que as propriedades privadas.²⁰⁶

De acordo com os economistas Jean-Marie Baland e Jean-Philippe Platteau²⁰⁷, alguns dos fatores determinantes da ineficiência da governança coletiva seriam: as diferenças e o tamanho do grupo social que dificultam a cooperação; diversidade de objetivos conflitantes; e o surgimento de comportamentos oportunistas em detrimento do bem-estar da coletividade.

Sob a ótica da AED, em relação à interferência do Estado na propriedade privada é possível afirmar que “quando o Estado resolve interferir em propriedades privadas mediante alocações predeterminadas do uso/gozo ou na própria alocação de recursos, pressupõe-se que os benefícios serão maiores do que os custos públicos e privados”²⁰⁸. Por exemplo, as desapropriações afetam a alocação de recursos, pois geram uma transferência involuntária de um bem imóvel. É preciso, sempre que possível, a preferência pelas transferências voluntárias, tendo em vista que as pessoas sabem a melhor forma de maximizar suas próprias riquezas.

As transferências involuntárias podem ocorrer sob o fundamento de necessidade ou utilidade pública, como a construção de uma escola, por exemplo. Nesta hipótese, Luciano Benetti Timm²⁰⁹ destaca que “o Estado deve considerar que os custos de transação são tão altos a ponto de obstruir qualquer possibilidade de

²⁰⁶ STEPHEN, Frank H. **Teoria econômica do direito**. São Paulo: Makron Books, 1993. p.17.

²⁰⁷ BALAND, J. M.; PLATTEAU, J. P. (1998). Division of the commons: a partial assessment of the new institutional economics of land rights. *American Journal of Agricultural Economics*, 80, p. 644-650.

²⁰⁸ VERA, Flávia Santinoni. *Análise Econômica da Propriedade*. In: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014. p. 210. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522480555/pageid/3>. Acesso em: 11 fev. 2024.

²⁰⁹ VERA, Flávia Santinoni. *Análise Econômica da Propriedade*. In: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014. p.210. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522480555/pageid/3>. Acesso em: 11 fev. 2024.

compra da propriedade com o consenso mútuo, tanto por parte do proprietário como do Estado”.

À luz da Análise Econômica do Direito, há um problema com o conceito e aferição do que seria uma propriedade produtiva para a Lei de Reforma Agrária. Há críticas ao fato de o conceito ser baseado apenas no fator de produção por quantidade de terra (hectare). É necessária a adoção de critérios de eficiência econômica para definição do que seria uma propriedade produtiva ou não.²¹⁰

Flávia Santinoni Vera²¹¹ destaca que a disciplina Direito e Economia entende o conceito de produtividade com base em outros fatores de produção, como insumos, benfeitorias, capital humano, tecnologia, maquinário. Todos eles devem ser observados para a análise da produtividade. Ele destaca que proprietários com dívidas ou improdutivos se aproveitam da política da reforma agrária para receberem a indenização relativa à desapropriação maior do que o valor subjetivo. Assim, percebe-se que, neste caso, a desapropriação prejudica a coletividade, não é eficiente e beneficia os proprietários endividados e de má-fé.

Faz-se necessária a Análise Econômica da usucapião extrajudicial, tema da presente pesquisa. É possível analisar a usucapião extrajudicial a partir da aplicação dos custos de transação e dos custos de oportunidade. Assim, será possível justificar a escolha do procedimento extrajudicial ao invés do procedimento judicial por meio da racionalidade da escolha.²¹²

Na usucapião extrajudicial, os custos de oportunidade correspondem ao custo econômico de um procedimento que foi descartado, trazem uma ideia da vantagem comparativa na escolha do procedimento extrajudicial em detrimento do judicial.²¹³

²¹⁰ VERA, Flávia Santinoni. A Análise Econômica da Propriedade. In: TIMM, Luciano Benetti (org.). **Direito e Economia no Brasil**. São Paulo: Atlas, 2018. p. 214.

²¹¹ VERA, Flávia Santinoni. Análise Econômica da Propriedade. In: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014. p. 215. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522480555/pageid/3>. Acesso em: 14 fev. 2024.

²¹² BUENO, Fabielle Pillati. **Análise econômica da desjudicialização por meio da atividade notarial e registral**: um ensaio a partir do procedimento da usucapião extrajudicial. 2022. Dissertação. (Mestrado Acadêmico em Jurisdição e Processo na Contemporaneidade) – Programa de Pós-Graduação Strictu Sensu em Direito, Centro Universitário Internacional-UNINTER, Curitiba, 2022. p. 75. Disponível em: <https://www.uninter.com/mestrado/wp-content/uploads/2022/10/06-Dissertacao-Final-Fabielle-Pillati-Bueno.pdf>. Acesso em: 14 fev. 2024.

²¹³ BUENO, Fabielle Pillati. **Análise econômica da desjudicialização por meio da atividade notarial e registral**: um ensaio a partir do procedimento da usucapião extrajudicial. 2022. Dissertação. (Mestrado Acadêmico em Jurisdição e Processo na Contemporaneidade) – Programa de Pós-Graduação Strictu Sensu em Direito, Centro Universitário Internacional-UNINTER, Curitiba, 2022. p. 79. Disponível em: <https://www.uninter.com/mestrado/wp-content/uploads/2022/10/06-Dissertacao-Final-Fabielle-Pillati-Bueno.pdf>. Acesso em: 14 fev. 2024.

Correspondem a diferença de custo entre a opção escolhida e a descartada.²¹⁴ De acordo com a lei da vantagem comparativa, as pessoas optam pelas alternativas em que seus custos de oportunidade são mais baixos do que de outras.²¹⁵

À luz dos custos de oportunidade, quando o indivíduo escolhe a via judicial ou a extrajudicial, ele acaba assumindo os riscos de perda de dinheiro, tempo e de recursos emocionais. A respeito dos custos de oportunidade, Bruno Meyerhof Salama²¹⁶ afirma:

A escassez força os indivíduos a realizarem escolhas e a incorrerem em tradeoffs. Os tradeoffs são, na verdade, são “sacrifícios”: para se ter qualquer coisa e preciso abrir mão de alguma outra coisa – nem que seja somente o tempo. Esse algo de que se abre mão é o chamado “custo de oportunidade”. Todas as escolhas têm custos de oportunidade. Isso quer dizer que nem tudo pode ser feito ou produzido; tudo tem um custo; e cada centavo gasto em uma determinada atividade, e o mesmo centavo que não é gasto em todas as demais.

Como já foi exposto, os custos de transação vão além dos meros custos financeiros, envolvem emoções e tempo, por exemplo. Esses fatores precisam ser analisados na escolha racional da adoção do procedimento extrajudicial ou do judicial da usucapião.

Ao analisar os custos financeiros e o tempo de processamento da usucapião extrajudicial, evidencia-se que aqueles são superiores aos custos financeiros da usucapião judicial. Em 2022, no Estado do Paraná, por exemplo, os custos da usucapião extrajudicial de um imóvel avaliado em R\$ 100.000,00 eram de R\$ 14.913,32 e os da usucapião judicial eram de R\$11.420,92. Por sua vez, o tempo de processamento da usucapião extrajudicial é inferior ao tempo da usucapião judicial. O tempo de tramitação da usucapião extrajudicial era de cerca de 90 a 120 dias; por sua vez, o tempo da usucapião judicial era de anos.²¹⁷

²¹⁴ BUENO, Fabielle Pillati. **Análise econômica da desjudicialização por meio da atividade notarial e registral**: um ensaio a partir do procedimento da usucapião extrajudicial. 2022. Dissertação. (Mestrado Acadêmico em Jurisdição e Processo na Contemporaneidade) – Programa de Pós-Graduação Strictu Sensu em Direito, Centro Universitário Internacional-UNINTER, Curitiba, 2022. p. 86. Disponível em: <https://www.uninter.com/mestrado/wp-content/uploads/2022/10/06-Dissertacao-Final-Fabielle-Pillati-Bueno.pdf>. Acesso em: 14 fev. 2024.

²¹⁵ COOTER, Robert; ULEN, Thomas. **Law and economics**. 6. ed. Berkeley Law Books, 2016. p.30.

²¹⁶ SALAMA, Bruno Meyerhof. **Estudos em direito & economia**: micro, macro e desenvolvimento. 1. Ed. Curitiba: Virtual Gratuita, 2017. p. 26. E-book. Disponível em: <https://editoravirtualgratuita.com.br/wp-content/uploads/2017/07/obra-completa-estudos-em-direito-economia.pdf>. Acesso em: 16 fev. 2024.

²¹⁷ BUENO, Fabielle Pillati. **Análise econômica da desjudicialização por meio da atividade notarial e registral**: um ensaio a partir do procedimento da usucapião extrajudicial. 2022. Dissertação. (Mestrado Acadêmico em Jurisdição e Processo na Contemporaneidade) – Programa

A usucapião extrajudicial ocorre com agilidade, pois não possui a formalidade do processo judicial e nem o princípio do duplo grau jurisdicional. O tempo de espera da decisão final do Poder Judiciário faz com que as partes tenham que lidar com os custos de oportunidade. A respeito do assunto, Antonio Celso Fonseca Pugliese e Bruno Meyerhof Salama²¹⁸ afirmam que:

Na prestação jurisdicional estatal, o tempo de espera por uma decisão definitiva gera alto custo para as partes, que ficam privadas dos bens ou direitos litigiosos durante todos os anos que precedem o efetivo cumprimento da decisão transitada em julgado. Nesse caso, as partes arcam com o custo de oportunidade decorrente da privação dos bens e direitos disputados em Juízo.

A morosidade na tramitação dos processos traz insegurança jurídica.²¹⁹ Como já foi exposto, a insegurança jurídica é uma externalidade, que aumenta os custos de transação. Esta externalidade desincentiva os agentes econômicos a alocarem seus bens, prejudicando o progresso econômico e a eficiência econômica. Assim, é possível afirmar que, ao reduzir o tempo de tramitação do procedimento da usucapião, a via extrajudicial traz segurança jurídica e, conseqüentemente, eficiência econômica.

Quando preenchidos os requisitos legais, a escolha do procedimento extrajudicial da usucapião é muito interessante. Embora a via extrajudicial possua mais gastos financeiros, o seu tempo de conclusão é muito inferior ao tempo de tramitação do instituto no Poder Judiciário. De acordo com Fabielle Pillati Bueno²²⁰, essa diferença nos gastos financeiros seria absorvida pela celeridade da via extrajudicial e pela valorização da transformação da posse em propriedade. Caso o indivíduo adote a via judicial, ele terá que lidar com a desvalorização do seu imóvel durante o tempo em que ficará indisponível.

de Pós-Graduação Strictu Sensu em Direito, Centro Universitário Internacional-UNINTER, Curitiba, 2022. p. 63-65. Disponível em: <https://www.uninter.com/mestrado/wp-content/uploads/2022/10/06-Dissertacao-Final-Fabielle-Pillati-Bueno.pdf>. Acesso em: 14 fev. 2024.

²¹⁸ PUGLIESE, Antonio Celso Fonseca; SALAMA, Bruno Meyerhof. A economia da arbitragem: escolha racional e geração de valor. **Revista Direito GV**, São Paulo, v. 4, n. 1, p. 15-28, jan./jun. 2008. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/revdireitogv/article/view/35168/33973>. Acesso em: 16 fev. 2014.

²¹⁹ FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: direito das sucessões. 2. Ed. Salvador: Juspodvim, 2016. p. 515.

²²⁰ BUENO, Fabielle Pillati. **Análise econômica da desjudicialização por meio da atividade notarial e registral**: um ensaio a partir do procedimento da usucapião extrajudicial. 2022. Dissertação. (Mestrado Acadêmico em Jurisdição e Processo na Contemporaneidade) – Programa de Pós-Graduação Strictu Sensu em Direito, Centro Universitário Internacional-UNINTER, Curitiba, 2022. p. 85. Disponível em: <https://www.uninter.com/mestrado/wp-content/uploads/2022/10/06-Dissertacao-Final-Fabielle-Pillati-Bueno.pdf>. Acesso em: 14 fev. 2024.

A especialização dos registradores de imóveis e dos tabeliães de notas é outro ponto interessante no procedimento da usucapião extrajudicial. Assim como os árbitros na arbitragem, os registradores de imóveis e os tabeliães de notas possuem experiência e *expertise*, o que colabora para a estabilidade das relações jurídicas. Estes profissionais lidam com temas relacionados à propriedade imobiliária no dia a dia. Percebe-se que os registradores de imóveis e os tabeliães de notas possuem um menor custo de aprendizado, se comparados a um juiz togado.²²¹

Outro ponto interessante da usucapião extrajudicial, à luz da Análise Economia do Direito é o fato permitir a transferência do recurso escasso (bem) do indivíduo que não o valoriza e não cumpre com a sua função social para uma pessoa que o valoriza mais e cumpra com o bem-estar da coletividade. Assim, haverá uma melhor alocação dos recursos escassos e maior eficiência econômica.

Ainda, sabe-se que situações de informalidade prejudicam a geração de riquezas e a qualidade de vida da população. De acordo com Daniela Rosário Rodrigues²²², o indivíduo que não possui o registro do seu título aquisitivo, aparenta ser titular, mas não é titular jurídico. Assim, o patrimônio deste indivíduo está fora da circulação de riquezas.

Destaca-se que a usucapião extrajudicial nem sempre será a melhor opção ou será possível. Para sua adoção, é necessário o preenchimento de certos requisitos, entre eles, a ausência de litígio entre as partes. Ou seja, caso haja conflitos entre as partes envolvidas, será necessário o ingresso na via judicial, conforme será visto no momento oportuno. Por isso, é importante que haja uma análise cautelosa da possibilidade da usucapião extrajudicial, dos custos de transação e de oportunidade antes do ingresso da documentação no Registro de Imóveis. Caso contrário, a demanda poderá ter que ser encaminhada para a via judicial e as partes perderão os valores pagos na via extrajudicial, bem como seu tempo. Uma análise malfeita pode levar a altos custos de oportunidade.

²²¹ TEIXEIRA, Tarcísio; LIGMANOVSKI, Patrícia Ayub da Costa (coord.). **Arbitragem em evolução: aspectos relevantes após a reforma da Lei Arbitral**. 1. ed. Barueri: Manole, 2018. p. 311. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555762204/epubcfi/6/2\[%3Bvnd.vst.idref %3Dcover\]!4/2/2%4050:45](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555762204/epubcfi/6/2[%3Bvnd.vst.idref %3Dcover]!4/2/2%4050:45). Acesso em: 17 fev. 2023.

²²² RODRIGUES, Daniela Rosário. O direito à propriedade titulada por meio da regularização fundiária. In: NALINI, José Renato; LEVY, Wilson. (coord.). **Regularização fundiária**. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 35.

Diante do exposto, sob a perspectiva da Análise Econômica do Direito é possível concluir que a propriedade precisa pertencer ao indivíduo que assegura a exploração rentável e a valorização do bem da melhor forma.²²³ A respeito da usucapião extrajudicial, à luz da AED, conclui-se que a coletividade se beneficia, tendo em vista que restará clara a titularidade do bem, o recurso escasso será utilizado pelo indivíduo que mais o valoriza, haverá segurança jurídica e a alocação eficiente dos recursos escassos.

3.3 A Análise Econômica da atividade registral a partir de Hernando de Soto

Hernando de Soto é um economista peruano que, em 2001 desenvolveu uma obra a respeito do sistema formal de propriedade, chamada “O mistério do capital”. Na presente obra, o autor afirma que a riqueza das nações apenas será possível caso os seus líderes sejam capazes de elaborar normas legais que reflitam o contrato social dos povos. Para isso ocorrer, é necessário alcançar um contrato social que regule a propriedade para quase todos de forma satisfatória.²²⁴

A tese central da obra é que o insucesso do capitalismo e, conseqüentemente, fracasso político, social e econômico dos países ex-comunistas e de Terceiro Mundo se deve, preponderantemente, à falta de um sistema formal integrado de representação da propriedade.²²⁵ Os países de Terceiro Mundo seriam os países da América Latina, África e Ásia.

De acordo com Hernando de Soto²²⁶, antes de 1950, os países do Terceiro Mundo eram marcados por sociedades agrícolas organizadas. A população trabalhava nas terras, e as cidades eram pequenas e funcionavam como mercados. Após 1950, surgiu uma revolução econômica nos países do Terceiro Mundo, similar à revolução que ocorreu na Europa em 1800. O surgimento das máquinas reduziu o trabalho rural, e os novos remédios reduziram as taxas de mortalidade e aumentaram

²²³ MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. p. 253. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522497652/pageid/4>. Acesso em: 17 fev. 2024.

²²⁴ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.12.

²²⁵ SANTOS, Leandro Bruno dos; SPOSITO, Eliseu Savério. Resenha: o mistério do capital. **Caderno Prudentino De Geografia**, 1(28), p. 184. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/view/7398>.

²²⁶ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.31-32.

a expectativa de vida. As pessoas se direcionaram às cidades, estas tiveram um crescimento populacional grande e rápido. Devido a isso, as pessoas foram morar em favelas, as construções eram realizadas em qualquer lugar e de qualquer jeito, não havia infraestrutura sanitária para todos.²²⁷

Os camponeses que foram às cidades acabaram enfrentando um obstáculo de normas legais que os impossibilitavam de participar de atividades sociais e econômicas. Assim, várias atividades foram empurradas para o setor informal.²²⁸ Através de pesquisas realizadas em vários países, como Peru, Egito e Haiti, o economista demonstra a dificuldade de legalização de um terreno ou de um negócio. Ele menciona o excesso de burocratização, os altos custos e a demora da legalização.²²⁹ A respeito dos obstáculos à legalização, Hernando de Soto²³⁰ afirma:

Em todos os países investigados descobrimos que é quase tão difícil permanecer legal quanto tornar-se legal. Sendo assim, não são bem os imigrantes quem quebram as leis, e sim as leis que os quebram – inevitavelmente, acabam optando por ficar fora do sistema.

Assim, estes indivíduos precisam trabalhar fora da lei formal, usando acordos informais de compromisso. Com isso, há um contrato social apoiado pela comunidade. Esses contratos extralegais formam um setor subcapitalizado (fábricas de roupas, táxis, e conduções).²³¹ Esses acordos são compostos por algumas regras do sistema legal oficial e costumes trazidos *ad hoc* dos locais onde se encontram.²³²

A partir de pesquisas realizadas pelo economista peruano, conclui-se que quase todas as moradias das cidades do Terceiro Mundo analisadas estavam fora das normas legais que deveriam assegurar aos seus proprietários representações e

²²⁷ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p. 31-32.

²²⁸ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.32.

²²⁹ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p. 33 e 35.

²³⁰ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.39.

²³¹ SANTOS, Leandro Bruno dos; SPOSITO, Eliseu Savério. Resenha: o mistério do capital. **Caderno Prudentino De Geografia**, 1(28), p. 184. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/view/7398>.

²³² SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.39.

instituições para criação de capital. Assim, evidencia-se que os recursos das pessoas eram financeiramente invisíveis.²³³ Neste sentido, Hernando de Soto²³⁴ afirma:

Imagine um país onde ninguém consegue identificar quem é dono de que. Um país onde endereços não podem ser conferidos facilmente, e não se tem como obrigar as pessoas a saldarem suas dívidas. Onde não se consegue transformar convenientemente recursos em dinheiro, nem posses em ações. Onde não se padronizam as descrições de ativos, portanto não se pode compará-los. Onde as normas que regem a propriedade variam de um bairro a outro ou mesmo de uma rua a outra. [...]

Ninguém sabe na realidade quem tem o quê e onde, quem é o responsável pelas obrigações, quem responde por perdas e fraudes, e quais os mecanismos disponíveis para fazer cumprir os pagamentos pelos serviços e mercadorias entregues. Como consequência, a maioria dos ativos em potencial desses países não foi identificada ou convertida em dinheiro; há pouco capital acessível, e a economia de troca é limitada e vagarosa.

Assim, o economista destaca que a maioria dos ativos das cidades de Terceiro Mundo é capital morto, uma vez que não possuem representação.²³⁵ Não é possível comprovar a posse dos ativos, não há um conjunto de regras de fácil reconhecimento, e os atributos econômicos dos ativos não foram especificados e organizados. Os ativos extraleais, que são vultuosos, não podem ser utilizados na aquisição de valores excedentes através das transações porque são indeterminados, suas informações estão ausentes.²³⁶ O economista peruano faz uma observação interessante em sua obra a respeito dos países de Terceiro Mundo:

Em meio a seus bairros mais pobres e favelas existem – se não enormes extensões de diamantes – trilhões de dólares prontos a serem postos em usos, se apenas pudermos desvendar o mistério de como se transformam ativos em capital vivo.²³⁷

Portanto, devido ao fato de os direitos de propriedade não serem documentados, os ativos não podem se transformar em capital. Os ativos só podem ser trocados em círculos locais entre pessoas que confiam umas nas outras, não podendo ser utilizados para aquisição de empréstimos. Por sua vez, no Ocidente, as

²³³ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.44.

²³⁴ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.44 e 29.

²³⁵ SANTOS, Leandro Bruno dos; SPOSITO, Eliseu Savério. Resenha: o mistério do capital. **Caderno Prudentino De Geografia**, 1(28), p. 184. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/view/7398>.

²³⁶ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.45.

²³⁷ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.50.

construções e equipamentos possuem documento de propriedade, o que conecta esses ativos à economia.²³⁸ Os ativos nos países de Terceiro Mundo são usados para objetivos materiais imediatos enquanto nos países ocidentais eles também são utilizados sob a forma de capital, sendo utilizados para garantir uma hipoteca, assegurar outras formas de crédito e para movimentar a produção.²³⁹

Os habitantes das nações de Terceiro Mundo não possuem a representação dos seus ativos, como as escrituras de suas casas e os estatutos de incorporação de suas empresas e, em razão disso, não conseguem gerar capital. Como o economista peruano demonstra em sua obra, a maior causa para o insucesso do capitalismo no Terceiro Mundo é a incapacidade de gerar capital, sendo este responsável por aumentar a produtividade do trabalho e gerar riqueza.²⁴⁰

O Ocidente consegue criar capital por possuir o processo necessário para transformação do invisível em visível, ao contrário do Terceiro Mundo. As nações ocidentais representam seus ativos por títulos e conseguem identificar e extrair o capital destes ativos. Livia Maria Pires Peixoto Callou²⁴¹ destaca que a criação de capital através da representação de terras e de construções em documentos de propriedade, possibilita que os ativos tenham uma vida paralela ao mundo físico, podendo ser utilizados para concessão de crédito, por exemplo.

Os problemas econômicos dos países pobres se devem à construção do capitalismo sem capital. Assim, essas nações sofrem com economias subterrâneas, desrespeito à lei, desigualdades e instabilidade política.²⁴² Os pobres possuem espírito empreendedor, já acumularam muitas riquezas, como foi constatado por Hernando de Soto. De acordo com o economista peruano:

O que os pobres não têm é o fácil acesso aos mecanismos que poderiam fixar legalmente o potencial econômico de seus ativos de um modo que

²³⁸ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.20-21.

²³⁹ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.51-52.

²⁴⁰ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.19.

²⁴¹ CALLOU, Livia Maria Pires Peixoto. **Diretrizes de uma gestão inovadora para os cartórios brasileiros**: Entre a inovação dos negócios jurídicos e o direito de propriedade como ativo econômico de um Estado. 2023. Dissertação (Mestrado em Direito das Empresas e dos Negócios) – Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS), Porto Alegre, 2023.

²⁴² SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.24.

pudessem ser usados para produzir, assegurar ou garantir um valor maior no mercado expandido.²⁴³

Os Estados Unidos já sofreram com estes mesmos problemas no passado. O país sofreu com a migração maciça e o aumento da atividade extralegal durante o processo de colonização dos Estados Unidos. A lei inglesa foi ineficiente, não conseguiu lidar com os problemas enfrentados pelos colonos, como a sobreposição das propriedades, a falta de um sistema de agrimensur uniforme e a instabilidade política. Os colonos ocuparam terras, cultivaram, construíram e criaram seus próprios acordos extralegais de propriedade, chamados de “direitos tomahawk”. Eles marcavam suas propriedades nas cascas das árvores, com plantações de milho ou com a construção de cabanas.²⁴⁴

Estes direitos extralegais foram defendidos por políticos americanos com a aprovação do direito de preempção, que era a compensação pelas melhorias feitas na terra no caso de um indivíduo ter feito melhorias na terra de outro homem.²⁴⁵ No entanto, os colonos continuavam a sofrer com os problemas com suas propriedades.

O sistema formal de propriedade dos Estados Unidos ainda estava em desordem no início do século XIX. A lei formal daquela época, bem como os altos juros para empréstimo de capital, contribuiu para os altos custos de litígio para regularizar os títulos e para proteger as terras de invasões. Em 1785 a 1780, o Congresso Nacional Americano aprovou mais de 500 leis sobre a reforma do sistema da propriedade, no entanto, seus procedimentos eram complicados. Além disso, os estados americanos criaram suas próprias regulamentações de propriedade o que não contribui para solução dos conflitos dos migrantes. Os Estados Unidos enfrentaram um longo processo com a participação de legisladores para integrar os direitos de propriedade extralegais, que não podem ser ignorados para o sucesso do capitalismo.²⁴⁶

²⁴³ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.61.

²⁴⁴ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracasso no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.137-138.

²⁴⁵ SANTOS, Leandro Bruno dos; SPOSITO, Eliseu Savério. Resenha: o mistério do capital. Caderno Prudentino De Geografia, 1(28), p. 184. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/view/7398>.

²⁴⁶ CALLOU, Livia Maria Pires Peixoto. **Diretrizes de uma gestão inovadora para os cartórios brasileiros**: Entre a inovação dos negócios jurídicos e o direito de propriedade como ativo econômico de um Estado. 2023. Dissertação (Mestrado em Direito das Empresas e dos Negócios) – Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS), Porto Alegre, 2023.

De acordo com Hernando de Soto, as nações ocidentais integraram com sucesso os pobres à economia. Isso se deve ao fato de os norte-americanos e europeus “estarem prontos a estabelecer uma lei de propriedade formal e universal e inventar o processo de conversão mediante o qual a lei lhes permitiria geral capital”²⁴⁷. Isso contribuiu para o sucesso do capitalismo no Ocidente.

Para que seja possível que o ativo possa movimentar uma produção adicional, isto é, tornar-se capital, é necessário encontrar o processo chave que converta o potencial econômico de uma casa em capital. Isso se deve ao fato de que este processo “não foi deliberadamente organizado para criar capital, mas para o propósito mundano de proteger a posse de propriedades”²⁴⁸. O processo conversor seria o sistema formal de propriedade do Ocidente, uma vez que não é possível utilizar ativos produtivamente quando não sabemos quem é dono daquele ativo.²⁴⁹

O registro no sistema formal de propriedade permite o conhecimento das características daquele ativo e de suas transferências. A propriedade formal fornece “o processo, as formas e as regras que fixam os ativos em uma condição que permite convertê-los em capital ativo”²⁵⁰. Os registros organizam e identificam todas as informações sociais e econômicas úteis para o conhecimento do valor potencial do ativo. Hernando de Soto destaca que “assim como um lago precisa de uma central hidrelétrica para produzir energia usável, os ativos precisam de um sistema formal de propriedade para produzir uma mais-valia significativa”.²⁵¹

Os sistemas formais de propriedade ocidentais produzem seis efeitos que permitem a criação de capital. O primeiro efeito da propriedade é a fixação do potencial econômico dos ativos. Essa fixação ocorre com a representação escrita das qualidades econômicas e socialmente úteis sobre os ativos, como contratos, escrituras e outros registros. A representação está focada no valor potencial daquele ativo (uma casa, por exemplo), indo além da visão material da casa. Há um enfoque

²⁴⁷ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.25.

²⁴⁸ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.58.

²⁴⁹ SANTOS, Leandro Bruno dos; SPOSITO, Eliseu Savério. Resenha: o mistério do capital. Caderno Prudentino De Geografia, 1(28), p. 185. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/view/7398>.

²⁵⁰ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.59.

²⁵¹ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.61.

em seu conceito econômico e social, a casa é vista como capital, e não como um mero abrigo de uma pessoa.²⁵²

Segundo Hernando de Soto²⁵³, “a propriedade não é a casa em si, mas o conceito econômico sobre a casa expresso em uma representação legal. Isso significa que uma representação formal de propriedade é algo separado do ativo em si”. A representação formal da propriedade representa as qualidades invisíveis daquele ativo que têm o potencial de produzir valor, como sua utilização para obtenção de um empréstimo; e não as qualidades físicas.²⁵⁴

Nas nações desenvolvidas, a representação formal é utilizada como meio de garantir os interesses de terceiros e de assegurar a responsabilidade ao proporcionar as informações, regras e meios de execução para isso. Ela permite o uso do ativo (casa) para garantia em empréstimos, como endereço para cobrança de dívidas e como localização para prestação de serviços públicos. Assim, evidencia-se que, no Ocidente, a representação formal da propriedade possibilitou que as nações fossem capazes de produzir valores excedentes, além dos ativos físicos. A propriedade legal permite que os cidadãos destas nações consigam identificar com facilidade as qualidades de seu ativo com maior potencial de produzir valor²⁵⁵.

O segundo efeito é a integração das informações dispersas em um único sistema. O sucesso do capitalismo no Ocidente se deve à integração da maior parte dos ativos em um sistema de representação formal.²⁵⁶ Assim, as informações ficam disponíveis a qualquer um e a qualquer momento, são padronizadas e disponíveis universalmente, o conhecimento passa a ser funcional. Por sua vez, os países em desenvolvimento e os países comunistas possuem diversos sistemas legais e extralegais.²⁵⁷

²⁵² SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracasso no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.63.

²⁵³ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracasso no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.64.

²⁵⁴ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracasso no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.64.

²⁵⁵ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracasso no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.64.

²⁵⁶ CALLOU, Livia Maria Pires Peixoto. **Diretrizes de uma gestão inovadora para os cartórios brasileiros**: Entre a inovação dos negócios jurídicos e o direito de propriedade como ativo econômico de um Estado. 2023. Dissertação (Mestrado em Direito das Empresas e dos Negócios) – Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS), Porto Alegre, 2023.

²⁵⁷ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracasso no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.66-67.

Hernando de Soto²⁵⁸ destaca que esta integração de informações permite que as pessoas tenham acesso às descrições das qualidades econômicas e sociais dos ativos, não sendo necessário analisar o ativo em si. Não é mais necessário atravessar o país para analisar uma casa e o seu respectivo dono, por exemplo. Assim, é mais fácil a avaliação e a negociação do potencial daquele ativo, o que aumenta produção de capital. Ao facilitar a disponibilidade das descrições padronizadas, o sistema reduz significativamente os custos de transação de mobilização, as pessoas não precisam despendar recursos enormes para avaliar o ativo.

O terceiro efeito é a responsabilização das pessoas. O sistema de representação formal retira a autonomia dos proprietários, uma vez que passam a ser facilmente identificados, não há mais anonimato. O sistema formal da propriedade facilita a identificação e a cobrança de pessoas que não cumprem com suas obrigações, possibilitando o confisco de bens e de direitos inclusive. Ele não está preocupado apenas com a proteção da posse, mas também com a garantia de segurança nas negociações para incentivar as pessoas a honrarem suas obrigações e obedecerem a lei. Os cidadãos têm mais cuidado com suas ações quando sabem que seus atos são registrados em um sistema e que isso pode afetar sua reputação.²⁵⁹

O quarto efeito do sistema de representação formal da propriedade é a transformação de ativos em bens fungíveis, isso significa transformar os ativos de menos a mais acessíveis para que possam trabalhar adicionalmente. As representações separam as características econômicas de um ativo de seu estado físico, tornando o ativo fungível e, conseqüentemente, utilizável em qualquer transação. O economista peruano destaca que em razão do sistema formal de propriedade integrado descrever os ativos em categorias padronizadas, é possível a comparação entre dois ativos (casas, por exemplo) com arquiteturas diferentes, mas feitos com o mesmo propósito.²⁶⁰

Além disso, os registros padronizados permitem que as pessoas identifiquem como explorar de forma mais lucrativa determinado ativo, como um imóvel, tendo em vista as restrições de zoneamento, os vizinhos, se as construções podem ser unidas

²⁵⁸ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracasso no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.68.

²⁵⁹ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracasso no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.69-70.

²⁶⁰ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracasso no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.71.

e o metro quadrado da construção. Ainda, o economista destaca que as representações permitem as divisões dos ativos sem ser necessário tocá-los ao contrário do que ocorre no mundo material.²⁶¹

O quinto efeito é a integração das pessoas, conectando os ativos a seus respectivos donos e aos respectivos endereços. Ao enfatizar o *status* dos donos, permite que eles consigam transformar seus ativos em uma rede muito maior do que a do sistema extralegal. Esta identificação do proprietário incentiva os fornecedores de serviços de água e luz a produzirem e instalarem distribuidoras, uma vez que reduz os riscos de roubo de luz e água e os custos de cobrança dos usuários de difícil localização.²⁶²

O último efeito é a proteção das transações, permitindo o rastreamento e a proteção das transformações dos ativos ao longo do tempo. Esta proteção ocorre através dos cartórios públicos, entidades privadas de registro de transações, agências de certidões, entre outros.²⁶³

De acordo com Hernando de Soto, é necessário a adaptar a lei oficial à realidade do mundo extralegal para que os pobres também tenham acesso à propriedade e para o sucesso do direito de propriedade. Esta abertura do sistema de propriedade aos pobres é um fracasso nos países em desenvolvimento porque nestas nações o setor extralegal é uma fuga do pagamento de impostos e os imóveis não são legais em razão da falta de mapeamento e registro. Ainda, o fracasso se deve ao fato destas nações não analisarem os custos de execução das leis oficiais referentes à propriedade, ignorarem os acordos extralegais existentes e tentarem modificar a convicção das pessoas em relação aos seus ativos legais ou extralegais sem uma liderança política de alto escalão.²⁶⁴

É possível concluir que, para Hernando de Soto²⁶⁵, o sistema de propriedade formal e unificado facilita as movimentações do mercado. Ele traz mais segurança aos

²⁶¹ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracasso no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.71-72.

²⁶² SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracasso no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.74.

²⁶³ CALLOU, Livia Maria Pires Peixoto. **Diretrizes de uma gestão inovadora para os cartórios brasileiros**: Entre a inovação dos negócios jurídicos e o direito de propriedade como ativo econômico de um Estado. 2023. Dissertação (Mestrado em Direito das Empresas e dos Negócios) – Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS), Porto Alegre, 2023.

²⁶⁴ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracasso no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.180.

²⁶⁵ SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001. p.60.

credores e incentiva a concessão de crédito, uma vez que protege os interesses de terceiros e promove a responsabilidade dos devedores.

Diante do exposto no livro “O mistério do capital”, evidencia-se a importância do Registro de Imóveis no Brasil para o reconhecimento da posse e da propriedade, para a segurança nas transações econômicas e para a conversão de ativos em capital. O sistema registral imobiliário deve sempre buscar o máximo aproveitamento do potencial econômico da propriedade. Neste sentido, André Ramos Tavares²⁶⁶ destaca:

A superação de ineficiências registrais deve visar ao combate das falhas e ausências de aproveitamento total do potencial econômico da propriedade. O combate a esse déficit de aproveitamento econômico é um projeto complexo que não envolve apenas os cartórios de registro de imóveis, que são agentes particulares que executam um trabalho eficiente dentro dos limites que lhe são conferidos pelo Ordenamento Jurídico brasileiro. As deficiências exigem a revisão de um complexo sistema legal e judiciário que clama por eficiência, um adequado e completo mapeamento da propriedade e acesso dos mais pobres ao sistema registral com baixo custo e com reduzida burocracia.

O Sistema Eletrônico de Registros Públicos, instituído pela Lei Federal 14.382/2022, torna o sistema registral mais eficiente, sendo responsável por unificar os sistemas de registros públicos do país, são eles: Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos, Registro Civil de Pessoas Naturais, Registro Civil de Pessoas Jurídicas e Registro Público de Empresas Mercantis. Por meio do Sistema Eletrônico de Registros Públicos, as atividades dos registros públicos estão interligadas eletronicamente, o que permite um acesso remoto e unificado a informações.

Este acesso eletrônico e unificado a dados sobre garantias de bens móveis e imóveis reduz os custos e as taxas para o acesso ao crédito, uma vez que o acesso às informações jurídicas das empresas relativas aos direitos reais fica mais fácil e menos onerosa. A respeito da integração, Hernando de Soto²⁶⁷ destaca:

As a result of integration, citizens in advanced nations can obtain descriptions of economic and social qualities of any available asset without having to see the asset itself. [...] Consequently, an asset's potential has become easier to evaluate and exchange, enhancing the production of capital.

²⁶⁶ TAVARES, André Ramos. O operador nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis: Resposta à exigência Constitucional de um eficiente sistema registral. *In*: São Paulo, 22 ago. 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/286032/o-operador-nacional-do-sistema-de-registro-eletronico-de-imoveis--resposta-a-exigencia-constitucional-de-um-eficiente-sistema-registral>. Acesso em: 28 mar. 2024.

²⁶⁷ SOTO, Hernando de. **The Mystery of Capital**: why capitalism triumphs in the west and fails everywhere else. London: Black Swan, 200. p. 53.

Segundo André Ramos Tavares²⁶⁸ “essa integração sistêmica, deve beneficiar o conjunto da população e facilitar a incorporação econômica e social da população mais necessitada e excluída, assim como realizar a capacidade produtiva da terra em geral”.

Assim, a partir de Hernando de Soto, evidencia-se que o sistema de propriedade formal, viabilizado pelo Registro de Imóveis, contribui para as movimentações do mercado, traz segurança jurídica e reduz os custos de transação. No próximo capítulo, são abordados aspectos gerais da usucapião, bem como a usucapião extrajudicial.

²⁶⁸ TAVARES, André Ramos. O operador nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis: Resposta à exigência Constitucional de um eficiente sistema registral. *In*: São Paulo, 22 ago. 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/286032/o-operador-nacional-do-sistema-de-registro-eletronico-de-imoveis--resposta-a-exigencia-constitucional-de-um-eficiente-sistema-registral>. Acesso em: 28 mar. 2024.

4 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Neste capítulo, analisa-se o conceito e os fundamentos da usucapião, bem como seus requisitos e causas suspensivas e interruptivas. Ainda, é abordada a usucapião extrajudicial, os documentos necessários e o procedimento da usucapião na via extrajudicial.

4.1 Conceito e fundamentos da usucapião

A usucapião está presente no ordenamento jurídico brasileiro desde o Código Civil de 1916, sendo que suas raízes estão no Direito Romano.²⁶⁹ Primeiramente, é necessário compreender o conceito de usucapião. A palavra usucapião origina-se do latim *usucapio*, derivando da união do verbo *carpere* (adquirir ou captar) com o substantivo *usus* (uso).²⁷⁰

A palavra usucapião era utilizada no gênero feminino no Direito Romano e é utilizada no mesmo gênero no Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) e no Código Civil de 2002. Por sua vez, o Código Civil de 1916 adotou o gênero masculino da palavra.²⁷¹ No presente trabalho, será adotado o gênero feminino, conforme a linha do Código Civil de 2002.

A usucapião é um modo de aquisição originária da propriedade. Este modo de aquisição não possui qualquer vínculo com o titular anterior. Não há uma relação jurídica de transmissão. O indivíduo adquire o bem através do exercício da posse sem que a coisa tenha sido transmitida pelo antigo titular da coisa.²⁷²

Quando a propriedade é adquirida originariamente, ela é incorporada no patrimônio do titular em toda sua plenitude, da maneira que o titular desejar. Por sua vez, quando for adquirida de modo derivado, a propriedade é transmitida com as mesmas características e restrições que o antecessor possuía. Além disso, a aquisição originária da propriedade permite que o adquirente não precise comprovar

²⁶⁹ BLASKESI, Eliane. **A evolução da usucapião**: da judicial à extrajudicial. 3. ed. Bagé: Ediurcamp, 2018. p. 22.

²⁷⁰ AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009. p. 102.

²⁷¹ BLASKESI, Eliane. **A evolução da usucapião**: da judicial à extrajudicial. 3. ed. Bagé: Ediurcamp, 2018. p. 24.

²⁷² TAPAI, Marcelo de Andrade. **Direito Imobiliário**. 2. ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. p. 48. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644544/>. Acesso em: 1 maio 2024.

a legitimidade do direito do antecessor, ao contrário do que ocorre no modo de aquisição derivado.²⁷³

Na doutrina, há certa controvérsia em relação à usucapião ser um modo originário, pois, para alguns autores, como Caio Mário da Silva Pereira²⁷⁴, a aquisição só poderia ser considerada originária quando o adquirente se tornasse dono de um bem que nunca teve outro titular, ou seja, quando o domínio surgisse pela primeira vez. Portanto, para esta parte da doutrina, apenas a ocupação seria modo de aquisição originária da propriedade.²⁷⁵ No entanto, Caio Mário da Silva Pereira²⁷⁶ reconhece que faltaria na usucapião a circunstância de transmissão voluntária presente na aquisição derivada.

Para Carlos Roberto Gonçalves²⁷⁷, a aquisição originária da propriedade se configura quando não houver relação causal entre a situação jurídica anterior do bem e a propriedade adquirida. Neste sentido, Adroaldo Furtado Fabrício²⁷⁸ destaca:

[...] a usucapião é forma originária de adquirir: o usucapiente não adquire a alguém; adquire, simplesmente. Se propriedade anterior existiu sobre o bem, é direito que morreu, suplantado pelo do usucapiente, sem transmitir ao direito novo qualquer de seus caracteres, vícios ou limitações. Aliás, é de todo irrelevante, do ponto de vista da prescrição aquisitiva, a existência ou não daquele direito anterior.

De acordo com Marcelo de Andrade Tapai²⁷⁹, a usucapião é uma “forma de aquisição originária da propriedade de um bem móvel ou imóvel pelo exercício da

²⁷³ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 37. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 4: direito das coisas. p.49. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553627932/>. Acesso em: 1 maio 2024.

²⁷⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 28. ed. São Paulo: Forense, 2022. v.4: direitos reais. p.119. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 1 maio 2024.

²⁷⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 18. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 5: direito das coisas. p. 97. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628373/>. Acesso em: 1 maio 2024.

²⁷⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 28. ed. São Paulo: Forense, 2022. V. 4: direitos reais. p.119. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 1 maio 2024.

²⁷⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 18. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v.5: Direito das Coisas. p. 97. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628373/>. Acesso em: 1 maio 2024.

²⁷⁸ FABRÍCIO, Adroaldo Furtado. **Comentários ao Código de Processo Civil**. v. 8, t. 3. APUD GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 18. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 5: Direito das Coisas. p. 97. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628373/>. Acesso em: 1 maio 2024.

²⁷⁹ TAPAI, Marcelo de Andrade. **Direito Imobiliário**. 2. ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. p. 95. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644544/>. Acesso em: 1 maio 2024.

posse e decurso de tempo”. O tempo exigido por lei varia para cada espécie de usucapião. Paulo Nader²⁸⁰ destaca que a usucapião diz respeito à aquisição da propriedade móvel e imóvel e de outros direitos reais (servidões, usufruto).

Eliana Blaskesi²⁸¹ conceitua a usucapião como um “modo de aquisição originária da propriedade e/ou qualquer direito real que se caracteriza pela posse da coisa, prolongada no tempo, atendendo os requisitos legais”. A usucapião também pode ser chamada de prescrição aquisitiva, em confronto com a prescrição extintiva, disposta nos artigos 205 e 206 do Código Civil.²⁸²

O elemento comum destas duas prescrições é o decurso do tempo que influi na aquisição e na extinção dos direitos. A prescrição aquisitiva corresponde à aquisição originária da propriedade e de outros direitos reais pelo exercício da posse no decurso de tempo estabelecido em lei com o preenchimento de outros requisitos previstos em lei, disciplinada no Livro de Direito das Coisas. Portanto, um direito é adquirido pela inércia e pelo lapso temporal. Por sua vez, a prescrição extintiva corresponde à perda de pretensão do titular negligente de um direito pelo lapso temporal, disciplinada na Parte Geral do Código Civil de 2002.²⁸³ O Código Civil de 2002 adotou a corrente dualística da prescrição, assim como o Código alemão; por sua vez, o Código Civil francês adotou o critério monista da prescrição.²⁸⁴

É possível afirmar que a usucapião possui um duplo caráter, isto é, extintivo e aquisitivo, uma vez que, concomitantemente, o possuidor adquire a propriedade da coisa, e o antigo proprietário a perde.²⁸⁵ Isso se deve a um dos fundamentos da usucapião: a função social da propriedade.

De acordo com este fundamento, é possível presumir que não é a melhor opção manter um bem com o proprietário que não sente falta dele enquanto o bem está

²⁸⁰ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4: direito das coisas. p. 122. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530968700/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter07\]/4](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530968700/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter07]/4). Acesso em: 1 maio 2024.

²⁸¹ BLASKESI, Eliane. **A evolução da usucapião: da judicial à extrajudicial**. 3. ed. Bagé: Ediurcamp, 2018. p. 22.

²⁸² BLASKESI, Eliane. **A evolução da usucapião: da judicial à extrajudicial**. 3. ed. Bagé: Ediurcamp, 2018. p. 22.

²⁸³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 18. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 5: Direito das Coisas. p. 98. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628373/>. Acesso em: 1 maio 2024.

²⁸⁴ RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. v. 1. p. 37.

²⁸⁵ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4: direito das coisas. p. 123. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530968700/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter07\]/4](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530968700/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter07]/4). Acesso em: 1 maio 2024.

sendo utilizado por outra pessoa durante um longo tempo. É possível dizer que o proprietário não estaria dando a melhor destinação para aquele bem.

A usucapião faz bastante sentido no direito moderno, especialmente em razão do princípio constitucional que estabelece a função social da propriedade. Desta forma, se alguém se utiliza de um bem durante longo período, sem que seu dono dele sinta falta, é de se pressupor que, se permanecer na mão do proprietário, talvez não lhe seja dada a melhor destinação.²⁸⁶ O proprietário não estaria cumprindo com a função social da propriedade, ou seja, atuando em prol dos interesses da coletividade.²⁸⁷ Neste sentido, Silvio Rodrigues²⁸⁸ explica:

[...] usucapião dá prêmio a quem ocupa a terra, pondo-a a produzir. É certo que o verdadeiro proprietário perdeu seu domínio, contra sua vontade. Mas, não é injusta a solução legal, porque o prejudicado concorre com sua desídia para a consumação de seu prejuízo. Em rigor, já vimos, o direito de propriedade é conferido ao homem para ser usado de acordo com o interesse social, e, evidentemente, não o usa dessa maneira quem deixa sua terra ao abandono por longos anos.

Para Luís da Cunha Gonçalves²⁸⁹ a negligência do proprietário não pode ser considerada um motivo para premiar o indivíduo de má-fé com a propriedade de um bem que não é seu, pois isto ofenderia o princípio fundamental do direito e da justiça. O fundamento da usucapião estaria ligado à utilidade social. O autor destaca que a propriedade só pode conservar seu caráter perpétuo enquanto o proprietário expressar sua intenção de manter o domínio sobre aquele bem. Quando o proprietário fica anos sem exercer alguma atividade sobre o bem, há uma aparente e tácita renúncia ao domínio.

O autor explica que a sociedade tem interesse que as terras sejam produtivas e utilizadas e que as moradias sejam habitadas. Portanto, é perceptível que uma pessoa que deu utilidade a um bem que foi abandonado pelo proprietário merece uma proteção.²⁹⁰

²⁸⁶ TAPAI, Marcelo de Andrade. **Direito Imobiliário**. 2. ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. p. 95. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644544/>. Acesso em: 1 maio 2024.

²⁸⁷ ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. **Direito civil: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019. p. 124.

²⁸⁸ RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 109.

²⁸⁹ CUNHA GONÇALVES, Luis da. **Da propriedade e da posse**. Lisboa: Edições Ática, 1952. p. 207-208.

²⁹⁰ CUNHA GONÇALVES, Luis da. **Da propriedade e da posse**. Lisboa: Edições Ática, 1952. p. 207-208.

Percebe-se que a usucapição está ligada à ideia de justiça social, uma vez que não é justo manter o bem com o proprietário negligente, que se desliga física e psicologicamente do bem enquanto terceiros exercitam a posse *ad usucapionem* sem qualquer intervenção do proprietário. O abandono do bem pelo proprietário é um grande problema para sociedade, tendo em vista o constante crescimento demográfico e a necessidade do aproveitamento máximo das terras.²⁹¹

Outro fundamento da usucapição é a segurança jurídica das relações jurídicas. Para que a sociedade seja organizada, é necessário que haja um bom ordenamento dos registros de propriedade e que estes manifestem a realidade da sociedade. A economia e as transações restam prejudicadas quando, por exemplo, a propriedade de um imóvel se encontra no nome de um indivíduo “A”, mas quem age como *dominus* é um indivíduo “B”. Estas incertezas acabam gerando instabilidade econômica.²⁹² De acordo com Paulo Nader²⁹³ a “regularização, mediante a unificação da posse e domínio, interessa diretamente ao possuidor e, indiretamente, à própria sociedade”.

Para Charles Aubry e Charles Rau²⁹⁴, o fundamento da usucapição seria a garantia da estabilidade de domínio: “Sans l'appui de l'usucapion, la propriété resterait toujours sujette à contestation, puisque, pour justifier d'une manière absolue de son droit de propriété, il ne suffirait pas au dernier acquéreur de produire son titre...”. Caso não houvesse esta estabilidade do domínio através da usucapição, a condição de proprietário estaria em risco constante, podendo ser controvertida a qualquer momento.²⁹⁵ Portanto, a usucapição traz tranquilidade na vida social ao permitir a consolidação da propriedade e evitar reivindicações inesperadas.²⁹⁶

²⁹¹ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4: direito das coisas. p. 130. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530968700/epubcfi/6/40%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter07%5D!/4>. Acesso em: 2 maio 2024. p. 130.

²⁹² NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4: direito das coisas. p. 130. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530968700/epubcfi/6/40%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter07%5D!/4>. Acesso em: 2 maio 2024.

²⁹³ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4: direito das coisas. p. 130. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530968700/epubcfi/6/40%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter07%5D!/4>. Acesso em: 2 maio 2024.

²⁹⁴ AUBRY, Charles; RAU, Charles. **Cours de Droit Civil Français**. 4. ed. Paris, Marchal, Billard et C. Imprimeurs-Éditeurs, 1869, tomo II. p.324.

²⁹⁵ RIPERT, Georges; BOULANGER, Jean; PLANIOL, Marcel Planiol. **Tratado de Derecho Civil**. Buenos Aires: La Ley, 1987. t.6. p. 331.

²⁹⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 18. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 5: Direito das Coisas. p. 98 *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9786553628373/>. Acesso em: 2 maio 2024.

Jonas Ricardo Correia²⁹⁷ destaca que:

[...] os fundamentos da usucapião são: favorecer aqueles que fazem uso das propriedades requisitadas para moradia e trabalho, boicotar proprietários que não cuidam de seus bens como deveriam e regularizar a posse clandestina.

Após a compreensão do conceito e dos fundamentos da usucapião, é necessário a análise dos seus requisitos e de suas causas suspensivas e interruptivas.

4.2 Requisitos e causas suspensivas e interruptivas

No momento, serão abordados os requisitos da usucapião, bem como as causas suspensivas e interruptivas. Os requisitos da usucapião são: coisa hábil; decurso do tempo; posse; boa-fé; e justo título. Os três primeiros requisitos são exigidos em todas as espécies de usucapião; já os dois últimos são exigidos na usucapião ordinária.²⁹⁸

Paulo Nader²⁹⁹ destaca que a sentença não é um requisito do instituto e não é considerada fato gerador da propriedade, uma vez que a sentença é apenas declaratória na usucapião. Neste caso, o fato gerador da propriedade é o preenchimento de todos os requisitos do instituto de acordo com a respectiva espécie de usucapião. A aquisição da propriedade ocorre com o fim do prazo estabelecido em lei, sendo o procedimento judicial apenas uma formalidade para a obtenção do registro imobiliário.

É importante compreender quem pode usucapir. Todas as pessoas naturais ou jurídicas, nacionais ou estrangeiros, podem usucapir conforme o artigo 5º, caput, da

²⁹⁷ CORREIA, Jonas Ricardo. Usucapião no novo CPC. 2. ed. Campo Grande, MS: Contemplar, 2016. p. 59.

²⁹⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 18. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 5: Direito das Coisas. p. 108. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628373/>. Acesso em: 2 maio 2024.

²⁹⁹ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4: direito das coisas. p. 123. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530968700/epubcfi/6/40%5B%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter07%5D!/4>. Acesso em: 2 maio 2024.

Constituição Federal³⁰⁰. Não é exigido que a pessoa tenha capacidade de fato. Neste sentido, Caio Mário da Silva Pereira³⁰¹ afirma:

[...] a vontade, na aquisição da posse, é simplesmente natural e não aquela revestida dos atributos necessários à constituição de um negócio jurídico. Daí ser possível tanto ao incapaz realizá-la por si (o escolar possui os livros e cadernos, o menor adquire a posse do brinquedo), sem manifestação de vontade negocial, como ao seu representante adquirir a posse em seu nome.

Silvio Rodrigues³⁰² explica que o incapaz pode adquirir a posse por meio do seu próprio comportamento, tendo em vista que é possível o indivíduo adquirir a posse através da apreensão, e não só por meio de atos jurídicos. O autor destaca que a posse é mera situação de fato, não exigindo capacidade. O menor apenas não tem legitimação para prática de atos jurídicos.

É importante destacar que as causas suspensivas e interruptivas dos artigos 197 a 204 do Código Civil são aplicáveis à usucapião, mas nem todas são aplicáveis, pois são específicas de relações de crédito, conforme o artigo 1.244 do Código Civil. Assim, há certas restrições para determinadas pessoas alegarem a usucapião contra determinados indivíduos. Certas pessoas não possuem legitimação em razão da sua posição jurídica em relação a certos indivíduos.³⁰³

De acordo com o artigo 197, incisos I a III, do Código Civil³⁰⁴, a usucapião não pode ser alegada entre cônjuges, na constância da sociedade conjugal; entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar; e entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela. Ainda, a usucapião não pode ser alegada contra os menores de 16 anos; contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios; e contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra, de acordo com o

³⁰⁰ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 2 maio 2024.

³⁰¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. V. 4: direitos reais. p. 35. *E-book*. ISBN 9788530990862. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 02 maio. 2024.

³⁰² RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 1983.

³⁰³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. v. 5: reais. p. 339.

³⁰⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 2 maio 2024.

artigo 198, incisos I a III, do Código Civil³⁰⁵. Nas hipóteses de ambos os artigos, o prazo para usucapião fica suspenso. Destaca-se que, quando o prazo é suspenso ele volta a correr, sendo somado o período anterior ao período subsequente.³⁰⁶ A contagem do prazo não é extinta com a suspensão.³⁰⁷

É importante ressaltar que a Lei n. 14.010/2020³⁰⁸, que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado no período da pandemia do coronavírus (Covid-19), suspendeu os prazos para aquisição da propriedade via usucapião o período entre 10 de junho de 2020 e 30 de outubro de 2020. Esta suspensão ocorreu em razão do momento de isolamento social vivido na época pela pandemia. As pessoas ficaram muito tempo em suas casas e não conseguiam viajar, todos estavam com dificuldade de locomoção no país. Assim, as pessoas que possuíam imóveis em regiões mais afastadas não conseguiam saber se seu bem havia sido invadido ou não conseguiam produzir provas documentais, uma vez que os cartórios estavam com o funcionamento prejudicado. Percebe-se que a lei contribuiu para garantir que os proprietários conseguissem uma defesa adequada.³⁰⁹

Como foi exposto, um dos requisitos da usucapião é a coisa hábil. Os bens suscetíveis de usucapião são aqueles que estão no comércio, tanto bens móveis quanto imóveis. Não podem ser objeto de usucapião as coisas que estão fora do comércio pela sua própria natureza, ou seja, por não poderem ser apropriadas pelo homem, como o ar, por exemplo; e os bens públicos, conforme a Súmula 340 do Supremo Tribunal Federal.³¹⁰

³⁰⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 2 maio 2024.

³⁰⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. 4: reais. p. 124. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 02 maio. 2024.

³⁰⁷ LÔBO, Paulo. **Direito civil**. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 4: direito das coisas. p. 65. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628274/>. Acesso em: 2 maio 2024.

³⁰⁸ BRASIL. **Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020**. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Brasília, DF: Presidência da República, 2020. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/l14010.htm. Acesso em: 2 maio 2024.

³⁰⁹ ÁVILA, Bruno Fernandes. Lei nº 14.010/20 e seu reflexo sobre a usucapião. *In*: COLÉGIO Notarial do Brasil Seção São Paulo. São Paulo, [2020?]. Disponível em: <https://cnbsp.org.br/2020/08/25/artigo-lei-no-14-010-20-e-seu-reflexo-sobre-a-usucapiao-%C2%96-por-bruno-fernandes-de-avila/>. Acesso em: 2 maio 2024.

³¹⁰ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 37.ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 4: direito das coisas. p.58. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553627932/>. Acesso em: 2 maio 2024.

Os bens públicos não são suscetíveis de usucapião, tendo em vista o disposto no artigo 183, § 3º, e no artigo 191, parágrafo único, ambos da Constituição Federal.³¹¹ Caio Mário da Silva Pereira³¹² destaca:

[...] os bens públicos, como patrimônio coletivo, não se devem achar expostos ao risco desta apropriação particular, tanto mais grave quanto maiores as dificuldades de fiscalização em país extremamente vasto dotado de regiões mal povoadas.

Ressalta-se que os bens das sociedades de economia mista e empresas públicas podem ser usucapidos, desde que não afetados ao serviço público, tendo em vista sua natureza de direito privado.³¹³

Os bens que estão fora do comércio, ou seja, inalienáveis, em razão de ato negocial ou ato jurídico do direito privado, como testamento, doação, legado e pacto antenupcial são suscetíveis de usucapião.³¹⁴ Este entendimento foi adotado pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, em 15 de agosto de 2002, no Recurso Especial n. 418945/SP, de relatoria do Ministro Ruy Barbosa de Aguiar³¹⁵. Portanto, os bens que estão fora do comércio apenas por vontade humana são suscetíveis de usucapião. Isso se deve ao fato de, na usucapião, a aquisição da propriedade ocorrer de forma originária, sem a transmissão da propriedade pelo antigo titular.

Gustavo Tepedino, Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho e Pablo Renteria³¹⁶ destacam que, quando ocorrer o reconhecimento da usucapião em bens gravados

³¹¹ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 2 maio 2024.

³¹² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. 4: Direitos Reais. p. 123. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 02 maio. 2024.

³¹³ CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2012, p. 351.

³¹⁴ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 37.ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 4: direito das coisas. p.58. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553627932/>. Acesso em: 2 maio 2024.

³¹⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 418945/SP**. USUCAPIÃO. Bem com cláusula de inalienabilidade. Testamento. Art. 1676 do Civil. O bem objeto de legado com cláusula de inalienabilidade pode ser usucapido. Peculiaridade do caso.

Recurso não conhecido. Rceorrente: Irmandade da Santa Casa de misericórdia de São Paulo.

Recorrido: Kalil Rocha Abdalla e outro. Relator:Ministro Ruy barbosa de Aguiar, 15 de agosto de 2002. Disponível em:

<https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?preConsultaPP=&acao=pesquisar&novaConsulta=true&i=1&b=ACOR&livre=418945&filtroPorOrgao=&filtroPorMinistro=&filtroPorNota=&data=&operador=e&thesaurus=JURIDICO&p=true&tp=P&processo=&classe=&uf=&relator=&dtpb=&dtpb1=&dtpb2=&dtde=&dtde1=&dtde2=&orgao=&ementa=¬a=&ref=>. Acesso em: 3 maio 2024.

³¹⁶ TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo Monteiro.; RENTERIA, Pablo.

Fundamentos do Direito Civil. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 5: Direitos Reais. p. 121.

com cláusula de inalienabilidade, é necessário observar se o instituto não está sendo usado como forma de burlar a proibição de alienação disposta na referida cláusula. Assim, é necessário que o julgador do caso, juiz ou registrador de imóveis, observe o ocorrido com cautela para evitar atos fraudulentos.

Destaca-se que é possível a usucapião de bens condominiais, no entanto, apenas quando o usucapiente tiver a posse exclusiva do bem que exclua a posse dos demais condôminos. O condômino que utiliza a coisa comum o faz em nome de todos os condôminos, é suposto que ele é autorizado pelos demais condôminos.³¹⁷ Portanto, para que o condômino consiga usucapir o bem é necessário que ocorra a transmutação do caráter da sua posse, “transformando-se em posse exclusiva a que originariamente surgiu como sendo uma compossessão”³¹⁸. Neste sentido, a Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, com o Relator Pedro Celso Dal Pra, em 25 de março de 2024, proferiu decisão com a seguinte decisão³¹⁹:

E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647538/>. Acesso em: 3 maio 2024.

³¹⁷ TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo Monteiro.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 5: Direitos Reais. p. 122. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647538/>. Acesso em: 3 maio 2024.

³¹⁸ BRASIL. Supremo Tribunal Federal (2. Turma). **Recurso Extraordinário 79834/MG. AÇÃO DE DIVISÃO DE CONDOMÍNIO. ADMITE-SE USUCAPIAO POR UM DOS CONDOMINIOS, DE TODO O IMÓVEL, QUANDO ELE PROVE POSSE PROPRIA (POSSE COM A INTENÇÃO DE TER A COISA EXCLUSIVAMENTE PARA SI), DECORRENTE DE ATOS INEQUIVOCOS. EXTINTO, ASSIM, O CONDOMÍNIO, NÃO HÁ QUE PRETENDER-SE A DIVISÃO DO QUE JÁ NÃO EXISTE EM COMUM. ACÓRDÃO, QUE, COM BASE NA PROVA, JULGA IMPROCEDENTE AÇÃO DIVISÓRIA POR ENTENDER EXISTENTE O USUCAPIAO EM FAVOR DE UM DOS CONDOMINIOS SOBRE A TOTALIDADE DO IMÓVEL, NÃO VIOLA O ARTIGO N 629 DO CÓDIGO CIVIL, NEM O ARTIGO 415 DO ANTIGO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO NÃO CONHECIDO**. Recorrente: Oscar Costa. Recorrido: Elisabeth Holcman e outros. Relator: Ministro Moreira Alves, 31 de outubro de 1975. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur131502/false>. Acesso em: 3 maio 2024.

³¹⁹ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível, nº 50027645120218210041. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO. REQUISITOS PRESENTES. POSSE COM ANIMUS DOMINI. CONDOMÍNIO. HAVENDO POSSE EXCLUSIVA POR UM DOS CONDÔMINOS, VIÁVEL A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL POR USUCAPIÃO. HIPÓTESE EM QUE O CONDÔMINO EXERCE POSSE EXCLUSIVA SOBRE O IMÓVEL POR MAIS DE 15 ANOS E SEM QUALQUER OPOSIÇÃO, SEMPRE PAGANDO OS IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE O BEM, INDICANDO A PRESENÇA DO ÂNIMO DE DONO E AUTORIZANDO O RECONHECIMENTO DA EXISTÊNCIA DE POSSE QUALIFICADA, NECESSÁRIOS AO ACOLHIMENTO DA AÇÃO DE USUCAPIÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME**. Décima Oitava Câmara Cível. Apelante: jaires Dinarte Correa da Silva. Apelado: Gerson Mario Correa da Silva. Relator: Pedro Celso Dal Pra, 25 de março de 2024. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php. Acesso em: 3 maio 2024.

De fato, a prova produzida no processo é suficientemente forte a demonstrar que o autor sempre residiu, desde o ano de 2001, modo exclusivo, no imóvel descrito na inicial, sem qualquer oposição dos demais condôminos. A codemandada e condômina Lecilda Maria Boeira Oliveira Correa da Silva, como bem lembrado na sentença, não obstante citada, não apresentou contestação, anuindo, tacitamente, com a pretensão. Há, pois, posse exclusiva, por período superior a 15 anos, tendo, o autor, durante todo o interregno, de modo exclusivo, efetuado o pagamento dos impostos incidentes sobre o imóvel. **É consabido ser plenamente admissível a usucapião de imóvel em condomínio por um dos condôminos, sujeitando-se, entretanto, o seu acolhimento, à existência inequívoca do elemento subjetivo próprio da prescrição aquisitiva (posse exclusiva).** (...) Como visto, não há qualquer notícia de que tenha havido, em algum momento, oposição pelo demandado durante todo o interregno do exercício de posse do réu, vindo, somente agora, após o ajuizamento da ação de usucapião, passados mais de 15 anos de posse exclusiva, a ajuizar ação de alienação judicial de bem em condomínio (ação conexa, com apelo julgado nesta mesma sessão). (*grifo meu*)

Ainda neste sentido, há a decisão proferida em 10 de agosto de 1999 pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial n. 214.680/SP³²⁰ de relatoria do Ministro Ruy Rosado de Aguiar que julgou cabível a usucapião de um corredor que dava acesso a alguns apartamentos de determinado condomínio edilício:

Condomínio – Área comum – Prescrição – Boa-fé – Área destinada a corredor, que perdeu sua finalidade com a alteração do projeto e veio a ser ocupada com exclusividade por alguns condôminos, com a concordância dos demais. Consolidada a situação há mais de vinte anos sobre área não indispensável à existência do condomínio, é de ser mantido o status quo. Aplicação do princípio da boa-fé (*supressio*). Recurso conhecido e provido.

A vaga de garagem em condomínio também é passível de usucapião, no entanto, é preciso observar caso a caso. É necessário observar se a vaga é uma unidade autônoma; acessório de uma unidade autônoma; ou de área comum de uso de todos os condôminos. A vaga que for unidade autônoma poderá ser usucapida desde que seja demonstrado seu uso exclusivo em face do proprietário presente na matrícula. Caso a vaga seja de uso exclusivo de uma unidade autônoma, a usucapião será proposta em face do titular da unidade autônoma. Se a garagem for de área comum, isto é, de uso de todos os condôminos, não é possível haver a posse

³²⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial nº 214.680/SP**. Condomínio – Área comum – Prescrição – Boa-fé – Área destinada a corredor, que perdeu sua finalidade com a alteração do projeto e veio a ser ocupada com exclusividade por alguns condôminos, com a concordância dos demais. Consolidada a situação há mais de vinte anos sobre área não indispensável à existência do condomínio, é de ser mantido o status quo. Aplicação do princípio da boa-fé (*supressio*). Recurso conhecido e provido. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar, 16 de novembro de 1999. Brasília, DF: STJ, 1999. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/391313/recurso-especial-resp-214680-sp-1999-0042832-3/inteiro-teor-100258422>. Acesso em: 3 maio 2024.

exclusiva e, conseqüentemente, a usucapião. Neste caso, haveria mera tolerância dos demais condôminos.³²¹

Ressalta-se que há a possibilidade de usucapião de imóveis herdados desde que o usucapiente tenha a posse exclusiva do bem. Isso se deve ao fato de que, com a abertura da sucessão, ocorre a transmissão da herança aos herdeiros legítimos e testamentários. Com isso, surge um condomínio indivisível, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e à posse da herança, se torna indivisível até a partilha e será regulado pelas normas relativas ao condomínio. Portanto, o condômino terá legitimidade para usucapir desde que comprove os requisitos da usucapião e a posse exclusiva com *animus domini* pelo prazo determinado em lei, sem oposição dos demais proprietários.³²²

Além disso, é possível a usucapião de imóvel com área inferior ao módulo mínimo urbano definido pelo Município. De acordo com o inteiro teor do Recurso

³²¹ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira ; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan .Usucapião extrajudicial: a posse exclusiva para fins de usucapião no caso de condomínio ou de herança. *In*: COLÉGIO Notarial do Brasil Conselho Federal. Brasília, 1 jul. 2019. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/blog/notarial/usucapiao-extrajudicial-posse-exclusiva-para-fins-de-usucapiao-no-caso-de-condominio-ou-de-heranca>. Acesso em: 4 maio 2024.

³²² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.631.859/SP**. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. HERDEIRA. IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO POR CONDÔMINO SE HOUVER POSSE EXCLUSIVA.1. Ação ajuizada 16/12/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73.2. O propósito recursal é definir acerca da possibilidade de usucapião de imóvel objeto de herança, ocupado exclusivamente por um dos herdeiros.3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.4. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (art. 1.784 do CC/02).5. A partir dessa transmissão, cria-se um condomínio pro indiviso sobre o acervo hereditário, regendo-se o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, pelas normas relativas ao condomínio, como mesmo disposto no art. 1.791, parágrafo único, do CC/02.6. O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo animus domini pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários.7. Sob essa ótica, tem-se, assim, que é possível à recorrente pleitear a declaração da prescrição aquisitiva em desfavor de seu irmão - o outro herdeiro/condômino -, desde que, obviamente, observados os requisitos para a configuração da usucapião extraordinária, previstos no art. 1.238 do CC/02, quais sejam, lapso temporal de 15 (quinze) anos cumulado com a posse exclusiva, ininterrupta e sem oposição do bem.8. A presente ação de usucapião ajuizada pela recorrente não deveria ter sido extinta, sem resolução do mérito, devendo os autos retornar à origem a fim de que a esta seja conferida a necessária dilação probatória para a comprovação da exclusividade de sua posse, bem como dos demais requisitos da usucapião extraordinária.9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, provido. Recorrente: Maristela Aparecida do Carmo. Recorrido: Carolina Macorate do Carmo. Relatora: Ministra Nancy Andrigli, 25 de maio de 2018. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=ACOR&tp=P&numDocsPagina=10&i=1&O=&ref=&processo=&ementa=¬a=&filtroPorNota=&orgao=&relator=&uf=&classe=&juizo=&data=&dtpb=&dtde=&operador=e&thesaurus=JURIDICO&p=true&livre=1.631.859>. Acesso em: 4 maio 2024.

Extraordinário 422349/RS³²³, da 1ª Turma do Supremo Tribunal Federal, de relatoria do Ministro Dias Toffoli, julgado em 29 de abril de 2015:

[...] preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote)".

A respeito desse entendimento, Gustavo Tepedino, Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho e Pablo Renteria³²⁴ explica:

Essa orientação tem em vista a necessidade de resguardo da segurança jurídica diante de situação de fato já consolidada, não só perante o antigo proprietário, mas também perante o Município, a quem cabia zelar pelas posturas municipais e prestigia o direito social à moradia (CF, art. 6º), especialmente caro às pessoas de pouca renda que normalmente se beneficiam da usucapião nessas condições, além de considerar que compete à União legislar sobre Direito Civil (CF, art. 22, I,) e, portanto, sobre os requisitos para a usucapião, sendo certo que não há lei nacional estabelecendo a obediência às posturas municipais como requisito para a usucapião.

O decurso do tempo estabelecido em lei também é um dos requisitos da usucapião. Os lapsos temporais variam de acordo com a espécie de usucapião. Existem as seguintes espécies: extraordinária, ordinária, especial rural, especial urbana, especial urbana por abandono de lar e especial indígena.

Para o cômputo do tempo, é permitida a soma das posses. A *accessio possessionis* é possível desde que todas as posses sejam pacíficas e contínuas,

³²³ BRASIL. Supremo Tribunal Federal (1. Turma). **Recurso Extraordinário 422349/RS**. Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido. 1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m², destacada de um todo maior, dividida em composesse. 2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. 3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido. Recorrente: Arlei José Zanardi e outro. Recorrido: Juarez Ângelo Rech. Relator: Ministro Dias Toffoli, 5 agosto de 2015. Brasília, DF: STF, 2015. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=9046379>. Acesso em: 4 maio 2024.

³²⁴ TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo Monteiro.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 5: Direitos Reais. p. 124. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647538/>. Acesso em: 3 maio 2024.

conforme o artigo 1.243 do Código Civil. Portanto, o prazo de usucapião não precisa ser cumprido inteiramente pelo possuidor usucapiente, ele pode somar com a posse do que lhe antecedeu. A vedação para a *accessio possessionis* depende de normal legal expressa.³²⁵

A soma das posses é obrigatória para o sucessor universal e facultativa para o sucessor a título singular, conforme o artigo 1.207 do Código Civil³²⁶. Este artigo traz uma exceção à regra do artigo 1.206 do Código Civil³²⁷, que determina que a posse transmitida aos legatários ou herdeiros continua com os mesmos caracteres da posse antecedente. Assim, Carlos Roberto Gonçalves³²⁸ destaca que o legatário que seja titular a título singular pode escolher se deseja ou não unir sua posse à do antecessor.

Quando ocorre a soma das posses, a posse do usucapiente permanecerá com os vícios legais da posse anterior. Para fugir dos vícios, o usucapiente precisaria iniciar uma nova posse, um novo prazo para a usucapião.³²⁹ A soma da posse também ocorre com a morte do possuidor, sendo a sua posse transferida aos herdeiros por força da lei (artigo 1.784, Código Civil).³³⁰

Cabe destacar que a soma das posses entre vivos é incompatível com as finalidades e a natureza das usucapiões especiais voltadas à proteção da moradia e sustento da família, entre elas a usucapião especial rural, especial urbana e especial urbana por abandono do lar, pois abriria espaço para transações que as

³²⁵ SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. 6. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. p.312. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553626270/>. Acesso em: 4 maio 2024.

³²⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 4 maio 2024.

³²⁷ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 4 maio 2024.

³²⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 18. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 5: Direito das Coisas. p. 44. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628373/>. Acesso em: 4 maio 2024.

³²⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 18. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v.5: Direito das Coisas. p. 4. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628373/>. Acesso em: 4 maio 2024.

³³⁰ LÔBO, Paulo. **Direito civil**. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 4: direito das coisas. p.66. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628274/>. Acesso em: 4 maio 2024.

desnaturariam, retirando a proteção das pessoas que realmente precisam.³³¹ Neste sentido, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald³³² explicam:

A pessoalidade da posse é fundamental. Tanto na usucapião urbana como na rural, ninguém poderá adquirir propriedade pela habitação no local por outra pessoa (detentor ou possuidor direto), sob pena de ferir o desiderato constitucional. É por isso que a usucapião urbana também é conhecida como usucapião pro moradia. Essa exigência de habitação efetiva na coisa desqualifica a possibilidade de êxito para aqueles que apenas eventualmente ocupam o imóvel, como naquelas hipóteses de utilização de bens nas épocas de férias e feriados.

[...]

A outro giro, parece-nos incompatível com a finalidade social prevista na Constituição que o possuidor pretenda beneficiar-se da *accessio possessionis* para completar os cinco anos de posse. Não poderá o candidato a usucapião somar o seu prazo ao de quem lhe cedeu a posse, já que os cinco anos pedem posse pessoal.

[...]

Ao inverso, a *successio possessionis* é permitida, pois o que se defere é a proteção à entidade familiar, e não a um de seus membros isoladamente. Assim, se ao tempo do óbito o sucessor já residia no local - mesmo que não tenha coabitado desde o início da posse -, não haverá quebra do período possessório de cinco anos.

Neste sentido foi a conclusão exposta no Enunciado n. 317 da IV Jornada de Direito Civil (CJF/STJ)³³³:

A *accessio possessionis* de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade da usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente.

O prazo da usucapião é contado em dias. O prazo prescricional para aquisição de bem imóvel pela usucapião começa a ser contabilizado a partir do exercício da posse *ad usucapionem*, e não do momento em que o titular do imóvel toma ciência da ocupação.³³⁴

³³¹ LÔBO, Paulo. Direito civil. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 4: direito das coisas. p.66. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628274/>. Acesso em: 4 maio 2024.

³³² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. 18.ed. Salvador: JusPodivm, 2022. v. 5: direitos reais. p. 485.

³³³ BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado n. 317**. A *accessio possessionis* de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade do usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente. Jornada de Direito Civil, 4. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2006. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/326>. Acesso em: 4 maio 2024

³³⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.837.425/PR**. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DEMARCATÓRIA. USUCAPIÃO. TERMO INICIAL DO PRAZO. TEORIA DA ACTIO NATA SOB O VIÉS SUBJETIVO. AFASTAMENTO. NECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO.1. O propósito recursal consiste em definir

As causas interruptivas do prazo da usucapião estão previstas no artigo 202, inciso I a VI, do Código Civil³³⁵:

Art. 202. A interrupção da prescrição, que somente poderá ocorrer uma vez, dar-se-á:
 I - por despacho do juiz, mesmo incompetente, que ordenar a citação, se o interessado a promover no prazo e na forma da lei processual;
 II - por protesto, nas condições do inciso antecedente;
 III - por protesto cambial;
 IV - pela apresentação do título de crédito em juízo de inventário ou em concurso de credores;
 V - por qualquer ato judicial que constitua em mora o devedor;
 VI - por qualquer ato inequívoco, ainda que extrajudicial, que importe reconhecimento do direito pelo devedor.

Na interrupção, o prazo só recomeça a correr após a cessação de sua causa, não sendo somado a ele o período anterior à interrupção, ou seja, o tempo anterior à interrupção não pode ser aproveitado.³³⁶ A citação em ação reivindicatória interrompe o prazo de usucapião, mesmo que a ação seja julgada improcedente.³³⁷

se a teoria da actio nata é aplicável à prescrição aquisitiva, notadamente quando a violação ao direito de propriedade é constatada somente após ação demarcatória. 2. De acordo com o art. 189 do CC, o prazo prescricional é contado, em regra, a partir do momento em que configurada a lesão ao direito subjetivo, independentemente do momento em que seu titular tomou conhecimento pleno do ocorrido e da extensão dos danos. Essa regra é excepcionada somente quando a própria lei estabeleça o termo inicial da prescrição de forma diversa ou quando a própria natureza da relação jurídica torna impossível ao titular do direito adotar comportamento diverso da inércia, haja vista a absoluta falta de conhecimento do dano. 3. O viés subjetivo da teoria da actio nata deve ser admitido com muita cautela e em situações excepcionalíssimas, somente quando as circunstâncias demonstrem que o titular do direito violado não detém nenhuma possibilidade de exercer sua pretensão, justamente por não se evidenciar nenhum comportamento negligente de sua parte. 4. No caso dos autos, não se vislumbra a excepcionalidade necessária para sua aplicação, pois, não obstante a ação demarcatória tenha demonstrado a existência de demarcação irregular entre os lotes, a violação do direito dos recorrentes era passível de constatação desde o momento em que as cercas foram estabelecidas irregularmente entre os imóveis, de modo que os titulares do direito tinham condições de exercer sua pretensão antes da configuração da usucapião. 5. O termo inicial da prescrição aquisitiva é o do exercício da posse ad usucapionem, e não da ciência do titular do imóvel quanto a eventual irregularidade da posse, devendo ser afastada a aplicação da teoria da actio nata em seu viés subjetivo. 6. Recurso especial conhecido e desprovido. Recorrente: Roberta Fernandes Dias Pittarelli de Almeida. Recorrido: Elenice Aparecida Caldeiro Tripoloni. Relator: Marco Aurélio Bellize, 13 de junho de 2023. Disponível em:

<https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?preConsultaPP=&acao=pesquisar&novaConsulta=true&i=1&b=ACOR&livre=1.837.425&filtroPorOrgao=&filtroPorMinistro=&filtroPorNota=&data=&operador=e&thesaurus=JURIDICO&p=true&tp=T&processo=&classe=&uf=&relator=&dtpb=&dtpb1=&dtpb2=&dtde=&dtde1=&dtde2=&orgao=&ementa=¬a=&ref=>. Acesso em: 5 maio 2024.

³³⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 6 maio 2024.

³³⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 28. ed. São Paulo: Forense, 2022. v. 4: direitos reais. p. 124. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 6 maio 2024.

³³⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **Embargos de Divergência em Agravo em Recurso Especial 1542609/RS**. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO AGRAVO EM RECURSO

A posse *ad usucapionem* também é um dos requisitos da usucapião. Em relação a sua proteção, a posse pode ser classificada como posse *ad interdicta* e posse *ad usucapionem*.³³⁸ Toda posse que pode ser defendida pelas ações possessórias é chamada de posse *ad interdicta*. A posse passível de usucapião é a posse *ad usucapionem*.³³⁹

A respeito do conceito de posse, Carlos Roberto Gonçalves³⁴⁰ explica:

Para Ihering, cuja teoria o nosso direito positivo acolheu, posse é conduta de dono. Sempre que haja o exercício dos poderes de fato, inerentes à propriedade, existe a posse, a não ser que alguma norma diga que esse exercício configura a detenção e não a posse.

Flávio Tartuce³⁴¹ explica que:

[...] para constituir-se a posse basta que a pessoa disponha fisicamente da coisa ou que tenha a mera possibilidade de exercer esse contato. Essa corrente dispensa a intenção de ser dono, tendo a posse apenas um elemento, o corpus, elemento material e único fator visível e suscetível de comprovação. Este é formado pela atitude externa do possuidor em relação à coisa, agindo este com o intuito de explorá-la economicamente.

ESPECIAL. AÇÃO POSSESSÓRIA E AÇÃO PETITÓRIA. INTERRUÇÃO DA PRESCRIÇÃO PUNITIVA. INEXISTÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA ENTRE OS ACÓRDÃOS CONFRONTADOS. NÃO CONHECIMENTO. 1. Os embargos de divergência têm como pressuposto de admissibilidade a existência de similitude fática entre os arestos confrontados, não se prestando à mera revisão do acerto do acórdão embargado. Não se configura o dissídio entre acórdãos que partem de diferentes premissas fáticas para o exame da tese suscitada. 2. Na hipótese, o acórdão embargado confirmou a tese de que a citação na ação possessória julgada improcedente ou extinta sem resolução do mérito não é capaz de interromper o prazo para a aquisição da propriedade (usucapião). Além disso, o referido acórdão analisou a capacidade de a citação, na ação petitória, interromper o prazo prescricional para aquisição da propriedade pela usucapião. 3. Já os acórdãos apontados como paradigmas julgaram apenas a incapacidade de a citação na ação possessória - e não na ação petitória - interromper o curso do prazo da prescrição aquisitiva, quando julgada improcedente ou extinta. 4. Embargos de divergência não conhecidos. Embargante: Alaides Grassi Catelani. Embargado: Miguel Farias da Costa- Espólio e Idelcia da Silva Costa- Espólio. Relator Luís Felipe Salomão, 22 de março de 2023. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=ACOR&tp=T&numDocsPagina=10&i=1&O=&ref=&processo=&ementa=¬a=&filtroPorNota=&orgao=&relator=&uf=&classe=&juizo=&data=&dtpb=&dtde=&operador=e&thesaurus=JURIDICO&p=true&livre=1542609>. Acesso em: 6 maio 2024.

³³⁸ BLASKESI, Eliane. **A evolução da usucapião**: da judicial à extrajudicial. 3. ed. Bagé: Edurcamp, 2018. p. 94.

³³⁹ VENOSA, Sílvio de Salva. **Direito Civil**. 24. ed. Barueri: Atlas, 2024. p. 61. v. 4: reais. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559775859/>. Acesso em: 6 maio 2024.

³⁴⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 18. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 5: direito das coisas. p. 24. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628373/>. Acesso em: 6 maio 2024.

³⁴¹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 4: direito das coisas. p. 28. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647118/>. Acesso em: 6 maio 2024.

Portanto, para a presença da posse, é necessário apenas a *affectio tenendi*, isto é, a vontade de se comportar como proprietário. A posse *ad interdicta* exige a *affectio tenendi*, que é um agir externo; por sua vez, a posse *ad usucapiaonem* exige o *animus domini*, que é um agir interno, agir com a intenção de ser dono.³⁴²

De acordo com Carlos Roberto Gonçalves³⁴³, o comodatário, o locatário e arrendatário não têm ânimo de dono porque sabem que a coisa não lhe pertence e que há o reconhecimento do direito dominial de outra pessoa que o obriga a devolver o bem. Eles só poderão usucapir se houver modificação no ânimo da posse.³⁴⁴

Além dos elementos essenciais à posse, posse *ad usucapionem* precisa conter os seguintes requisitos: exercício contínuo e incontestado; transcurso do tempo previsto em lei; e posse com ânimo de dono. A posse contínua e incontestada é aquela mansa e pacífica, que durante o prazo de usucapião não sofreu impugnação, discussão, contestação ou dúvida. A posse exercida intermitentemente, com intervalos não é contínua.³⁴⁵ Além disso, na usucapião, a posse precisa ser justa, isto é, não pode ser clandestina, precária ou violenta.³⁴⁶

A mera notificação extrajudicial ou registro de boletim de ocorrência por parte do proprietário não interrompe o prazo de prescrição aquisitiva para o possuidor. Neste sentido, segue a seguinte decisão:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. IMÓVEL RURAL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. JUSTO TÍTULO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REGISTRO. DESNECESSIDADE. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. INTERRUPÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. BOLETIM DE OCORRÊNCIA. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. TERCEIRO. CITAÇÃO. FRUSTRADA. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A falta de registro de compromisso de compra e venda não é suficiente para descaracterizar o justo título como requisito necessário ao reconhecimento da usucapião ordinária.

3. A interrupção do prazo da prescrição aquisitiva somente é possível na hipótese em que o proprietário do imóvel usucapiendo consegue reaver a posse para si. Precedentes.

³⁴² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 18. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 5: direito das coisas. p. 21. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628373/>. Acesso em: 6 maio 2024.

³⁴³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 259.

³⁴⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 211-212.

³⁴⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**. 24. ed. Barueri: Atlas, 2024. v. 4: reais. p. 168-170. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559775859/>. Acesso em: 6 maio 2024.

³⁴⁶ BLASKESI, Eliane. **A evolução da usucapião: da judicial à extrajudicial**. 3. ed. Bagé: Ediurcamp, 2018. p. 46.

4. A mera lavratura de boletim de ocorrência, por iniciativa de quem se declara proprietário de imóvel litigioso, não é capaz de, por si só, interromper a prescrição aquisitiva.

5. Recurso especial provido.³⁴⁷ (*grifo meu*)

Outro requisito da usucapião é a boa-fé, no entanto, ela só é indispensável na usucapião extraordinária, conforme o artigo 1.238 do Código Civil. Na posse de boa-fé, o agente possui a coisa sem a consciência de sua ilegitimidade, de seu vício.³⁴⁸ Conforme o artigo 1.201, *caput*, do Código Civil³⁴⁹, “é de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa”. Presume-se que o indivíduo que possui justo título tem posse de boa-fé, sendo esta presunção relativa.³⁵⁰

O justo título também é um requisito da usucapião, no entanto, é apenas indispensável para usucapião ordinária. O justo título pode ser conceituado como:

[...] instrumento hábil para transmitir o domínio ou outro direito real passível de ser usucapido, e que esteja formalmente em ordem, isto é, que esteja

³⁴⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3.Turma). **Recurso Especial 1.584.447/MS. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. IMÓVEL RURAL. USUCAPIÃO ORDINÁRIO. JUSTO TÍTULO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REGISTRO. DESNECESSIDADE. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. INTERRUPÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. BOLETIM DE OCORRÊNCIA. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. TERCEIRO. CITAÇÃO. FRUSTRADA. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.** 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. A falta de registro de compromisso de compra e venda não é suficiente para descaracterizar o justo título como requisito necessário ao reconhecimento da usucapião ordinária. 3. A interrupção do prazo da prescrição aquisitiva somente é possível na hipótese em que o proprietário do imóvel usucapiendo consegue reaver a posse para si. Precedentes. 4. A mera lavratura de boletim de ocorrência, por iniciativa de quem se declara proprietário de imóvel litigioso, não é capaz de, por si só, interromper a prescrição aquisitiva. 5. Recurso especial provido. Recorrente: Cláudia Astrid Gregory, Denise Gregory Trentin e outros. Recorrido: Ademar Capuci e Nilza Maria da Costa Capuci. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, em 9 de março de 2021.

³⁴⁸ AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p.11. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597000337/>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁴⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁵⁰ Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa. Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 8 maio 2024.

intrinsecamente apto a transmitir o direito real pretendido, embora padeça de um vício extrínseco.³⁵¹

O justo título pode ser compreendido da seguinte maneira:

Por justo título, para efeito da usucapião ordinária, deve-se compreender o ato ou fato jurídico que, em tese, possa transmitir a propriedade, mas que, por lhe faltar algum requisito formal ou intrínseco (como a venda a 'non domino'), não produz tal efeito jurídico. Tal ato ou fato jurídico, por ser juridicamente aceito pelo ordenamento jurídico, confere ao possuidor, em seu consciente, a legitimidade de direito à posse, como se dono do bem transmitido fosse (cum animo domini).³⁵²

Segundo Gustavo Tepedino, Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho e Pablo Renteria³⁵³:

³⁵¹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁵² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3.Turma). **Recurso Especial 652449/SP**. RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - IMPROCEDÊNCIA - PRESCRIÇÃO AQUISITIVA - CONFIGURAÇÃO - POSSE LONGEVA, PACÍFICA E ININTERRUPTA POR MAIS DE QUINZE ANOS (NO MÍNIMO), ORIGINÁRIA DE JUSTO TÍTULO - RECURSO ESPECIAL PROVIDO. I - A usucapião, forma de aquisição originária da propriedade, caracterizada, dentre outros requisitos, pelo exercício incontestado e ininterrupto da posse, tem o condão, caso configurada, de prevalecer sobre a propriedade registrada, não obstante seus atributos de perpetuidade e obrigatoriedade, em razão da inércia prolongada do proprietário de exercer seus direitos dominiais. Não por outra razão, a configuração da prescrição aquisitiva enseja a improcedência da ação reivindicatória do proprietário que a promove tardiamente; II - A fundamentação exarada pelo Tribunal de origem no sentido de que o título que conferia posse à ora recorrente somente se revelaria justo em relação às partes contratantes, mas injusto perante aquele que possui o registro, carece de respaldo legal, pois tal assertiva, caso levada a efeito, encerraria a própria inocuidade do instituto da usucapião (ordinária); III - Por justo título, para efeito da usucapião ordinária, deve-se compreender o ato ou fato jurídico que, em tese, possa transmitir a propriedade, mas que, por lhe faltar algum requisito formal ou intrínseco (como a venda a non domino), não produz tal efeito jurídico. Tal ato ou fato jurídico, por ser juridicamente aceito pelo ordenamento jurídico, confere ao possuidor, em seu consciente, a legitimidade de direito à posse, como se dono do bem transmitido fosse ("cum animo domini"); IV - O contrato particular de cessão e transferência de direitos e obrigações de instrumento particular de compra e venda, o qual originou a longa posse exercida pela ora recorrente, para efeito de comprovação da posse, deve ser reputado justo título; V - Ainda que as posses anteriores não sejam somadas com a posse exercida pela ora recorrente, o que contraria o disposto no artigo 552 do Código Civil de 1916 (ut REsp 171.204/GO, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, DJ 01.03.2004), vê-se que o lapso de quinze anos fora inequivocamente atingido; VI - Esclareça-se que o acolhimento da tese de defesa, estribada na prescrição aquisitiva, com a consequente improcedência da reivindicatória, de forma alguma, implica a imediata transcrição do imóvel em nome da prescribente, ora recorrente, que, para tanto, deverá, por meio de ação própria, obter o reconhecimento judicial que declare a aquisição da propriedade. VII - Recurso Especial provido. Recorrente: Cândida Saraleques dos Santos. Recorrido: Carlos Paulo Martinez e cônjuge. Relator: Ministro Massami Uyeda, 15 de setembro de 2019. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?preConsultaPP=&acao=pesquisar&novaConsulta=true&i=1&b=ACOR&livre=652449&filtroPorOrgao=&filtroPorMinistro=&filtroPorNota=&data=&operador=e&thesaurus=JURIDICO&p=true&tp=P&processo=&classe=&uf=&relator=&dtpb=&dtpb1=&dtpb2=&dtde=&dtde1=&dtde2=&orgao=&ementa=¬a=&ref=>. Acesso em: 10 maio 2024.

³⁵³ TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo Monteiro.; RENTERIA, Pablo.

Fundamentos do Direito Civil. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 5: direitos reais. p. 50. E-

Considera-se justo título o ato jurídico, em tese, hábil a transferir o domínio ou a posse, mas que, em concreto, não produz esse efeito em razão de algum vício em sua constituição. Vale dizer que o ato jurídico não se reveste dos elementos ou requisitos necessários à produção do efeito translativo, sendo imprestável ao fim a que se destina, embora aquinhado, ironicamente, com a designação de justo título.

4.3 A usucapião extrajudicial e seu cabimento

A usucapião extrajudicial passou a ser admitida no ordenamento jurídico brasileiro com o advento do Código de Processo Civil de 2015. O artigo 1.071 do Código de Processo Civil introduziu o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973), que aborda o procedimento da usucapião extrajudicial.

A usucapião extrajudicial surge dentro do contexto da desjudicialização, movimento motivado pelo sobrecarregamento do Poder Judiciário e pela morosidade dos processos. Ela facilita e acelera a aquisição da propriedade imobiliária. A nova previsão legal acabou ampliando e facilitando a possibilidade da usucapião pela via extrajudicial, uma vez que já havia previsão no ordenamento jurídico da usucapião pela via extrajudicial, no entanto, ela era muito restrita e o procedimento era complexo, visando apenas a regularização fundiária urbana coletiva.³⁵⁴

A Lei n. 13.465/2017, chamada de Lei da Regularização Fundiária, foi publicada em 11 de julho de 2017 e alterou o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, contribuindo para efetividade da usucapião extrajudicial.

Em 14 de dezembro de 2017, foi publicado o Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, que estabeleceu diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. O provimento detalhou e aclarou o procedimento da usucapião extrajudicial, retirando muitas dúvidas. Seu objetivo foi possibilitar a solução de demandas de forma consensual e extrajudicial através dos notários e registradores.³⁵⁵ Em 13 de julho de 2021, foi publicado o Provimento n. 121/2021 do Conselho Nacional de Justiça, que alterou o provimento anterior.

book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647538/>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁵⁴ SILVA, Elaine Apolinário de Amorim. O instituto da usucapião extrajudicial como forma de desjudicialização de demandas. In: REVISTA Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento. [S.l.], 2020. Disponível em: https://www.nucleodoconhecimento.com.br/lei/usucapiao-extrajudicial#google_vignette. Acesso em: 9 maio 2024.

³⁵⁵ MELLO, Cleyson de Moraes. **Usucapião: judicial e extrajudicial**. 2. ed. Rio de Janeiro: Processo, 2023. p. 141. E-book. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 8 maio 2024.

Em 30 de agosto de 2023, o Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça instituiu o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial, consolidando todas as normas da Corregedoria Nacional de Justiça relativas aos serviços notariais e registrais. Assim, houve a revogação do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, e as normas relativas à usucapião extrajudicial passaram a estar prevista no novo provimento.

Destaca-se que a usucapião extrajudicial ocorrerá diretamente no ofício de Registro de Imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele. O pedido de usucapião extrajudicial não impede que o usucapiente ingresse, posteriormente, na via jurisdicional. É necessário que o requerente seja representado por advogado ou defensor público, conforme o artigo 399, *caput*, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁵⁶. O objetivo do provimento foi acabar com a dispersão normativa que dificultava as buscas pelos usuários, prejudicava a segurança jurídica em razão da falta de sistematicidade e do fato de complicar a detecção de revogações tácitas.³⁵⁷

A usucapião poderá abranger a propriedade e os demais direitos reais passíveis de usucapião, de acordo com o artigo 399, § 1º, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁵⁸. O foco da presente pesquisa é a usucapião extrajudicial da propriedade imobiliária. A usucapião extrajudicial é admitida para todas as espécies de usucapião e apenas para bens imóveis.³⁵⁹ Não será admitida reconhecimento de usucapião de bens públicos, tendo em vista o disposto no artigo 399, § 4º, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁶⁰.

³⁵⁶ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁵⁷ PROVIMENTO CN-CNJ n. 149, de 30 de agosto de 2023. *In*: IRIB. São Paulo, 4 set. 2023. Disponível em: <https://www.trib.org.br/noticias/detalhes/provimento-cn-cnj-n-149-de-30-de-agosto-de-2023>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁵⁸ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁵⁹ BLASKESI, Eliane. **A evolução da usucapião**: da judicial à extrajudicial. 3. ed. Bagé: Ediurcamp, 2018. p. 87.

³⁶⁰ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de

Para que seja cabível a usucapião extrajudicial, é necessário que haja consenso entre os interessados.³⁶¹ Isso não significa que não há contraditório na usucapião extrajudicial. O contraditório está presente, uma vez que é possível a impugnação do pedido de usucapião, de seu indeferimento e a suscitação de dúvida.³⁶²

Após a compreensão do cabimento da usucapião extrajudicial, é necessária a análise dos documentos necessários para o procedimento extrajudicial.

4.4 Documentos necessários para usucapião extrajudicial

Os documentos necessários para usucapião extrajudicial estão previstos no artigo 216-A, caput, incisos I a IV, da Lei de Registros Públicos³⁶³, são eles: requerimento do usucapiente; ata notarial; planta e memorial descritivo; certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; e justo título.

Em relação ao requerimento, ele atenderá aos requisitos de uma petição inicial no que couber e conterá: a espécie de usucapião e sua base legal ou constitucional; a origem e as características da posse, a presença de edificação, benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a indicação às respectivas datas de ocorrência; nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do usucapiente para completar o prazo de usucapião; o número da matrícula ou a transcrição da área em que se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito; e o valor atribuído ao imóvel usucapiendo, nos termos do artigo 400, incisos I a V, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁶⁴.

registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁶¹ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. *In*: CONJUR. [S.l.], 18 maio 2015. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil/>. Acesso em: 9 maio 2024.

³⁶² MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de; et all. **Caderno do IRIB: Usucapião Extrajudicial**. IRIB: São Paulo, 2020, p. 27. Disponível em: https://anoregse.org.br/sistema/arq_up/dow_b7a31e824acee1f88b67541af0b20b886075e1b99d9c38_22746782.pdf. Acesso em: 11 maio 2024.

³⁶³ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 9 maio 2024.

³⁶⁴ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de

De acordo com o artigo 221, II, da Lei de Registros Públicos³⁶⁵, o requerimento precisará ser apresentado com firma reconhecida. Ainda, precisa estar assinado pelo advogado ou defensor público constituído pelo requerente. Além disso, precisará ser instruído com o instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro, tendo em vista o disposto no artigo 401, *caput*, e inciso VI, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁶⁶.

No caso de defensor público, o requerimento precisará ser instruído com declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião, conforme o artigo 401, inciso VII, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁶⁷. Quando o requerente e o seu cônjuge estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens, não será necessário o consentimento do cônjuge.³⁶⁸

De acordo com o artigo 401, incisos I a V, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁶⁹, outros documentos que precisam acompanhar o requerimento são: a ata notarial; planta e memorial descritivo; justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse; certidões negativas; descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos

registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 9 maio 2024.

³⁶⁵ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 9 maio 2024.

³⁶⁶ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁶⁷ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁶⁸ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁶⁹ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

regulamentadores; e certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, expedida até 30 dias antes do requerimento.

Todos os documentos previstos no artigo 401 Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁷⁰ serão apresentados no original. Caso haja algum documento oferecido em cópia, este poderá ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público no requerimento, sob sua responsabilidade, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas, conforme o artigo 401, §§ 1º e 3º, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁷¹.

O requerimento estará acompanhado com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo, de acordo com o artigo 401, § 2º, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁷². Quando o pedido da usucapião envolver mais de um imóvel, mesmo que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser feito através de um único requerimento e de uma ata notarial caso as áreas sejam contíguas, nos termos do artigo 401, § 11, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁷³.

A ata notarial também é um documento necessário para a usucapião extrajudicial. De acordo com o artigo 384 do Código de Processo Civil³⁷⁴, a ata notarial

³⁷⁰ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁷¹ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁷² BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁷³ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁷⁴ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 9 maio 2024.

é um instrumento lavrado pelo tabelião de notas, a requerimento do interessado, que atesta a existência e o modo de existir de algum fato. A ata notarial pode ser conceituada como um “instrumento público pelo qual o tabelião, ou preposto autorizado, a pedido de pessoa interessada, constata fielmente fatos, coisas, pessoas ou situações para comprovar a sua existência ou o seu estado”³⁷⁵.

É importante compreender a diferença entre escritura pública e ata notarial. A primeira declara os atos e negócios jurídicos, constituindo-os. Sua natureza jurídica é constitutiva obrigacional, uma vez que os atos e negócios formalizados por ela constituem direitos e obrigações para as partes envolvidas. A segunda descreve o fato no instrumento, possui natureza jurídica autenticatória, apenas preserva com autenticidade notarial os fatos para o futuro.³⁷⁶

Na escritura pública, as partes atuam e celebram o negócio ou ato jurídico; o tabelião apenas realiza a qualificação das partes e redige o instrumento. Na ata notarial, o tabelião atua sem a atuação das partes. As escrituras não podem conter atos ou negócios jurídicos que configurem ilícitos, já as atas notariais sim. Geralmente, o objeto da ata notarial é constatar fatos ilícitos.³⁷⁷

Christiano Cassetari e Paulo Roberto Gaiger Ferreira³⁷⁸ explicam:

Na escritura pública, o tabelião documenta mediante atividade "ativa", ou seja, recebe a vontade das partes e molda-a com liberdade de atuação e subjetividade (de acordo com a lei). Os outorgantes são protagonistas do ato que se documenta, e o tabelião emite juízos sobre tal ato para a sua eficácia plena (atuação ativa). Para a ata notarial, a atuação do tabelião apresenta um caráter eminentemente passivo, de situar-se como um observador, sem intrometer-se na ação. Apesar desta postura, há uma qualificação notarial, e o aconselhamento, quando necessário, pode ser exercido.

Na usucapião extrajudicial, a ata notarial busca atestar a posse e os demais requisitos da usucapião. O tabelião de notas qualificará o requerente, descreverá o imóvel usucapiendo, atestará o tempo e as características da posse do usucapiente e

³⁷⁵ CASSETTARI, Christiano; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Tabelionato de notas**. 6. ed. Indaiatuba: Foco, 2023. cap. 16. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 9 maio 2024.

³⁷⁶ CASSETTARI, Christiano; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Tabelionato de notas**. 6. ed. Indaiatuba: Foco, 2023. cap. 16. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 9 maio 2024.

³⁷⁷ CASSETTARI, Christiano; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Tabelionato de notas**. 6. ed. Indaiatuba: Foco, 2023. cap. 16. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 9 maio 2024.

³⁷⁸ CASSETTARI, Christiano; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Tabelionato de notas**. 6. ed. Indaiatuba: Foco, 2023. cap. 16. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 9 maio 2024.

de seus antecessores, atestará a modalidade de usucapião e lançará outras informações relevantes para o procedimento. Ainda, o tabelião atestará as declarações do requerente e colherá os depoimentos das testemunhas.³⁷⁹

O conteúdo da ata notarial está disposto no artigo 401, inciso I, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁸⁰:

Art. 401. O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I — ata notarial com a qualificação, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente e o respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

f) o valor do imóvel; e

g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.

Alguns documentos que ajudam a comprovar a posse e podem constar na ata notarial são taxas de energia elétrica e recibos de pagamento do IPTU, por exemplo.³⁸¹ O valor do imóvel declarado pelo requerente será o valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente no imóvel. Quando não estipulado o valor venal, o valor do imóvel será o valor de mercado aproximado, conforme o artigo 401, § 8º, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁸².

³⁷⁹ PERON, Juan Daniel. Ata notarial para fins de usucapião extrajudicial. *In*: COLÉGIO Notarial do Brasil Seção São Paulo. São Paulo, [s.d.] .Disponível em: <https://cnbsp.org.br/2022/09/19/artigo-ata-notarial-para-fins-de-usucapiao-extrajudicial-por-juan-daniel-peron/>. Acesso em: 9 maio 2024.

³⁸⁰ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁸¹ BLASKESI, Eliane. **A evolução da usucapião**: da judicial à extrajudicial. 3. ed. Bagé: Ediurcamp, 2018. p. 93.

³⁸² BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de

A ata notarial pode conter imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, depoimento de testemunhas, sendo que não pode se basear apenas em declarações do requerente. O tabelião responsável pela elaboração da ata notarial é aquele do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, conforme o artigo 402, *caput*, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁸³. Destaca-se que o tabelião de notas pode comparecer ao bem imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

É admissível que o requerimento seja instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por outros notários, inclusive de diferentes municípios, conforme o artigo 401, § 7º, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁸⁴.

A planta e o memorial descritivo são documentos necessários para usucapião extrajudicial. Eles precisam estar assinados por profissional legalmente habilitado e com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica ou do Registro de Responsabilidade Técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título, conforme o artigo 401, inciso II, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁸⁵. Estas assinaturas precisam de reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade. O memorial descritivo precisará cumprir com os requisitos previstos para abertura de matrícula nos artigos 176 e no artigo 225 da Lei de Registros Públicos.

registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁸³ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁸⁴ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁸⁵ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

Cabe mencionar que quando o imóvel usucapiendo for unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio, conforme o artigo 403 do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça. Conforme o artigo 404 do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça:

Art. 404. Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

Ressalta-se que não é necessária a apresentação de planta e memorial descritivo quando o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído. Neste caso, é necessário apenas que o requerimento faça menção à descrição presente na respectiva matrícula, nos termos do artigo 401, § 5º, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁸⁶.

Conforme o artigo 216-A, III, da Lei de Registros Públicos³⁸⁷, o requerimento precisará ser instruído com as certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente. Além disso, será necessário as certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos 30 dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas: requerente e seu cônjuge ou companheiro, se houver; do proprietário do imóvel usucapiendo e seu cônjuge ou companheiro, se houver; e de todos os demais possuidores e seus cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada a do requerente para completar o prazo da usucapião, conforme o artigo 401, IV, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁸⁸.

³⁸⁶ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁸⁷ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 9 maio 2024.

³⁸⁸ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de

De acordo com o artigo 400, VIII, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁸⁹, ainda é necessária a apresentação de certidão dos órgãos e/ou federais que demonstre a natureza do imóvel, urbana ou rural, expedida até 30 dias antes do requerimento.

Além disso, é necessário a apresentação das certidões dos ônus reais e ações reipersecutórias do imóvel usucapiendo dos imóveis confinantes caso possuam matrícula.³⁹⁰

As certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias e de ônus e hipotecas dos imóveis precisarão ser apresentadas, pois pode haver outros direitos reais na matrícula. Caso esses direitos reais existam, será necessário a anuência dos titulares desses direitos.³⁹¹

De acordo com o artigo 216-A, IV, da Lei de Registros Públicos³⁹², o último documento necessário é o justo título ou outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel usucapiendo.

O artigo 410, § 1º, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁹³ trouxe exemplos de justo título:

- § 1.º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:
- I — compromisso ou recibo de compra e venda;
 - II — cessão de direitos e promessa de cessão;
 - III — pré-contrato;
 - IV — proposta de compra;

registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁸⁹ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁹⁰ LAMANA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial**. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2021/05/Usucapião-Extrajudicial-Kumpel-Copia.pdf>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁹¹ BLASKESI, Eliane. **A evolução da usucapião: da judicial à extrajudicial**. 3. ed. Bagé: Ediurcamp, 2018. p. 103.

³⁹² BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 9 maio 2024.

³⁹³ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

- V — reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
- VI — procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
- VII — escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; e
- VIII — documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação

4.5 Procedimento no Registro de Imóveis da usucapião extrajudicial

O procedimento da usucapião extrajudicial será processado no Registro de Imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele. Primeiramente, o requerimento e os documentos necessários serão apresentados no Registro de Imóveis e serão verificados superficialmente. Além disso, será analisada a competência do respectivo cartório para o processamento da usucapião extrajudicial.³⁹⁴

Assim, o requerimento, juntamente com os documentos que o instruírem, serão autuados, ocorrendo a sua prenotação, ou seja, a protocolização no Livro I- Protocolo do Registro de Imóveis, conforme o artigo 406, *caput*, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁹⁵. O prazo da prenotação será prorrogado até o acolhimento ou rejeição do pedido.

Uma das vantagens da usucapião extrajudicial em relação à usucapião judicial é a existência da prenotação. Na usucapião judicial apenas será possível a prenotação com a formulação de pedido pela parte ao juiz para que seja notificado na matrícula e que o pedido seja deferido, conforme o artigo 54, I, da Lei n. 13.097/2015³⁹⁶.

³⁹⁴ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO. **Usucapião extrajudicial: questões notariais, registrais e tributárias**. 2. ed. São Paulo: JH Mizuno, 2019. p. 2638. *E-book*. Disponível em: https://read.amazon.com/?asin=B07YT174T2&ref_=kwl_kr_iv_rec_1. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁹⁵ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁹⁶ BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015**. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas Leis n.º 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.440, de 14 de março de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.196, de 21 de novembro de 2005, 12.024, de 27 de agosto de 2009, e 12.375, de 30 de dezembro de 2010; altera o art. 46 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada; altera as Leis n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.546, de 14 de dezembro de 2011, 12.973, de 13 de maio

A prenotação garante a prioridade do título em relação aos outros títulos prenotados posteriormente, ainda que estes sejam apresentados pela mesma pessoa de forma simultânea, de acordo com o artigo 186 da Lei de Registros Públicos³⁹⁷. Quando já houver procedimento de reconhecimento da usucapião extrajudicial a respeito do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior. Portanto, o pedido posterior só será analisado após o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior, nos termos do artigo 401, § 9º, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça³⁹⁸.

Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento de usucapião extrajudicial acerca de parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá apenas em relação à parte incontroversa do imóvel usucapiendo, sendo que a prenotação permanecerá sobrestada em relação à parcela controversa.³⁹⁹

de 2014, 9.826, de 23 de agosto de 1999, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.774, de 17 de setembro de 2008, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 12.249, de 11 de junho de 2010, 10.522, de 19 de julho de 2002, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 10.820, de 17 de dezembro de 2003, 6.634, de 2 de maio de 1979, 7.433, de 18 de dezembro de 1985, 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 9.427, de 26 de dezembro de 1996, 9.074, de 7 de julho de 1995, 12.783, de 11 de janeiro de 2013, 11.943, de 28 de maio de 2009, 10.848, de 15 de março de 2004, 7.565, de 19 de dezembro de 1986, 12.462, de 4 de agosto de 2011, 9.503, de 23 de setembro de 1997, 11.442, de 5 de janeiro de 2007, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 5.991, de 17 de dezembro de 1973, 12.850, de 2 de agosto de 2013, 5.070, de 7 de julho de 1966, 9.472, de 16 de julho de 1997, 10.480, de 2 de julho de 2002, 8.112, de 11 de dezembro de 1990, 6.530, de 12 de maio de 1978, 5.764, de 16 de dezembro de 1971, 8.080, de 19 de setembro de 1990, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 13.043, de 13 de novembro de 2014, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 10.925, de 23 de julho de 2004, 12.096, de 24 de novembro de 2009, 11.482, de 31 de maio de 2007, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, o Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; revoga dispositivos das Leis nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 7.789, de 23 de novembro de 1989, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.973, de 13 de maio de 2014, 8.177, de 1º de março de 1991, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004 e 9.514, de 20 de novembro de 1997, e do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em: 9 maio 2024.

³⁹⁷ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 9 maio 2024.

³⁹⁸ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 23 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

³⁹⁹ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 23 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de

É importante saber que as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público através de e-mail de acordo com o artigo 406, § 1º, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça. Ressalta-se que a desídia do requerente poderá ocasionar o arquivamento do pedido de usucapião e o cancelamento da prenotação, conforme o artigo 406, § 2º, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça⁴⁰⁰. É importante o advogado prestar atenção às intimações do registrador, pois, se após decorridos 20 dias da data do lançamento no Protocolo o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais, os efeitos da prenotação cessarão automaticamente, conforme o artigo 205 da Lei de Registros Públicos.

É possível solicitar a suspensão do procedimento da usucapião extrajudicial pelo prazo de 30 dias a qualquer momento, bem como é possível a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial. Destaca-se que homologada a desistência ou deferida a suspensão poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.

A terceira etapa é a busca nos acervos da serventia para identificar se há algum registro ou matrícula da área usucapienda. As buscas serão feitas no Livro nº 4- Indicador Real e no Livro nº 5- Indicador Pessoal. O Livro nº 4- Indicador Real contém, indicações de todos os imóveis que estiverem dispostos no Livro nº 2- Livro de Matrículas ou no antigo livro de transcrições. Ele precisa conter a identificação do imóvel, o número da matrícula, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.⁴⁰¹

O Livro nº 5 - Indicador Pessoal é dividido alfabeticamente e contém os nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, sendo necessário fazer referência aos respectivos números de ordem, número da matrícula e do livro em que as pessoas

Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

⁴⁰⁰ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

⁴⁰¹ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais, registrais e tributárias. 2. ed. São Paulo: JH Mizuno, 2019. p. 2682. *E-book*. Disponível em: https://read.amazon.com/?asin=B07YT174T2&ref_=kwl_kr_iv_rec_1. Acesso em: 10 maio 2024.

estão.⁴⁰² Portanto, ele elenca as pessoas que de alguma forma fazem parte de algum ato praticado pelo cartório, não sendo necessário que sejam titulares de direitos reais sobre imóveis. Uma pessoa que participou de um ato como anuente aparecerá no livro, por exemplo.⁴⁰³

A próxima etapa é a qualificação registral, que corresponde ao exame criterioso do título por parte do registrador, seria a ponderação e análise dos aspectos formais e extrínsecos. Assim, o registrador verifica se o título possui todas as qualidades necessárias para que seja revestido de eficácia perante terceiros, autenticidade e segurança.⁴⁰⁴

Esta conferência pode ser positiva ou negativa. A qualificação positiva significa que o título possui todos os requisitos exigidos por lei, assim o procedimento poderá prosseguir. Por sua vez, a qualificação negativa significa que não houve o preenchimento dos requisitos legais.⁴⁰⁵

Neste último caso, o registrador precisará expor por escrito o motivo do indeferimento do registro, explicando as exigências para que o título seja retificado ou complementado e, conseqüentemente, possa ser registrado. O registrador fará isso através de uma nota de impugnação⁴⁰⁶. Caso o requerente não aceite a exigência ou não consiga cumpri-la, poderá requerer a suscitação da dúvida, conforme o artigo 198, VI, da Lei n. 6.015/1973.

⁴⁰² Art. 180 - O Livro nº 5 - Indicador Pessoal - dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem. (Renumerado do art. 177 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975). Parágrafo único. Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro nº 5 conterá, ainda, o número de ordem de cada letra do alfabeto, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie. Os oficiais poderão adotar, para auxiliar as buscas, um livro-índice ou fichas em ordem alfabética. BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴⁰³ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO. **Usucapião extrajudicial**: questões notariais, registrais e tributárias. 2. ed. São Paulo: JH Mizuno, 2019. p. 2682. *E-book*. Disponível em: https://read.amazon.com/?asin=B07YT174T2&ref_=kwl_kr_iv_rec_1. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴⁰⁴ ROCHA JÚNIOR, Cid; KAMEL, Antoine Youssef. **Noções elementares da atividade notarial e registral**. 2. ed. Curitiba: Intersaberes, 2020. p. 201. *E-book*. Disponível em: <http://www.biblioteca.asav.org.br/biblioteca/index.php>. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴⁰⁵ CASSETTARI, Christiano; PAIVA, João Pedro Lamana. **Procedimento de dúvida registral**: evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI. 5. ed. Indaiatuba: Foco, 2023. cap. 3. *E-book*. Disponível em: <http://www.biblioteca.asav.org.br/biblioteca/index.php>. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴⁰⁶ CASSETTARI, Christiano; PAIVA, João Pedro Lamana. **Procedimento de dúvida registral**: evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI. 5. ed. Indaiatuba: Foco, 2023. cap. 3. *E-book*. Disponível em: <http://www.biblioteca.asav.org.br/biblioteca/index.php>. Acesso em: 10 maio 2024.

Nesta hipótese, conforme o artigo, 198, VI, da Lei de Registros Públicos⁴⁰⁷, o requerente requererá que o título e a declaração de dúvida sejam encaminhados para o juízo competente para resolver a exigência determinada pelo registrador. O procedimento da suscitação de dúvida está disposto no artigo 198, § 1º, da lei de Registros Públicos:

§ 1º O procedimento da dúvida observará o seguinte: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - no Protocolo, o oficial anotarà, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - após certificar a prenotação e a suscitação da dúvida no título, o oficial rubricará todas as suas folhas; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

IV - certificado o cumprimento do disposto no inciso III deste parágrafo, serão remetidos eletronicamente ao juízo competente as razões da dúvida e o título. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Mesmo que o interessado não impugne a dúvida no prazo de 15 dias mencionado acima, a dúvida ainda será julgada por sentença.⁴⁰⁸ O Ministério Público será ouvido no prazo de 10 dias após a impugnação da dúvida com os documentos que o interessado apresentar.⁴⁰⁹ O juiz proferirá a decisão no prazo de 15 dias se não forem requeridas diligências, de acordo com o artigo 201 da Lei de Registros Públicos⁴¹⁰. O interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado poderão interpor apelação da sentença com efeitos devolutivo e suspensivo.⁴¹¹

⁴⁰⁷ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴⁰⁸ Art. 199 - Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo referido no item III do artigo anterior, será ela, ainda assim, julgada por sentença. BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴⁰⁹ Art. 200 - Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de dez dias. BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴¹⁰ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴¹¹ Art. 202 - Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado. BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 10 maio 2024.

Destaca-se que a decisão da dúvida possui natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente. De acordo com o artigo 203 da Lei de Registros Públicos⁴¹²:

Art. 203 - Transitada em julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo: (Renumerado dos arts. 203 e 204 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação;

II - se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo.

No caso de a planta não estar assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e de não ser apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo registrador de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de 15 dias, considerando-se sua inércia como concordância, conforme o artigo 407, *caput*, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça⁴¹³.

Conforme o artigo 407, § 10, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça⁴¹⁴:

§ 10. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

⁴¹² BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴¹³ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴¹⁴ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 10 maio 2024.

O procedimento desta notificação está previsto nos parágrafos do artigo 407 do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça⁴¹⁵. A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo registrador de imóveis ou por um escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório. Na hipótese de o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, o oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição deverá realizar a notificação, sendo que as despesas deverão ser adiantadas pelo requerente.

De acordo com o artigo 407, § 3º, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça⁴¹⁶:

A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

De acordo com o artigo 407, § 4º, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, na hipótese de os notificandos serem casados ou conviverem em união estável, os seus respectivos cônjuges ou parceiros também serão notificados em ato separado. Ressalta-se que é necessário constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo de 15 dias mencionado anteriormente sem a manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem.

Quando a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo registrador de imóveis através de carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de 15 dias, aplicando-se ao que couber o disposto no § 2º e nos seguintes do art. 213 e dos seguintes da LRP. Os confrontantes e titulares de direitos reais poderão manifestar consentimento expresso a qualquer momento através de documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, não sendo necessária a assistência de advogado ou defensor público.

⁴¹⁵ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴¹⁶ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 10 maio 2024.

Além disso, a concordância pode ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação através de assinatura da certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto. Quando a parte notificanda for pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

Conforme o artigo 409 do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça⁴¹⁷, se algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante tiver falecido, seus herdeiros legais poderão assinar a planta e memorial descritivo, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante. Destaca-se que será considerado outorgado o consentimento, sendo dispensada a notificação, na hipótese de o requerente apresentar justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até 30 dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo, de acordo o artigo 410 do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça.

Quando for apresentado o justo título, é necessário que o requerente justifique o óbice à correta escrituração das transações para que a usucapião não seja utilizada como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários. Além disso, registrador de imóveis tem o dever de avisar o requerente e as testemunhas de que, caso eles prestem de declaração falsa na referida justificação, estará configurado o crime de falsidade, sujeito às penas da lei.⁴¹⁸

Através de declaração escrita ou de apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida, será feita a prova da quitação. O registrador de imóveis analisará os

⁴¹⁷ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴¹⁸ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 10 maio 2024.

documentos apresentados e proferirá nota fundamentada, de acordo com o seu livre convencimento, a respeito da idoneidade, veracidade do conteúdo e da inexistência de litígio relativo ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

Caso as notificações anteriores não tenham sucesso, não tendo sido encontrado o notificando ou estando ele em lugar incerto ou não sabido, este fato será certificado pelo registrador de imóveis, que promoverá a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de 15 dias cada um, sendo que o silêncio do notificando será interpretado como concordância, conforme o artigo 216-A, § 13, da Lei de Registros Públicos. Conforme o artigo 408, parágrafo único, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça⁴¹⁹, “a notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo Tribunal”.

Quando houver impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o registrador de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas, conforme o artigo 415, *caput*, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça⁴²⁰. Caso a conciliação e a mediação não tenha sucesso, persistindo a impugnação, o registrador de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião. Os autos do pedido de usucapião serão entregues pelo registrador de imóveis ao requerente, juntamente com o relatório circunstanciado, mediante recibo.

Assim, o requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo, conforme o artigo 415, § 13, do Provimento n. 149/2023 do

⁴¹⁹ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴²⁰ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 10 maio 2024.

Conselho Nacional de Justiça⁴²¹. É importante mencionar que a rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião, conforme o artigo 216-A, § 9º, da Lei de Registros Públicos. Com a rejeição e a devolução da nota fundamentada, os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade cessarão.

Caso o requerente discorde da rejeição do pedido, ele poderá impugná-la no prazo de 15 dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a rejeição no prazo de 15 dias ou suscitar dúvida registral, de acordo com o artigo 414, § 5º, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça⁴²². O requerente também poderá suscitar o procedimento de dúvida a qualquer momento, conforme o artigo 216-A, § 7º, da Lei de Registros Públicos, e o artigo 420 do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça⁴²³.

Caso a conciliação seja bem-sucedida e estando o requerimento regularmente instruído com os documentos exigidos, ocorrerá a intimação dos entes públicos, são eles: União, Estado e Distrito Federal. O registrador de imóveis fará a ciência a estes entes, pessoalmente, através do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de 15 dias. O objetivo desta ação é verificar se o bem imóvel usucapiendo é bem público. Destaca-se que o ente fazendário precisa comprovar que o bem imóvel é público, tendo em vista que o simples fato de não haver matrícula ou transcrição do imóvel não gera a presunção de que ele seja bem público.⁴²⁴

⁴²¹ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴²² BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴²³ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴²⁴ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO. **Usucapião extrajudicial: questões notariais, registrais e tributárias**. 2. ed. São Paulo: JH Mizuno, 2019. p. 2791. *E-book*. Disponível em: https://read.amazon.com/?asin=B07YT174T2&ref_=kwl_kr_iv_rec_1. Acesso em: 8 maio 2024.

Caso os entes públicos se mantenham inertes diante da notificação, isso não impedirá o andamento do procedimento da usucapião extrajudicial nem o seu reconhecimento. O Poder Público poderá se manifestar em qualquer fase do procedimento. O procedimento da usucapião extrajudicial será encerrado e enviado ao juízo competente para o procedimento judicial da usucapião quando os entes públicos mencionados apresentarem qualquer ressalva, óbice ou oposição.⁴²⁵

A próxima fase é a publicação dos editais. O registrador de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos 15 dias subsequentes ao da publicação, conforme o artigo 413, *caput*, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça⁴²⁶.

Conforme o artigo 413, § 1º, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça⁴²⁷:

§ 1.º O edital de que trata o *caput* conterá:

I — o nome e a qualificação completa do requerente;

II — a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

III — os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

IV — a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente; e

V — a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Se o imóvel usucapiendo estiver situado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital deverá ser publicado em

⁴²⁵ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴²⁶ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴²⁷ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 10 maio 2024.

jornal de todas as localidades. Ele pode ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.⁴²⁸

Caso a documentação esteja correta e não haja impugnação, o registrador de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião, de acordo com o artigo 419 do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça⁴²⁹. Para o ato de registro da usucapião, o registrador de imóveis não exigirá o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, pois a usucapião é uma aquisição originária do domínio, de acordo com o artigo 421 do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça⁴³⁰.

O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel acarreta a abertura de nova matrícula. Caso o imóvel usucapiendo estiver matriculado e o pedido da usucapião se referir à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será averbado na própria matrícula existente. O ato de abertura da matrícula em razão da usucapião conterá a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião” sempre que possível.

Conforme o artigo 417, § 2º, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça:

§ 2.º Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

⁴²⁸ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 10 maio 2024.

⁴²⁹ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 11 maio 2024.

⁴³⁰ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 11 maio 2024.

Ressalta-se que, no caso de imóvel edificado, a abertura da matrícula independe da apresentação de habite-se. No caso de a usucapião extrajudicial tratar de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

Cabe mencionar que o registro do reconhecimento da usucapião extrajudicial de bem imóvel rural possui certas exigências para que seja possível:

Art. 416. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I — do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural (CAR), de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;

II — do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), devidamente quitado; e

III — de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

Conforme o artigo 418, *caput*, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça⁴³¹, o reconhecimento extrajudicial da usucapião não extingua restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos. O requerente precisará elaborar um pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem. É possível que os entes públicos ou credores anuem expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião. Assim, evidencia-se que a existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Em relação aos emolumentos, o artigo 423 do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça⁴³² prevê:

⁴³¹ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 11 maio 2024.

⁴³² BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 11 maio 2024.

Art. 423. Enquanto não for editada, no âmbito dos estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

I — no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado; e

II — no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

Conforme o artigo 414, caput, do Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça⁴³³, o registrador de imóveis ou seu escrevente habilitado poderá solicitar ou realizar diligências para esclarecer dúvidas, imprecisões ou incertezas. Se persistirem dúvidas após as diligências, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

Após a compreensão do procedimento da usucapião extrajudicial, é necessário a análise da comunicação organizacional no serviço registral imobiliário e sua interferência no andamento do procedimento do reconhecimento extrajudicial da usucapião.

⁴³³ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça- Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 11 maio 2024.

5 A COMUNICAÇÃO ORGANIZACIONAL E O SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Neste capítulo, é analisada a comunicação a partir de Niklas Luhmann, bem como os elementos da comunicação. Ainda, é abordada a comunicação organizacional, seus tipos e suas barreiras. Este estudo é necessário para que seja possível compreender a importância da comunicação e da colaboração entre Registro de Imóveis, advogados e usuários das serventias extrajudiciais para o procedimento da usucapião extrajudicial e a verificar a presença de falhas de comunicação entre o Registro de Imóveis e o seu público externo. Além disso, neste capítulo, é apresentado um manual com diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial com o objetivo de melhorar a comunicação e a colaboração entre Registro de Imóveis, advogados e usuários das serventias extrajudiciais em relação ao procedimento e, conseqüentemente, colaborar para a utilização correta e o andamento célere do procedimento da usucapião pela via extrajudicial.

5. 1 A comunicação como elemento social básico a partir de Niklas Luhmann

Niklas Luhmann, sociólogo alemão, enxerga a sociedade a partir da ideia de comunicação, a sociedade é feita de comunicação. A sociedade é formada por vários sistemas de comunicação, como o direito, a política, a educação, a arte e a economia, por exemplo.⁴³⁴ Ele não entende a sociedade como um simples conjunto de seres humanos, mas sim formada por comunicações.⁴³⁵

Amanda Aggio⁴³⁶ destaca a visão de Niklas Luhmann a respeito de sistema e da comunicação para os sistemas:

⁴³⁴ MINI Curso LAPS: Niklas Luhmann e os meios de comunicação. In: FFLCH. São Paulo, [2023?]. Disponível em: <https://www.fflch.usp.br/50324>. Acesso em: 20 maio 2024.

⁴³⁵ LUZ, Cícero Krupp da; CUNHA, Henrique Viegas. Meios de comunicação simbolicamente generalizados e a utilização do direito para a comunicação do poder. **Revista Científica do Curso de Direito do UNIBH**, Belo Horizonte, n. 1, v. 10, p.1, jul. 2017. Disponível em: <https://revistas.unibh.br/dcjpg/article/view/2233/10119>. Acesso em: 20 maio 2024.

⁴³⁶ AGGIO, Amanda. O Olhar Complexo e Sistêmico Aplicado à Comunicação: a Teoria Sistêmica de Niklas Luhmann. In: CONGRESSO DE CIÊNCIAS DA COMUNICAÇÃO NA REGIÃO SUDESTE, 17, 2012, Minas Gerais. **Anais eletrônicos** [...]. São Paulo: Pontifícia Universidade católica de São Paulo, 2012. p.4. Disponível em: <http://www.intercom.org.br/papers/regionais/sudeste2012/resumos/r33-0162-2.pdf>. Acesso em: 20 maio 2024.

Para o autor alemão, sistema é um conjunto de elementos que se relacionam entre si e juntos desenharam um conjunto estruturado que se diferencia do meio externo. Dessa relação de diferença, algo é produzido. Todo sistema pressupõe um mundo a ele circundante. O mundo, ou a realidade que permeia o ambiente externo, é tudo aquilo que está fora do sistema. Se o sistema é um conjunto estruturado, o mundo é, em relação a ele, complexidade, ou seja, um conjunto infinito de possibilidades. A sociedade é um sistema de interações mediadas pela comunicação. Com base nela, os sistemas observam uns aos outros e a si mesmos.

Niklas Luhmann entende que a sociedade é formada por sistemas autopoieticos, ou seja, que se auto-organizam e se auto estruturam perante as informações do meio externo.⁴³⁷ Estes sistemas são marcados pela autopoiese, isto é, os sistemas se autoproduzem e nada vem do ambiente externo para dentro dos sistemas, sendo operacionalmente fechados.⁴³⁸ A respeito da autopoiese, João Paulo Bachur⁴³⁹ afirma:

[...] o sistema *produz-se* a si próprio com o emprego da forma sistema/ambiente para o desempenho de uma função específica, que é relevante para a sociedade como um todo. Essa replicação da diferença sistema/ ambiente para o desempenho de funções específicas implica uma compreensão fractal da sociedade: a economia, para regular a escassez de dinheiro, propriedade e crédito, emprega a diferença economia/sociedade e, com isso, constrói, de seu ponto de vista, a sociedade como um todo. A política, para preservar a capacidade de tomar decisões coletivamente vinculantes, usa a forma política/ sociedade e, da mesma maneira, constrói uma sociedade do ponto de vista da política.

Para Luhmann, um sistema surge com a diferença entre o sistema e o entorno (ambiente). Assim, o sistema surge da distinção em relação ao seu ambiente. O

⁴³⁷ AGGIO, Amanda. O Olhar Complexo e Sistêmico Aplicado à Comunicação: a Teoria Sistêmica de Niklas Luhmann. In: CONGRESSO DE CIÊNCIAS DA COMUNICAÇÃO NA REGIÃO SUDESTE, 17, 2012, Minas Gerais. **Anais eletrônicos** [...]. São Paulo: Pontifícia Universidade católica de São Paulo, 2012. p.4. Disponível em: <http://www.intercom.org.br/papers/regionais/sudeste2012/resumos/r33-0162-2.pdf>. Acesso em: 20 maio 2024.

⁴³⁸ AGGIO, Amanda. O Olhar Complexo e Sistêmico Aplicado à Comunicação: a Teoria Sistêmica de Niklas Luhmann. In: CONGRESSO DE CIÊNCIAS DA COMUNICAÇÃO NA REGIÃO SUDESTE, 17, 2012, Minas Gerais. **Anais eletrônicos** [...]. São Paulo: Pontifícia Universidade católica de São Paulo, 2012. p.4. Disponível em: <http://www.intercom.org.br/papers/regionais/sudeste2012/resumos/r33-0162-2.pdf>. Acesso em: 20 maio 2024.

⁴³⁹ BACHUR, João Paulo. A Teoria de Sistemas Sociais de Niklas Luhmann. **Revista da Faculdade de Direito do Sul de Minas**, Pouso Alegre, v. 36, n. 2, p.84, jul./dez. 2020. Disponível em: <https://www.fdsu.edu.br/conteudo/artigos/88c1a19dc439f4ffbfd452fed29b2b4a.pdf>. Acesso em: 20 maio 2024.

sistema sempre será menos complexo do que o ambiente.⁴⁴⁰ Neste sentido, João Paulo Bachur⁴⁴¹ explica:

Cada sistema replica, em si mesmo, a diferença sistema/ambiente. Não há totalidade. Ou seja, o direito, como sistema social, emprega a forma sistema/ambiente para se auto-observar. O mesmo vale para a política, a economia, a ciência etc. Isso significa que o direito emprega a distinção direito/ambiente, a política, a forma política/ambiente, a economia, a forma economia/ambiente e assim por diante. O ambiente é o espaço da complexidade, o sistema, o âmbito em que o sentido é *funcionalmente* produzido como redução de complexidade.

Niklas também destaca que, entre os sistemas, existem os sistemas sociais, que são autopoieticos e operacionalmente fechados. Eles são aqueles cujos elementos são as comunicações, como o sistema do direito, por exemplo. Por isso, é possível afirmar que operações do sistema social criam mais comunicações.⁴⁴²

Esta ideia diz respeito à Teoria dos Sistemas Sociais, que foi elaborada por Luhmann a partir do pressuposto de que a comunicação nas sociedades modernas passou por um processo de especialização após o Iluminismo. O sociólogo busca analisar estas especializações e como elas criam a diferenciação funcional que possibilita a criação dos diferentes sistemas sociais que ele identificará, como o sistema do direito, da religião, da economia, entre outros. Quando ele aborda a ideia de sistemas, ele se refere à ideia de comunicação especializada em razão de possuir um código próprio e de os outros sistemas possuírem seus próprios códigos.⁴⁴³

O fato de cada sistema social possuir um código faz com que este sistema se isole e passe a desenvolver seu fechamento operacional. A partir deste isolamento, o sistema social reproduz sua comunicação no seu interior e estabelece a sua

⁴⁴⁰ BACHUR, João Paulo. A Teoria de Sistemas Sociais de Niklas Luhmann. **Revista da Faculdade de Direito do Sul de Minas**, Pouso Alegre, v. 36, n. 2, p.19-20, jul./dez. 2020. Disponível em: <https://www.fdsu.edu.br/conteudo/artigos/88c1a19dc439f4ffbfd452fed29b2b4a.pdf>. Acesso em: 20 maio 2024.

⁴⁴¹ BACHUR, João Paulo. A Teoria de Sistemas Sociais de Niklas Luhmann. **Revista da Faculdade de Direito do Sul de Minas**, Pouso Alegre, v. 36, n. 2, p.19-20, jul./dez. 2020. Disponível em: <https://www.fdsu.edu.br/conteudo/artigos/88c1a19dc439f4ffbfd452fed29b2b4a.pdf>. Acesso em: 20 maio 2024.

⁴⁴² BERTAGNOLLI, Estevan Martinelli. **Niklas Luhmann e a realidade dos meios de comunicação de massa**. 2009. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Comunicação Social) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2009. p.23. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/22776/000740569.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 20 maio 2024.

⁴⁴³ PEDRON, Flávio. **Luhmann e a Teoria dos Sistemas - Comunicação e Fechamento dos Sistemas**. [S. l.: s. n.], 15 jan. 2021. 1 vídeo (4 min 18 s). Publicado pelo canal Pedron e Lage Advogados. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=QuBDthnDxbo>. Acesso em: 20 maio 2024.

diferenciação que identifica o próprio sistema no ambiente. Destaca-se que cada sistema possui um código próprio que é reduzido a uma variável binária “sim” ou “não” e, assim, o sistema consegue reduzir a complexidade, se desenvolver e cumprir com a sua função na sociedade ao se reproduzir de forma autopoietica.⁴⁴⁴

Os sistemas se tornam autossuficientes a partir da comunicação especializada, sendo que suas trocas com o ambiente restam interrompidas com o seu fechamento operacional. Em razão de o sistema ser egocêntrico, ele enxerga os fenômenos do ambiente e os fenômenos internos a partir de seu próprio código. Esta característica é essencial para reprodução e para a autoidentificação do sistema.⁴⁴⁵

Evidencia-se que, assim como os organismos vivos possuem sistemas (digestivo, respiratório, urinário, entre outros), a sociedade também possui sistemas. Cada sistema possui seu código, sendo que a comunicação entre os sistemas é realizada pelos acoplamentos estruturais para que não ocorra predação entre os sistemas ou algum colapso da sociedade.⁴⁴⁶ A respeito do acoplamento, Leonardo Nóbrega da Silva⁴⁴⁷ explica:

Apesar do fechamento operacional do sistema, este não é cognitivamente fechado. A interação entre sistema e ambiente se dá com a operação chamada por Luhmann de ‘acoplamento estrutural’, que pode ser entendido como uma forma de irritação causada pelo ambiente no sistema. A partir de irritações causadas pelo ambiente, o sistema estrutura suas próprias operações, de modo a diminuir a complexidade externa.

Um exemplo de acoplamento estrutural é o orçamento público, que ocorre entre o sistema político e o sistema econômico. Outro exemplo é o Estado Moderno que é resultado do acoplamento estrutural entre sistema político e jurídico.⁴⁴⁸

⁴⁴⁴ PEDRON, Flávio. **Luhmann e a Teoria dos Sistemas - Comunicação e Fechamento dos Sistemas**. [S. l.: s. n.], 15 jan. 2021. 1 vídeo (4 min 18 s). Publicado pelo canal Pedron e Lage Advogados. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=QuBDthnDxbo>. Acesso em: 20 maio 2024.

⁴⁴⁵ PEDRON, Flávio. **Luhmann e a Teoria dos Sistemas - Comunicação e Fechamento dos Sistemas**. [S. l.: s. n.], 15 jan. 2021. 1 vídeo (4 min 18 s). Publicado pelo canal Pedron e Lage Advogados. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=QuBDthnDxbo>. Acesso em: 20 maio 2024.

⁴⁴⁶ CAVERSAN, Thiago. **Teoria dos Sistemas Sociais (Niklas Luhmann): o que é a teoria dos sistemas de Niklas Luhmann?** [S. l.: s. n.], 25 maio 2022. 1 vídeo (14 min 52 s). Publicado pelo canal Professor Thiago Caversan. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=xjnjCqQ7Hmo>. Acesso em: 20 maio 2024.

⁴⁴⁷ SILVA, Leonardo Nóbrega da. Teoria dos sistemas sociais e os meios de difusão em Niklas Luhmann. **Revista Eletrônica de Ciências Sociais**, Juiz de Fora, n. 22, p.130, jul./dez. 2016. Disponível em: <https://periodicos.ufjf.br/index.php/csonline/article/view/17410>. Acesso em: 20 maio 2024.

⁴⁴⁸ SILVA, Leonardo Nóbrega da. Teoria dos sistemas sociais e os meios de difusão em Niklas Luhmann. **Revista Eletrônica de Ciências Sociais**, Juiz de Fora, n. 22, p.130, jul./dez. 2016.

Diante destas observações, evidencia-se que, para Luhmann, a sociedade não é composta por homens e ações humanas, e sim pela comunicação. A comunicação seria um processo autopoiético que vai se estruturando de forma contínua, sendo que este processo inclui a ação, que é a opção entre continuar ou suspender a conversa.⁴⁴⁹

Para Niklas Luhmann, a comunicação seria o elemento mais básico dos sistemas sociais. O ato de comunicação resulta em outro ato de comunicação, assim, a comunicação gera comunicação em uma operação autopoiética. Ela realiza a reprodução constante de todo sistema social.⁴⁵⁰ Para o sociólogo, o sistema sociedade não se caracteriza por determinada essência ou determinada moral, mas sim pela operação de comunicação.⁴⁵¹ Neste sentido, Luhmann⁴⁵² afirma:

El sistema sociedad no se caracteriza entonces por una determinada 'esencia' (*Wesen*), ni mucho menos por una determinada moral (propagación de la felicidad, solidaridad, nivelación de condiciones de vida, integración por consenso racional, etcétera), sino únicamente por la operación que produce y re-produce a la sociedad: eso es la comunicación.

Luhmann não enxerga a comunicação como um mero processo de transferência de informação, mas sim como uma seleção que abre caminho para um processo de sucessivas seleções, são elas: a seleção da informação; a seleção do ato de comunicar; a seleção do ato de entender ou não entender a informação e o ato de comunicar.⁴⁵³ Existe também uma quarta seleção, que é aceitar ou não a comunicação, mas ela não caracteriza a comunicação, ela ocorre após esta.⁴⁵⁴ Niklas

Disponível em: <https://periodicos.ufjf.br/index.php/csonline/article/view/17410>. Acesso em: 20 maio 2024.

⁴⁴⁹ FERNANDES, Luiz Carlos do Carmo. Luhmann e as redes sociais. **Revista Culturas Midiáticas**, Paraíba, ano 8, n. 14, p.39, jan./jun. 2015. Disponível em:

<https://periodicos.ufpb.br/ojs2/index.php/cm/article/view/24704>. Acesso em: 20 maio 2024.

⁴⁵⁰ LUHMANN, Niklas. **La sociedad de la sociedad**. Tradução Javier Torres Nafarrate. México: Editorial Herder, 2006. p.58.

⁴⁵¹ BELMONTE, Roberto Villar. Conceito de comunicação no contexto científico - Niklas Luhmann. In: FERNANDO Gonçalves. [S.l.], 2013. Disponível em:

<https://fasbgoncalves.wixsite.com/fernandogoncalves/single-post/2017/04/21/conceito-de-comunicacao-no-contexto-cientifico-niklas-luhmann>. Acesso em: 21 maio 2024.

⁴⁵² LUHMANN, Niklas. **La sociedad de la sociedad**. Tradução Javier Torres Nafarrate. México: Editorial Herder, 2006. p.48.

⁴⁵³ LUHMANN, Niklas. **Introdução à teoria dos sistemas**. Tradução de Ana Cristina Arantes Nasser. Petrópolis: Vozes, 2009. p.296.

⁴⁵⁴ LUHMANN, Niklas. **Sistemas Sociais: lineamentos para uma teoria general**. 2. ed. Barcelona: Anthopos Editorial, 1998. p.148.

Luhmann⁴⁵⁵ destaca que a comunicação só se constitui quando estes 3 elementos ocorrem. A respeito da visão de Luhmann sobre comunicação, é possível afirmar:

É que nós até agora interpretamos equivocadamente a comunicação. As antigas teorias sempre falaram de transferência: comunicar é transferir informação', quando, na realidade, diz Luhmann, comunicar não é se desfazer de nada, é, antes, um processo multiplicador. Além disso, as teorias tomam como pressuposto que se possa conhecer o estado interno dos que nela participam, quando isso é impossível, pois todos somos, sem exceção sistemas autopoieticos fechados. Finalmente, eles erram ao supor que comunicar e entender ocorram de forma simultânea.

Assim, evidencia-se que, para Luhmann, há uma distinção entre percepção e entendimento. Enquanto não ocorre a seleção do ato de entender, há apenas a percepção da informação, sendo que esta “permanece subjugada no fechamento da consciência, e é totalmente invisível tanto para o sistema de comunicação como para a consciência dos outros”⁴⁵⁶.

Niklas Luhmann argumenta que a comunicação em si é improvável, no entanto, ela ocorre de forma constante nas interações sociais.⁴⁵⁷ Esta improbabilidade comunicativa pode ocorrer em 3 níveis.

O primeiro nível se refere a ideia de que cada pessoa é um ser individualizado e isolado na sua própria consciência, possuindo sua memória e percepção. A consciência de cada um é um sistema autopoietico que se encontra operacionalmente isolado de todos. Não é possível que uma pessoa coloque seus pensamentos na cabeça de outra pessoa, a consciência desta é responsável por produzir seus próprios pensamentos.⁴⁵⁸

O segundo nível diz respeito ao problema de alcance comunicativo, eis que é quase improvável que a comunicação alcance pessoas que não estejam presentes em uma situação concreta. A comunicação possui limitações temporais e espacial que

⁴⁵⁵ LUHMANN, Niklas. **Introdução à teoria dos sistemas**. Tradução de Ana Cristina Arantes Nasser. Petrópolis: Vozes, 2009. p.297.

⁴⁵⁶ LUHMANN, Niklas. **Introdução à teoria dos sistemas**. Tradução de Ana Cristina Arantes Nasser. Petrópolis: Vozes, 2009. p.298.

⁴⁵⁷ LUHMANN, Niklas. **La sociedad de la sociedad**. Tradução de Javier Torres Nafarrate. México: Editorial Herder, S. de R.L. de C.V., 2006. p. 145.

⁴⁵⁸ BERTAGNOLLI, Estevan Martinelli. **Niklas Luhmann e a realidade dos meios de comunicação de massa**. 2009. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Comunicação Social) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2009. p.30. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/22776/000740569.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 20 maio 2024.

se tornam obstáculos para a operação comunicativa.⁴⁵⁹ É improvável que a comunicação ultrapasse muito o tempo da interação. Ainda, mesmo que a voz do interlocutor seja muito forte, ela nunca será suficiente para alcançar as pessoas que não estão presentes na interação.⁴⁶⁰

O terceiro nível diz respeito ao êxito comunicativo, isso significa que os indivíduos precisam aceitar a comunicação, o que permitirá a produção de novas comunicações.⁴⁶¹ Perante qualquer comunicação, o indivíduo pode dizer “sim” ou “não”. Por exemplo, se alguém pede para você correr, você pode correr ou parar. Se alguém lhe diz “bom dia”, você pode responder ou não.⁴⁶² Para Niklas Luhmann⁴⁶³, a aceitação significa “atuar em virtude das diretrizes correspondentes, bem como experimentar, pensar, assimilar novos conhecimentos, supondo que uma determinada informação seja correta”.

No entanto, dizer que a comunicação é improvável não quer dizer que ela é impossível. Para Luhmann, apesar destas improbabilidades, a comunicação é bem-sucedida e sem ela não haveria sociedade. A evolução foi capaz de tornar o improvável em provável.⁴⁶⁴ Neste sentido, Niklas Luhmann⁴⁶⁵ afirma:

Habría que esperar, entonces, entropía, pero sucede lo contrario, el teorema de la improbabilidad no se contradice, indica tanto más precisamente dónde están los problemas cuya solución en el transcurso de la evolución, hace posible la comunicación; pone en marcha la generación de un sistema, transforma lo improbable en probable. Las improbabilidades del proceso comunicacional y la manera como se superan y transforman en posibilidades, regularizan a la vez la construcción de los sistemas sociales. Hay que entender el proceso de la evolución sociocultural como transformación y

⁴⁵⁹ LUHMANN, Niklas. **Sistemas sociales: lineamentos para uma teoria general**. Tradução de Silvia Pappe e Brunhilde Erker. México: Universidade Iberoamericana, 1998. p.157.

⁴⁶⁰ BERTAGNOLLI, Estevan Martinelli. **Niklas Luhmann e a realidade dos meios de comunicação de massa**. 2009. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Comunicação Social) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2009. p.30. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/22776/000740569.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 22 maio 2024.

⁴⁶¹ LUHMANN, Niklas. **Sistemas sociales: lineamentos para uma teoria general**. Tradução de Silvia Pappe e Brunhilde Erker. México: Universidade Iberoamericana, 1998. p.157.

⁴⁶² BERTAGNOLLI, Estevan Martinelli. **Niklas Luhmann e a realidade dos meios de comunicação de massa**. 2009. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Comunicação Social) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2009. p.30. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/22776/000740569.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 22 maio 2024.

⁴⁶³ LUHMANN, Niklas. **A Improbabilidade da Comunicação**. 3. ed. Lisboa: Vega, 2001. p.157.

⁴⁶⁴ LUZ, Cícero Krupp da; CUNHA, Henrique Viegas. Meios de comunicação simbolicamente generalizados e a utilização do direito para a comunicação do poder. **Revista Científica do Curso de Direito do UNIBH**, Belo Horizonte, n. 1, v. 10, p.4, jul. 2017. Disponível em: <https://revistas.unibh.br/dcjpg/article/view/2233/10119>. Acesso em: 22 maio 2024.

⁴⁶⁵ LUHMANN, Niklas. **Sistemas sociales: lineamentos para uma teoria general**. Tradução de Silvia Pappe e Brunhilde Erker. México: Universidade Iberoamericana, 1998. p.157.

expansión de las oportunidades para una comunicación exitosa, como consolidación de las expectativas alrededor de las cuales la sociedad construye más tarde sus sistemas Sociales.

As comunicações são bem-sucedidas em razão de certos mecanismos desenvolvidos para solucionar estas improbabilidades comunicativas ao longo dos anos, que são chamados de meio de comunicação. Estes meios são a linguagem, para a primeira improbabilidade; os meios de difusão, para a segunda improbabilidade; e os meios de comunicação simbolicamente generalizados, para a terceira improbabilidade.⁴⁶⁶

A linguagem ajuda a identificar se há ou não uma intenção de se comunicar, busca tornar a compreensão da informação mais provável, isto é, a terceira seleção da comunicação.⁴⁶⁷ A linguagem é um meio de comunicação que proporciona a conexão entre o sistema psíquico e o sistema comunicativo. Neste sentido, Javier Torres Nafarrate⁴⁶⁸ afirma:

Em oposição aos filósofos da linguagem, que com frequência acreditam ser a linguagem um sistema – e em ocasiões inclusive acreditam ser ela o único sistema para a coordenação de relações vitais – para a análise que aqui apresentamos é decisivo considerar a linguagem simplesmente como um meio que faz possível, por si só, a constituição de sistemas na esfera da consciência e da comunicação, na medida em que faz possível o acoplamento estrutural desses dois tipos de sistema. Mas isso significa que também temos de considerar agora como conceito fundamental não a linguagem, mas a comunicação.

Já os meios de difusão são os meios eletrônicos, a escrita e a imprensa.⁴⁶⁹ Seu objetivo é possibilitar que a comunicação alcance pessoas que estão distantes em tempo ou espaço, indo além da interação dos presentes.⁴⁷⁰ Eles permitem a

⁴⁶⁶ RODRÍGUEZ MANSILLA, Darío; TORRES NAFARRATE, Javier. **Introducción a la teoría de la sociedad de Niklas Luhmann**. México: Editorial Herder, 2008. p.131.

⁴⁶⁷ BERTAGNOLLI, Estevan Martinelli. **Niklas Luhmann e a realidade dos meios de comunicação de massa**. 2009. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Comunicação Social) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2009. p.32. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/22776/000740569.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 22 maio 2024.

⁴⁶⁸ TORRES NAFARRATE, Javier. **Galáxias de comunicação: o legado teórico de Niklas Luhmann**. Revista Lua Nova, São Paulo, n. 51, p. 149, 2000. p. 149.

⁴⁶⁹ RODRÍGUEZ MANSILLA, Darío; TORRES NAFARRATE, Javier. **Introducción a la teoría de la sociedad de Niklas Luhmann**. México: Editorial Herder, 2008. p.145.

⁴⁷⁰ BERTAGNOLLI, Estevan Martinelli. **Niklas Luhmann e a realidade dos meios de comunicação de massa**. 2009. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Comunicação Social) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2009. p.32. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/22776/000740569.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 22 maio 2024.

redundância da informação, aumentando o número de receptores e contribuindo para o excesso de informação.⁴⁷¹

A escrita com o objetivo de tornar a comunicação mais duradoura, tendo em vista o aumento da população e da complexidade social.⁴⁷² A linguagem pode ser baseada em signos ou sons.⁴⁷³

Os meios de comunicação simbolicamente generalizados tornam mais provável que o receptor aceite a comunicação.⁴⁷⁴ Alguns destes meios são o amor, a verdade e o poder, por exemplo.⁴⁷⁵ Eles viabilizam o êxito da comunicação, tendo em vista que o objetivo da comunicação é a aceitação do conteúdo. De acordo com Niklas Luhmann⁴⁷⁶: “Sin embargo, no se trata de lenguajes particulares, ni de medios de difusión, sino de un tipo de medio de otro género: otra forma, otra clase de distinción, otro tipo de códigos.”.

A relação da visão de comunicação de Luhmann e da sua visão sobre sistemas sociais está relacionado com as organizações, uma vez que elas também são um sistema social. Assim, os sistemas sociais, incluídas as organizações, são sistemas complexos que, em razão da necessidade de evolução e simplificação, reduzem a complexidade ao seu entorno a partir da criação de subsistemas internos, o que acaba aumentando sua complexidade interna, uma vez que a redução de complexidade aumenta as funções internas.⁴⁷⁷

⁴⁷¹ LUHMANN, Niklas. **La sociedad de la sociedad**. Tradução de Javier Torres Nafarrate. México: Editorial Herder, S. de R.L. de C.V., 2006.

⁴⁷² BERTAGNOLLI, Estevan Martinelli. **Niklas Luhmann e a realidade dos meios de comunicação de massa**. 2009. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Comunicação Social) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2009. p.32. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/22776/000740569.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 22 maio 2024.

⁴⁷³ FERNANDES, Luiz Carlos do Carmo. Luhmann e as redes sociais. **Revista Culturais Midiáticas**, Paraíba, ano 8, n. 14, p.43, jan./jun. 2015. Disponível em: <https://periodicos.ufpb.br/ojs2/index.php/cm/article/view/24704>. Acesso em: 20 maio 2024.

⁴⁷⁴ RIBEIRO, Diógenes Vicente Hassan; RIBEIRO, Douglas Cunha Hassan. “Guerra às drogas” e os meios de comunicação simbolicamente generalizados: a improbabilidade do poder na aceitação de políticas contra as drogas. **Revista Eletrônica Direito e Sociedade**, Canoas, v. 11, n. 1, p. 208, jun. 2023. Disponível em: <https://revistas.unilasalle.edu.br/index.php/redes/article/view/8495>. Acesso em: 22 maio 2024.

⁴⁷⁵ KUNZLER, Caroline de Moraes. A Teoria dos Sistemas de Niklas Luhmann. **Revista Estudos de Sociologia**, Araraquara, 16, p. 133, 2004.

⁴⁷⁶ LUHMANN, Niklas. **La sociedad de la sociedad**. México: Herder, 2006. p. 247.

⁴⁷⁷ TRÊS, Douglas Luís; SILVA, Jackson Andre da. A Formulação de Estratégias sob o Enfoque da Teoria de Niklas Luhmann. In: ENCONTRO DA ANPAD, 34, Rio de Janeiro. **Anais [...]**. Rio de Janeiro: ANPAD, 2010. p.1. Disponível em: https://arquivo.anpad.org.br/diversos/down_zips/53/eso108.pdf. Acesso em: 22 maio 2024.

Esta complexidade interna é produto do processo de redução de complexidade, que é um processo essencial para manutenção do sistema. Portanto, quanto mais o sistema reduz a complexidade, mais gera complexidade interna.⁴⁷⁸ A respeito da visão de Luhmann, Douglas Luís Três e Jackson Andre da Silva⁴⁷⁹ destacam:

[...] seleção e diminuição de complexidade não significam adaptação ao entorno, já que este é sempre mais complexo que o sistema, portanto, em relação ao conhecimento, que deve ser entendido como um processo de seleção, conhecer é atualizar premissas teóricas do sistema cuja referência externa (a realidade) continua desconhecido para ele.

Niklas Luhmann entende que a redução da complexidade ocorre por meio da diferença dos sistemas em relação ao seu entorno. Quando a organização quer reduzir a complexidade, acaba aumentando sua complexidade interna.⁴⁸⁰ Cada sistema se diferencia em relação ao seu entorno a partir de seu próprio modo de atuação e regras.⁴⁸¹

O sistema jurídico é um sistema social para Luhmann, sendo que ele possui a função de comandar condutas e solucionar problemas. Assim, ele pode ser visto como uma ferramenta de desenvolvimento social.⁴⁸² A respeito do sistema de Direito e da autopoiese, Alberto Frebbajo e Fernando Rister de Sousa Lima⁴⁸³ afirmam:

⁴⁷⁸ TRÊS, Douglas Luís ; SILVA, Jackson Andre da. A Formulação de Estratégias sob o Enfoque da Teoria de Niklas Luhmann. *In: ENCONTRO DA ANPAD*, 34, Rio de Janeiro. **Anais [...]**. Rio de Janeiro: ANPAD, 2010. p.3. Disponível em: https://arquivo.anpad.org.br/diversos/down_zips/53/eso108.pdf. Acesso em: 22 maio 2024.

⁴⁷⁹ TRÊS, Douglas Luís; SILVA, Jackson Andre da. A Formulação de Estratégias sob o Enfoque da Teoria de Niklas Luhmann. *In: ENCONTRO DA ANPAD*, 34, Rio de Janeiro. **Anais [...]**. Rio de Janeiro: ANPAD, 2010. p.3. Disponível em: https://arquivo.anpad.org.br/diversos/down_zips/53/eso108.pdf. Acesso em: 22 maio 2024.

⁴⁸⁰ CURVELLO, João José Azevedo; SCROFERNEKE, Cleusa Maria Andrade. A comunicação e as organizações como sistemas complexos: uma análise a partir das perspectivas de Niklas Luhmann e Edgar Morin. **Revista da Associação Nacional dos Programas de Pós-Graduação em Comunicação**, Brasília, v.11, n.3, p.7, set./dez. 2008. Disponível em: <https://www.e-compos.org.br/e-compos/article/view/307/300>. Acesso em: 22 maio 2024.

⁴⁸¹ CURVELLO, João José Azevedo; SCROFERNEKE, Cleusa Maria Andrade. A comunicação e as organizações como sistemas complexos: uma análise a partir das perspectivas de Niklas Luhmann e Edgar Morin. **Revista da Associação Nacional dos Programas de Pós-Graduação em Comunicação**, Brasília, v.11, n.3, p.10, set./dez. 2008. Disponível em: <https://www.e-compos.org.br/e-compos/article/view/307/300>. Acesso em: 22 maio 2024.

⁴⁸² AMARAL, Márcia do. **Segurança jurídica registral no Brasil: a estruturação, a confiança sistêmica e o enfrentamento dos desafios na era digital**. 2022. Dissertação (Mestrado em Direito)- Programa de Pós-graduação em Direito, Universidade do vale do Rio dos Sinos, São Leopoldo, 2022. P. 62 Disponível em: https://repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/11788/Márcia%20do%20Amaral_.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 20 ago. 2024.

⁴⁸³ FEBBRAJO, Alberto, LIMA, Fernando Rister de Sousa. Autopoiese. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Teoria Geral e Filosofia do Direito. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga, André Luiz Freire (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de

Em suma, o direito como organismo vivo é capaz de produzir-se e de sobreviver mudando a si mesmo de modo autônomo para ser sempre mais adaptado a desenvolver a própria tarefa numa sociedade que muda. [...] Para tutelar a própria capacidade autônoma de mudança, o sistema jurídico de fato adota uma perspectiva cíclica, baseada em uma contínua mutação de informações entre todos os elementos do ordenamento jurídico e seu ambiente.

Isso é positivo para o Direito, pois permite que ele se adapte e consiga lidar com a complexidade do ambiente, que se torna cada vez mais complexo. Cabe destacar que os sistemas que compõem a sociedade têm ao seu lado alguma organização. Isso ocorre com o sistema do Direito, alguns exemplos de organizações que integram este sistema são o Ministério Público, o Poder Judiciário e as serventias notariais e registrais.⁴⁸⁴

Destaca-se que a confiança oferecida pelos Registros de Imóveis reduz a complexidade, sendo que essa confiança diz respeito à confiança do indivíduo na ordem jurídica que disciplina suas ações e atribui efeitos a estas. Ao transmitir informações confiáveis, o Registro de Imóveis possibilita que os indivíduos tomem decisões em relação às negociações imobiliárias.⁴⁸⁵ Assim, evidencia-se que o Registro de Imóveis reduz a complexidade no ambiente de negócios imobiliários, estimulando os negócios imobiliários e garantindo segurança jurídica e estabilidade ao setor imobiliário que é importante para economia.⁴⁸⁶

A respeito do conceito luhmanniano de organização, João José Azevedo Curvello e Cleusa Maria Andrade Scroferneke⁴⁸⁷ afirmam:

São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/152/edicao-1/autopoiese>. Acesso em: 20 ago. 2024.

⁴⁸⁴ AMARAL, Márcia do. **Segurança jurídica registral no Brasil: a estruturação, a confiança sistêmica e o enfrentamento dos desafios na era digital**. 2022. Dissertação (Mestrado em Direito)- Programa de Pós-graduação em Direito, Universidade do vale do Rio dos Sinos, São Leopoldo, 2022. P. 69 Disponível em: https://repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/11788/M%C3%A1rcia%20do%20Amaral_.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 20 ago. 2024.

⁴⁸⁵ AMARAL, Márcia do. **Segurança jurídica registral no Brasil: a estruturação, a confiança sistêmica e o enfrentamento dos desafios na era digital**. 2022. Dissertação (Mestrado em Direito)- Programa de Pós-graduação em Direito, Universidade do vale do Rio dos Sinos, São Leopoldo, 2022. P. 72-75. Disponível em: https://repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/11788/M%C3%A1rcia%20do%20Amaral_.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 20 ago. 2024.

⁴⁸⁶ CAMPILONGO, Celso Fernandes. A função social do Registro de Imóveis. **Boletim IRIB em Revista**: Publicacao do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, n. 362, São Paulo, dez. 2020, p. 83.

⁴⁸⁷ CURVELLO, João José Azevedo; SCROFERNEKE, Cleusa Maria Andrade. A comunicação e as organizações como sistemas complexos: uma análise a partir das perspectivas de Niklas Luhmann e Edgar Morin. **Revista da Associação Nacional dos Programas de Pós-Graduação em Comunicação**, Brasília, v.11, n.3, p.9, set./dez. 2008. Disponível em: <https://www.e-compos.org.br/e-compos/article/view/307/300>. Acesso em: 22 maio 2024.

No entanto, ao adotarmos o conceito luhmaniano de organização como sistema autopoiético de comunicações e decisões, determinado estruturalmente em torno de sua identidade, e que se encontra numa relação permanente de acoplamento estrutural com seu ambiente (interno e externo), também entendemos que a mudança é algo permanente. Nesse processo, as organizações e os indivíduos, como sistemas que são, toda vez que mudam, o fazem de forma absolutamente congruente com as mudanças de seu ambiente, sem que ocorra uma perda na adaptação. Como diz Rodríguez (2002, p. 221), ‘um sistema desadaptado deixa de ser sistema, extingue-se’. Traduzindo, é preciso perceber que as organizações estão constantemente mudando a partir das relações com o ambiente. As mudanças do ambiente provocam mudanças na organização. E são mudanças muitas vezes imperceptíveis que vão ganhando corpo até que emergem como uma mudança qualitativamente diferenciada.

Como já foi explicado, a comunicação é um ponto central na Teoria dos Sistemas Sociais de Luhmann. Ela permite a evolução do sistema da organização e de outros sistemas sociais, tendo em vista que a comunicação é um processo de seleções, e que o processo de redução de complexidade do sistema com o ambiente ocorre a partir deste processo de seleção.⁴⁸⁸ Segundo João Pisarra Esteves⁴⁸⁹, para visão luhmaniana, a comunicação “destina-se a produzir a eficácia simbólica generalizante que torna possível a regularização da vida social sob a forma de uma organização sistêmica e, ao mesmo tempo, cria condições de estabilidade favoráveis a este tipo de organização social e ao seu desenvolvimento.” De acordo com João José Azevedo Curvello⁴⁹⁰, “antes de formadas por pessoas, as organizações são constituídas de comunicação”.

Além disso, a Teoria dos Sistemas Sociais e a sua visão sobre comunicação impactam os estudos organizacionais e os seus processos comunicacionais quando muda o eixo de análise do todo e das partes (sujeito/objeto) para a análise de diferenciação entre sistema e ambiente. Ainda, impacta quando o foco de análise se torna a comunicação e não mais a ação.⁴⁹¹ Evidencia-se que a análise das

⁴⁸⁸ CURVELLO, João José Azevedo; SCROFERNEKE, Cleusa Maria Andrade. A comunicação e as organizações como sistemas complexos: uma análise a partir das perspectivas de Niklas Luhmann e Edgar Morin. **Revista da Associação Nacional dos Programas de Pós-Graduação em Comunicação**, Brasília, v.11, n.3, p.11, set./dez. 2008. Disponível em: <https://www.e-compos.org.br/e-compos/article/view/307/300>. Acesso em: 22 maio 2024.

⁴⁸⁹ ESTEVES, João Pisarra. Apresentação. In: LUHMANN, Niklas. **A improbabilidade da Comunicação**. Lisboa: Vega-Passagens, 1992, p.5-36.

⁴⁹⁰ CURVELLO, João José Azevedo; SCROFERNEKE, Cleusa Maria Andrade. A comunicação e as organizações como sistemas complexos: uma análise a partir das perspectivas de Niklas Luhmann e Edgar Morin. **Revista da Associação Nacional dos Programas de Pós-Graduação em Comunicação**, Brasília, v.11, n.3, p.12, set./dez. 2008. Disponível em: <https://www.e-compos.org.br/e-compos/article/view/307/300>. Acesso em: 22 maio 2024.

⁴⁹¹ CURVELLO, João José Azevedo. A Teoria dos Sistemas Sociais e seus impactos na comunicação organizacional. In: **AÇÃO Comunicativa**. [S.l.], 25 set. 2010. Disponível em:

organizações a partir de Luhmann se diferencia da análise presente na literatura de economia e de administração, que são focadas nos aspectos estruturais das organizações. A análise de Luhmann está focada nos processos, entre eles, a comunicação.⁴⁹²

Além disso, a visão de sistemas de Luhmann e de comunicação acaba ampliando a compreensão dos processos cognitivos dentro das organizações, uma vez que a comunicação e as conversações se tornam instâncias de aprendizagem, não são vistas como dispêndio de tempo e de recursos, ideias utilizadas por administradores.⁴⁹³

A partir dos estudos de Niklas Luhmann, evidencia-se a importância da comunicação para os sistemas sociais da sociedade. A sociedade é feita de comunicações e estas permitem a evolução dos sistemas sociais.

5. 2 Elementos da comunicação organizacional

Após a compreensão da visão de Niklas Luhmann sobre a comunicação, é necessário compreender quais seriam os elementos da comunicação. De acordo com José Roberto Marques⁴⁹⁴, existem 4 elementos: emissor, receptor, linguagem e mensagem.

O emissor é o indivíduo que transmite a mensagem com todas as informações necessárias para que ela seja compreendida. O receptor é o indivíduo que recebe a mensagem e faz sua interpretação. A linguagem diz respeito aos códigos de

<http://acaocomunicativa.pro.br/blog/2010/09/25/a-teoria-dos-sistemas-sociais-e-seus-impactos-na-comunicacao-organizacional/>. Acesso em: 23 maio 2024.

⁴⁹² CURVELLO, João José Azevedo. As Organizações como Sistemas Autopoiéticos de Comunicação. In: CONGRESSO BRASILEIRO DA COMUNICAÇÃO, 24, 2001, Campo Grande. **Anais eletrônicos** [...]. Campo Grande: INTERCOM, 2001. p.4. Disponível em: <http://www.portcom.intercom.org.br/pdfs/31211119066059766029916529026301618664.pdf>. Acesso em: 23 maio 2024.

⁴⁹³ CURVELLO, João José Azevedo. A Teoria dos Sistemas Sociais e seus impactos na comunicação organizacional. In: AÇÃO Comunicativa. [S.l.], 25 set. 2010. Disponível em: <http://acaocomunicativa.pro.br/blog/2010/09/25/a-teoria-dos-sistemas-sociais-e-seus-impactos-na-comunicacao-organizacional/>. Acesso em: 23 maio 2024.

⁴⁹⁴ MARQUES, José Roberto. A importância da comunicação eficaz nas organizações. In: INSTITUTO Brasileiro de Coaching. Goiânia, 21 jan. 2022. Disponível em: <https://www.ibccoaching.com.br/portal/rh-gestao-pessoas/importancia-comunicacao-eficaz-organizacoes/>. Acesso em: 23 maio 2024.

linguagem utilizados para que as informações sejam transmitidas da forma correta. Por último, a mensagem é o conjunto de informações transmitidas.⁴⁹⁵

Ressalta-se que a linguagem pode ser escrita, falada, não verbal e corporal. Na linguagem escrita, o código é a palavra escrita. Na linguagem falada, o código é a fala da palavra. A linguagem não verbal corresponde aos sinais não linguísticos, como o uso de imagens. Por sua vez, a linguagem corporal também é considerada uma linguagem não verbal, no entanto, ela envolve as expressões, a postura e os gestos dos indivíduos envolvidos na comunicação.⁴⁹⁶

Para a teoria tradicional de comunicação, esta possui 7 elementos: a fonte, que é a origem da mensagem; o emissor, quem é o responsável por transmitir a informação proveniente desta fonte; a mensagem, que é a informação que será transmitida pelo emissor a partir dos sistemas de códigos deste; o receptor, a quem é destinada a mensagem; e o canal de comunicação, que é o campo de circulação da mensagem responsável pelo deslocamento temporal e espacial da mensagem.⁴⁹⁷ Ainda há o código, que é o sistema de signos trabalhado pelo emissor para propagar a mensagem, sendo que ele pode ser verbal ou não verbal; e o referente, que corresponde aos “objetos materiais ou a aspectos abstratos que compõem a situação ou o contexto da comunicação”⁴⁹⁸.

Os canais de comunicação que podem ser utilizados são: os impressos, como jornais e revistas; audiovisuais, como o rádio; e digitais, como blogs, WhatsApp e redes sociais. Ressalta-se que a escolha do canal de comunicação precisa ser criteriosa para atingir o público-alvo, evitando a perda de recursos financeiros pela escolha incorreta.⁴⁹⁹

⁴⁹⁵ MARQUES, José Roberto. A importância da comunicação eficaz nas organizações. In: INSTITUTO Brasileiro de Coaching. Goiânia, 21 jan. 2022. Disponível em: <https://www.ibccoaching.com.br/portal/rh-gestao-pessoas/importancia-comunicacao-eficaz-organizacoes/>. Acesso em: 23 maio 2024.

⁴⁹⁶ EBER, Cláudia Osna. **Comunicação organizacional**. Curitiba: Contentus, 2020. p.70. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 24 maio 2024.

⁴⁹⁷ TELLES, Luís Fernando Prado. Elementos da sua comunicação e suas formas de planejamento. **Anuário da Produção Acadêmica Docente**, v. 3, n.5, p.151, 2009. Disponível em: <https://repositorio.pgsscogna.com.br/bitstream/123456789/1355/1/Artigo%2012.pdf>. Acesso em: 24 maio 2024.

⁴⁹⁸ TELLES, Luís Fernando Prado. Elementos da sua comunicação e suas formas de planejamento. **Anuário da Produção Acadêmica Docente**, v. 3, n.5, p.151, 2009. Disponível em: <https://repositorio.pgsscogna.com.br/bitstream/123456789/1355/1/Artigo%2012.pdf>. Acesso em: 24 maio 2024.

⁴⁹⁹ SOUSA, Lais; SOUSA, Tamires; SOUSA, Tamara; REIS, Thompson; LAMES, Edilei Rodrigues de. Canais de informações no ambiente organizacional na comunicação gestores-colaboradores. **Revista Científica Semana Acadêmica**, Fortaleza, n.120, p. 7, 16 mar. 2018. Disponível em:

Assim, é possível afirmar que o emissor é o conversor de sinais e signos, realizando a codificação da mensagem. Por sua vez, o receptor é o conversor, responsável pela decodificação.⁵⁰⁰

Cabe destacar que Claude Shannon e Warren Weaver⁵⁰¹ adicionam mais um elemento presente no processo de comunicação das organizações: o feedback. Este completa o ciclo da comunicação e fornece ao emissor informações a respeito de como a mensagem foi recebida e interpretada pelo receptor. Assim, o emissor consegue analisar a eficácia de sua comunicação, bem como realizar os ajustes necessários para aprimorá-la.

5.3 Os tipos de comunicação organizacional e suas barreiras

Antes de apresentar os tipos de comunicação organizacional, é necessário compreender o que seria a comunicação organizacional. Esta faz parte das Ciências Sociais Aplicadas e possui forte conexão com o objeto de estudo da teoria das organizações, isto é, as organizações.⁵⁰²

Segundo Paulo Nassar⁵⁰³, as organizações são sistemas sociais e históricos, constituídas por recursos materiais e imateriais e pessoas, sendo que, obrigatoriamente se comunicam de forma exógena, com os outros sistemas sociais e, de forma endógena com os seus integrantes. Elas são estruturadas com pessoas, possuem divisões e processos de trabalho e dependem de recursos financeiros, materiais, mercadológicos, entre outros.

<https://semanaacademica.org.br/artigo/canais-de-informacoes-no-ambiente-organizacional-na-comunicacao-gestores-colaboradores>. Acesso em: 24 maio 2024.

⁵⁰⁰ SOUSA, Lais; SOUSA, Tamires; SOUSA, Tamara; REIS, Thompson; LAMES, Edilei Rodrigues de. Canais de informações no ambiente organizacional na comunicação gestores-colaboradores. **Revista Científica Semana Acadêmica**, Fortaleza, n.120, p. 4, 16 mar. 2018. Disponível em: <https://semanaacademica.org.br/artigo/canais-de-informacoes-no-ambiente-organizacional-na-comunicacao-gestores-colaboradores>. Acesso em: 24 maio 2024.

⁵⁰¹ SHANNON-Weaver Model of Communication: Advantages & Disadvantages. In: STUDYMASSCOM. [S.l.], [2024?]. Disponível em: <https://studymasscom.com/communication/shannon-weaver-model-of-communication-advantages-disadvantages/#components-of-the-shannonweaver-model-of-communication>. Acesso em: 24 maio 2024.

⁵⁰² NASSAR, Paulo. Conceitos e processos de comunicação organizacional. In: KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Gestão estratégica em comunicação organizacional e relações públicas**. 2. ed. São Caetano do Sul: Difusão Editora, 2009. p.61.

⁵⁰³ NASSAR, Paulo. Conceitos e processos de comunicação organizacional. In: KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Gestão estratégica em comunicação organizacional e relações públicas**. 2. ed. São Caetano do Sul: Difusão Editora, 2009. p.62.

A respeito das organizações, Cicero Romão Resende de Araújo⁵⁰⁴ explica:

Vivemos numa sociedade organizacional, formada por um número ilimitado de diferentes tipos de organizações, que constituem parte integrante e interdependente da vida das pessoas. O indivíduo, desde que nasce e durante a sua existência, depara-se com um vasto contingente de organizações, que permeiam as mais diversas modalidades no âmbito dos setores públicos, privado e do chamado terceiro setor.

As organizações possibilitam o funcionamento da sociedade, permitem a satisfação de necessidades básicas, como segurança, lazer, saúde e salário. Cicero Romão Resende de Araújo⁵⁰⁵ destaca que as pessoas nascem em organizações, são educadas por elas, trabalham nelas e gastam suas horas de lazer nelas.

O termo “organização” pode ser definido da seguinte forma:

Organização como unidade ou entidade social, na qual as pessoas interagem entre si para alcançar objetivos específicos. Neste sentido, a palavra organização denota qualquer empreendimento humano moldado intencionalmente para atingir determinados objetivos. As empresas constituem um exemplo de organização social.⁵⁰⁶

A partir da visão luhmanniana, a organização pode ser definida da seguinte forma:

[...] delimitamos como nicho de reflexão uma semântica da organização como entidade comunicacional, constituída por comunicações, e não por ações, como no modelo clássico. A organização passa a ser vista como um sistema, e os elementos que o compõem são decisões.⁵⁰⁷

Cyro Bernardes⁵⁰⁸ destaca 3 características de uma organização para explicar o conceito desta: possuir a função de atender às necessidades de seus participantes, prestar serviços à sociedade e produzir bens; ter uma estrutura composta por pessoas

⁵⁰⁴ KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 19.

⁵⁰⁵ ETZIONI, Amitai. **Organizações complexas: estudo das organizações em face dos problemas sociais**. Tradução de João Antonio de Castro Medeiros. São Paulo: Atlas, 1981. p.20

⁵⁰⁶ KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 25.

⁵⁰⁷ ROCHA, Leonel Severo; AZEVEDO, Guilherme de. Notas para uma teoria da organização da decisão jurídica autopoietica. **Revista de Estudos Constitucionais, Hermenêutica e Teoria do Direito (RECHTD)**, v. 4. n. 2, São Leopoldo, jul./dez. 2012, p. 196. Disponível em: <https://revistas.unisinos.br/index.php/RECHTD/article/view/rechtd.2012.42.09/1242>. Acesso em: 20 ago. 2024.

⁵⁰⁸ BERNARDES, Cyro. **Teoria geral das organizações: os fundamentos da administração integrada**. São Paulo: Atlas, 1988. p.25.

que se relacionam a base de colaboração e dividem o trabalho para transformar insumos em serviços e bens; e ser perene no tempo.

Paulo Nassar⁵⁰⁹ afirma que algumas das características comuns a todas as organizações são: serem sistemas sociais formados pelo relacionamento por pessoas; são complexas e possuem divisão de trabalho; possuem história e memória; devem enfrentar o desafio das mudanças; possuem identidade; desejam resultados.

É importante compreender o que seria a comunicação organizacional. Esta estuda como ocorre o fenômeno comunicacional no contexto das organizações da sociedade. No Brasil, as terminologias “comunicação empresarial” e “comunicação corporativa” também são utilizadas para designá-la. Ela inclui toda comunicação dentro da organização e a comunicação com o público externo que se ligam a ela.⁵¹⁰

A comunicação organizacional contribui para o desenvolvimento de melhores relacionamentos entre os integrantes da organização e entre a organização e o público externo; criar um clima e cultura organizacional positivos; desenvolver estratégias organizacionais que observem as necessidades e limites dos colaboradores. Ela é importante para organização, pois contribui para gestão empresarial, contribuindo para definição de estratégias e de canais de comunicação que contribuam para mais qualidade e produtividade.⁵¹¹

De acordo com Sidinéia Gomes Freitas existem 4 tipos de comunicação organizacional: comunicação interna, administrativa, institucional e mercadológica. A comunicação interna corresponde a um setor planejado que possui objetivos bem definidos para permitir que ocorra a interação entre a organização e seus empregados. Ela pode utilizar ferramentas da comunicação institucional e da comunicação mercadológica, sendo esta última utilizada no endomarketing.

O endomarketing tem o objetivo de melhorar a imagem da organização para os seus empregados, tendo como produtos uma equipe motivada e a diminuição da rotatividade dos funcionários. Estes resultados se devem ao fato de o endomarketing

⁵⁰⁹ NASSAR, Paulo. Conceitos e processos de comunicação organizacional. In: KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Gestão estratégica em comunicação organizacional e relações públicas**. 2. ed. São Caetano do Sul: Difusão Editora, 2009. p.62.

⁵¹⁰ KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 149.

⁵¹¹ NARVAEZ, Marytere. Comunicação organizacional: definição, tipos e características. In: QUESTIONPRO. [S.I.], [2024?]. Disponível em: <https://www.questionpro.com/blog/pt-br/comunicacao-organizacional/>. Acesso em: 24 maio 2024.

buscar trazer a ideia de que a respectiva organização é um bom lugar para trabalhar.⁵¹²

A comunicação interna é definida por Rhodia⁵¹³ da seguinte forma:

A comunicação interna é uma ferramenta estratégica para compatibilização dos interesses dos empregados e da empresa, por meio do estímulo ao diálogo, à troca de informações e de experiências e à participação de todos os níveis.

O principal objetivo da organização é fazer com que os colaboradores fiquem alinhados com a cultura da organização, vistam a camisa do time e que aumentem seu sentimento de pertencimento na organização. Uma boa comunicação interna não deixa espaço para dúvidas entre os colaboradores e abre a possibilidade de sugestões por parte dos colaboradores e, conseqüentemente, engaja os empregados. Um exemplo de comunicação interna é a realização de reuniões de alinhamento e feedback entre a equipe e os líderes. Outro exemplo é a utilização de mural de recados para os funcionários.⁵¹⁴

Margarida Maria Krohling Kunsch⁵¹⁵ afirma que a comunicação administrativa é “aquela que se processa dentro da organização, no âmbito das funções administrativas; é a que permite viabilizar todo o sistema organizacional, por meio de uma confluência de fluxos e redes”. Ainda, a autora destaca:

Administrar uma organização consiste em planejar, coordenar, dirigir e controlar seus recursos de maneira que se obtenham alta produtividade, baixo custo e maior lucro ou resultados, por meio da aplicação de um conjunto de métodos e técnicas. Isso pressupõe um contínuo processo de comunicação para alcançar tais objetivos. É o que organiza o fluxo de informações, que permitirão à organização sobreviver, progredir e manter-se dentro da concepção de sistema aberto.⁵¹⁶

⁵¹² CLEMENTE, Matheus. O que é Endomarketing? Entenda a importância para a satisfação dos colaboradores. In: ROCKCONTENT. [S.l.], 30 set. 2018. Disponível em: <https://rockcontent.com/br/blog/endomarketing/>. Acesso em: 24 maio 2024.

⁵¹³ RHODIA, S. A. **Plano de comunicação social**. São Paulo, 1995.

⁵¹⁴ VASCONCELOS, Sammy. Comunicação interna: significado, exemplos e guia de como aplicar!. In: SÓLIDES. [S.l.], 17 maio 2021. Disponível em: <https://blog.solides.com.br/comunicacao-interna-2/#:~:text=Um%20exemplo%20são%20as%20reuniões,também%20são%20parte%20da%20comunicação>. Acesso em: 24 maio 2024.

⁵¹⁵ KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 152.

⁵¹⁶ KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 152.

Evidencia-se que ela busca garantir que todas as partes da organização estejam alinhadas com o seu objetivo através do fluxo contínuo de instruções, feedbacks e ideias, envolvendo todos os níveis hierárquicos.⁵¹⁷ Esta comunicação busca dar clareza aos processos dentro de uma organização. Ela apresenta características impositivas e disciplinares, podendo ser encontrada em manuais, normas e documentos internos da organização.⁵¹⁸

Por sua vez, a comunicação institucional diz respeito à identidade e imagem da organização perante a sociedade e seu público-alvo. É através desta comunicação, que a organização mostra seus valores, objetivos, políticas e práticas.⁵¹⁹ Esta comunicação é essencial para o sucesso da organização, uma vez que permite o estabelecimento de uma relação de credibilidade e confiança com os colaboradores e clientes, bem como possíveis investidores. Ela contribui para reputação da empresa ao prevenir problemas relacionados a sua imagem.⁵²⁰

De acordo com Margarida Maria Krohling Kunsch⁵²¹:

[...] fazer comunicação institucional implica conhecer a organização e compartilhar seus atributos (missão, visão, valores, filosofia e políticas), e não uma simples divulgação institucional e de marcas. Portanto, é algo complexo, e as organizações terão de se valer de estratégias e políticas bem definidas de comunicação, delineadas e planejadas estrategicamente pela área de relações públicas [...].

Alguns dos instrumentos da comunicação institucional são: relações públicas, assessoria de imprensa, publicidade institucional, imagem e identidade corporativa, jornalismo empresarial e marketing social.⁵²²

⁵¹⁷ COMUNICAÇÃO administrativa: entenda o que é e qual sua importância. *In*: GRUPO Approach. [S.l.], 3 jul. 2023. Disponível em: <https://www.approach.com.br/blog/comunicacao-administrativa/>

⁵¹⁸ ENTENDA a diferença entre comunicação interna com comunicação administrativa. *In*: PARTNERS Comunicação. Brasília, [2024?]. Disponível em: <https://partnerscom.com.br/nao-confunda-mais-comunicacao-interna-com-comunicacao-administrativa/#:~:text=A%20comunicação%20administrativa%20tem%20como,comunicação%20do%20cotidiano%20da%20gestão.> Acesso em: 24 maio 2024.

⁵¹⁹ COMUNICAÇÃO organizacional: o que é e qual os 4 tipos?. *In*: EMPRESA Júnior Fundação Getúlio Vargas. [S.l.], [2024?]. Disponível em: [https://ejfgv.com/comunicacao-organizacional/#h-1-comunicacao-institucional.](https://ejfgv.com/comunicacao-organizacional/#h-1-comunicacao-institucional) Acesso em: 24 maio 2024.

⁵²⁰ COMUNICAÇÃO Institucional: como é o processo e qual sua importância! *In*: ENIAC. [S.l.], 19 jan. 2024. Disponível em: <https://www.eniac.edu.br/blog/comunicacao-institucional-como-e-o-processo-e-qual-sua-importancia#:~:text=Ela%20permite%20estabelecer%20uma%20relação,crises%20e%20problemas%20de%20imagem.> Acesso em: 24 maio 2024.

⁵²¹ KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 165.

⁵²² KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 166.

A respeito da comunicação mercadológica, Margarida Maria Krohling Kunsch⁵²³ explica que ela “[...] é responsável por toda a produção comunicativa em torno dos objetivos mercadológicos, tendo em vista a divulgação publicitária dos produtos ou serviços de uma empresa”.

Ela está vinculada diretamente ao marketing de negócios”. Enquanto a comunicação institucional está voltada para divulgação dos valores e da cultura da organização; a comunicação mercadológica está focada para divulgação de produtos e serviços. Algumas ações da comunicação mercadológica são eventos e marketing.⁵²⁴

De acordo com Gaudêncio Torquato do Rego⁵²⁵, a comunicação mercadológica:

[...] objetiva promover a troca de produtos e/ou serviços entre produtor e consumidor, [procurando] atender aos objetivos traçados pelo plano de marketing das organizações, cujo escopo fundamentalmente se orienta para a venda de mercadorias destinadas aos consumidores, num determinado espaço de tempo: apoia-se a publicidade comercial, na promoção de vendas e pode, também, utilizar-se, indiretamente, das clássicas atividades da comunicação institucional.

Margarida Maria Krohling Kunsch⁵²⁶ traz outro conceito importante para a comunicação organizacional: comunicação integrada. Esta busca a aproximação dos tipos organizacionais, permitindo uma atuação sinérgica. Esta aproximação precisa formar uma unidade harmoniosa mesmo que cada área possua suas peculiaridades e diferenças. É necessário que haja uma ação conjugada da comunicação mercadológica, institucional, interna e administrativa. A respeito da comunicação integrada, a autora explica:

A convergência de todas as atividades, com base numa política global, claramente definida, e nos objetivos gerais da organização, possibilitara

⁵²³ KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 162.

⁵²⁴ COMUNICAÇÃO mercadológica não é o mesmo que comunicação institucional! *In*: INTERFACE Comunicação Estratégica. Belo Horizonte, 26 mar. 2029. Disponível em: <https://interfacecomunicacao.com.br/comunicacao-mercadologica/>. Acesso em 20 maio 2024.

⁵²⁵ REGO, Gaudêncio Torquato do, 1985 *apud* KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 163.

⁵²⁶ KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 150.

ações estratégicas e táticas de comunicação mais pensadas e trabalhadas com vista na eficácia.⁵²⁷

Alguns titulares de cartórios já adotam a comunicação integrada em suas serventias. O 2º Tabelionato de Notas de São Paulo, por exemplo buscou aplicar comunicação integrada, uma vez que a sociedade está vivendo uma era de hiper comunicação. O objetivo é produzir conhecimento com qualidade para os usuários de seus serviços.⁵²⁸

Ressalta-se que a comunicação organizacional está relacionada com a cultura organizacional. De acordo com Marlene Marchiori⁵²⁹, a comunicação forma a cultura organizacional:

Particularmente minha reflexão sobre cultura organizacional se dá na relação com a comunicação, entendendo que cultura é criação de significados e que a comunicação, por meio da relação e da interação entre pessoas, ao gerar sentido para as ações, possibilita a negociação e a criação de significados, contribuindo para o processo de formação das culturas em uma organização.

Neste sentido, Schall escreve:

[...] as culturas são criadas, sustentadas, transmitidas e mudadas através da interação social. [...] as organizações, pois, são vistas como fenômenos de comunicação, sem o qual inexistiriam. O processo de comunicação inerente às organizações cria uma cultura, revelando suas atividades comunicativas [...]. Cultura deve ser tratada como comunicação (apud Freitas, 2008, p. 34)⁵³⁰

A cultura organizacional corresponde ao conjunto dos valores, costumes e crenças que os participantes da organização aprenderam a seguir e ensinar aos novos empregados, sendo responsável por gerar regras para convivência.⁵³¹ A cultura organizacional é importante, pois visa definir objetivos em comum entre os

⁵²⁷ KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 150.

⁵²⁸ 2º Notas apresenta projeto de comunicação integrada aos seus colaboradores. In: CARTÓRIO Paulista. São Paulo, 13 mar. 2017. Disponível em: <https://www.cartoriopaulista.com.br/noticias/detalhe/2-notas-apresenta-projeto-de-comunicacao-integrada-aos-seus-colaboradores>. Acesso em: 28 ago. 2024.

⁵²⁹ MARCHIORI, Marlene. Cultura e Comunicação nas Organizações. In: MARCHIORI. [S.l.], 22 set. 2016. Disponível em: <http://marlenemarchiori.com.br/2016/09/22/cultura-e-comunicacao-nas-organizacoes/>. Acesso em: 24 maio 2024.

⁵³⁰ FREITAS, Sidinéia Gomes. Comunicação interna e diálogo nas organizações. In: KUNSCH, Margarida Maria Krohling. *Gestão estratégica em comunicação organizacional e relações públicas*. São Caetano do Sul: Difusão Editora, 2008. p.139 - 153.

⁵³¹ SALOMÃO, Andréia Rodrigues; SUBTIL, Francisca Esdra Laurentino; SOUZA, Vinícius Freitas de. A importância da cultura organizacional nas empresas. In: FACULDADE Multivix. Disponível em: <https://multivix.edu.br/wp-content/uploads/2022/02/a-importancia-da-cultura-organizacional-nas-empresas.pdf>. Acesso em: 24 maio 2024.

colaboradores. Possibilita um ambiente saudável entre os empregados com o respeito das diferenças e qualidades de cada colaborador. Ela possibilita a sensação de pertencimento do funcionário, contribui para a formação da ética profissional e melhora a produtividade na organização.⁵³² Assim, é muito importante que a organização tenha uma cultura forte para o seu sucesso.

É importante destacar que existem barreiras à comunicação, chamadas de ruídos. Margarida Maria Krohling Kunsch destaca 4 barreiras gerais ao processo comunicativo: mecânicas ou físicas; fisiológicas; semânticas; e psicológicas. As barreiras mecânicas dizem respeito aos aparelhos de transmissão, como equipamentos inadequados, barulho e ambientes. Estes fatores físicos impedem ou estorvam a comunicação.⁵³³ Alguns exemplos de barreiras físicas são telefones com chiados, internet lenta e com quedas constantes, computadores que travam toda hora e sistemas operacionais desatualizados.⁵³⁴

As barreiras fisiológicas são aquelas relativas `problemas genéticos ou de malformação dos órgãos vitais da fala. Alguns exemplos são a surdez, a não-articulação fonética e a cegueira.⁵³⁵

Por sua vez, as barreiras semânticas dizem respeito ao uso inadequado de uma linguagem não comum ao receptor ou ao público-alvo. Isso significa que os signos e códigos utilizados na comunicação não fazem parte do repertório do conhecimento no ambiente comunicacional.⁵³⁶ Por exemplo, se um advogado usar termos técnicos da área jurídica para conversar com seu cliente, este, provavelmente, não compreenderá sua fala e ficará com mais dúvidas, não ocorrendo uma comunicação efetiva. Para superar essa barreira, é preciso o compreender quem é o

⁵³² CULTURA organizacional: conceito e importância para as empresas. In: SERASA Experian. [S.l.], 8 jun. 2023. Disponível em: <https://www.serasaexperian.com.br/carreiras/blog-carreiras/culturaorganizacional/#:~:text=meio%20da%20organiza%C3%A7%C3%A3o,Qual%20a%20import%C3%A2ncia%20de%20uma%20cultura%20organizacional%3F,e%20qualidades%20de%20cada%20um>. Acesso em: 24 maio 2024.

⁵³³ KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 74.

⁵³⁴ CONHEÇA as 8 principais barreiras da comunicação interna em empresas e saiba superá-las. In: CLIMA. São Paulo, [2023?]. Disponível em: <https://climacomunicacao.com.br/barreiras-da-comunicacao-interna/#:~:text=1.,Barreiras%20mec%C3%A2nicas,desatualizados%2C%20intranet%20com%20falhas%20etc>. Acesso em: 24 maio 2024.

⁵³⁵ KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 74.

⁵³⁶ KUNSCH, MARGARIA MARIA KROHLING. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 74.

receptor da mensagem e se ele conhece suas gírias e termos técnicos. Este ruído acaba sendo comum nas áreas da engenharia e do direito, por exemplo.⁵³⁷

Outras barreiras são as psicológicas, sendo estas os estereótipos e preconceitos que prejudicam a comunicação. Estas barreiras envolvem questões valores, crenças, atitudes e a cultura das pessoas. Estas barreiras “são percepções equivocadas de acordo com determinadas experiências e distintos marcos de referência”⁵³⁸.

Margarida Maria Krohling Kunsch⁵³⁹ apresenta 4 barreiras gerais no âmbito das organizações: barreiras pessoais; administrativas/burocráticas; excesso de informações; e comunicações incompletas e parciais. A barreiras pessoais dizem respeito ao fato de as pessoas serem capazes de facilitarem a comunicação ou não. Isso depende da personalidade do indivíduo, das suas emoções, valores e como ele se comporta no ambiente em determinado contexto. As barreiras administrativas são produto do modo como as organizações processam suas informações e atuam.

A respeito do excesso de informações é possível afirmar:

O excesso de informações é outra barreira bastante presente na atualidade. A sobrecarga de informações de toda ordem e nas mais variadas formas, a proliferação de papéis administrativos e institucionais, reuniões desnecessárias e inúteis, um número crescente novos meios impressos, eletrônicos e telemáticos, tudo isso tem causado uma espécie de saturação para o receptor. A falta de seleção e de prioridades acaba confundindo o público em vez de propiciar uma comunicação eficaz.⁵⁴⁰

Por sua vez, as comunicações incompletas e parciais são encontradas em informações distorcidas, fragmentadas ou que são repletas de dúvidas. Esta barreira está presente quando há a sonegação de certas informações e quando nem todas são transmitidas.⁵⁴¹

⁵³⁷ SUPERE as 5 principais barreiras da comunicação nas empresas. In: PARTNERS Comunicação Integrada. [S.l.], [2024?]. Disponível em: <https://partnerscom.com.br/agencia-de-comunicacao-em-bh-4/#:~:text=A%20barreira%20semântica%20é%20a,não%20houve%20uma%20comunicação%20efetiva>. Acesso em: 24 maio 2024.

⁵³⁸ KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 74.

⁵³⁹ KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 75.

⁵⁴⁰ KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 75.

⁵⁴¹ KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 75.

Outras barreiras à comunicação organizacional são: sobrecarga de comunicação; pressão de tempo; estado mental das pessoas; e os canais utilizados para se comunicar.

A sobrecarga da informação significa que as pessoas não possuem uma capacidade infinita para processar as informações. Quando elas ultrapassam sua capacidade, há uma perda de parte das informações ou uma distorção destas informações.⁵⁴² Já a pressão de tempo diz respeito ao fato de que, muitas vezes, não é possível o dispêndio de muito tempo na comunicação nas organizações, o que pode prejudicá-la.⁵⁴³

As barreiras mentais dizem respeito às emoções que impedem ou dificultam a comunicação entre o receptor e o emissor. Podem impedir que os envolvidos ouçam atentamente e aceite as informações. Alguns exemplos de emoções envolvidas são a raiva, orgulho e ansiedade.⁵⁴⁴ Neste sentido, Robbins, Judge e Sobral⁵⁴⁵ afirmam:

Você pode interpretar a mesma mensagem de uma forma, caso esteja aborrecido ou distraído, e de outra, cada esteja feliz. Os estados emocionais mais extremos, como a euforia ou depressão, oferecem maior probabilidade de impedir a comunicação eficaz. Nessas situações, tendemos a deixar de lado a racionalidade e objetividade para dar lugar apenas às emoções.

Outra barreira é a falta de fortes canais de comunicação. Um dos elementos da comunicação é o canal de comunicação, sendo muito importante para o processo. É através dele que a mensagem é direcionada ao receptor, e a comunicação ocorre. Alguns exemplos de canais são e-mails, telefone, redes sociais e sites⁵⁴⁶

De acordo com Antonio Carlos Gil⁵⁴⁷, cabe destacar outro ruído relativo ao emissor: a falta de clareza nas ideias. Isso significa que o emissor não possui uma

⁵⁴² GELLERTH, Karin. As Barreiras na Comunicação Organizacional. p.5. Disponível em: <https://esic.br/wp-content/uploads/2023/04/AS-BARREIRAS-DA-COMUNICACAO-ORGANIZACIONAL-220414.pdf>. Acesso em: 24 maio 2024.

⁵⁴³ KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003. p. 77.

⁵⁴⁴ BARREIRAS para uma comunicação eficaz. In: PUMPLE. [S.I.], [2024?]. Disponível em: <https://pumble.com/learn/pt/communication/communication-barriers/>. Acesso em: 24 maio 2024.

⁵⁴⁵ ROBBINS, Stephen P.; JUDGE, Timothy A.; SOBRAL, Felipe. **Comportamento organizacional: teoria e prática no contexto brasileiro**. 14. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2010. p.343.

⁵⁴⁶ SUPERE as 5 principais barreiras da comunicação nas empresas. In: PARTNERS Comunicação Integrada. [S.I.], [2024?]. Disponível em: [https://partnerscom.com.br/agencia-de-comunicacao-em-bh-4/#:~:text=A%20barreira%20semântica%20é%20a,não%20houve%20uma%20comunicação%20efetiva](https://partnerscom.com.br/agencia-de-comunicacao-em-bh-4/#:~:text=A%20barreira%20semântica%20é%20a,não%20houve%20uma%20comunicação%20efetiva.). Acesso em: 24 maio 2024.

⁵⁴⁷ GIL, Antonio Carlos. **Gestão de pessoas: enfoque nos papéis profissionais**. São Paulo: Atlas, 2001. P.74-75.

ideia clara sobre o que quer comunicar, mas, mesmo assim, transmite a informação marcada pela falta de clareza. O emissor acredita que o receptor irá aperfeiçoar a informação, no entanto, isso não ocorre na maioria dos casos.

Idalberto Chiovenato apresenta algumas técnicas para melhoria da comunicação comunicacional. Uma das técnicas é a retroação, ou seja, é importante que o emissor use um canal para retroagir para ter certeza de que a informação transmitida teve o efeito desejado. Outras técnicas são a empatia e a repetição, assim, é possível dar a oportunidade de o receptor receber a mensagem em outras oportunidades e de diversas maneiras e, conseqüentemente, ele terá mais oportunidades de compreender a mensagem. Outras técnicas são a simplificação da mensagem e a boa escuta, pois é necessário saber ouvir para conseguir se fazer entender.⁵⁴⁸

Para uma boa comunicação organizacional é necessário que o emissor organize a informação que será transmitida. Neste sentido, João Bosco Medeiros⁵⁴⁹ menciona o que deve ser analisado pelo emissor:

- Quem vai ler a comunicação? Qual o nível cultural dela? De quanto auxílio seu essa pessoa necessita para aceitar o que você vai dizer? - O que você quer dizer? A mensagem está clara em sua própria mente? Você ainda tem pormenores para verificar? - Como você está transmitindo as informações? Sua abordagem está correta? Você está usando palavras adequadas às circunstâncias? - Como você se certifica de que conseguiu convencer o receptor? - Que informações você quer para a comunicação? Que perguntas você pode fazer?

Após a análise das barreiras à comunicação organizacional e de técnicas para melhoria da comunicação organizacional, é necessário compreender a importância da comunicação nos Registros de Imóveis no procedimento extrajudicial da usucapião.

5.4 A importância da colaboração e da comunicação entre o Registro de Imóveis, os advogados e os usuários dos serviços registraes no procedimento da usucapião extrajudicial

Após a análise da comunicação organizacional, seus tipos e barreiras, é necessário analisar a comunicação no Registro de Imóveis. Cabe destacar que os

⁵⁴⁸ CHIAVENATO, Idalberto. **Comportamento organizacional**: a dinâmica do sucesso das organizações. São Paulo: Thomson, 2004.p.320-321.

⁵⁴⁹ MEDEIROS, João Bosco. **Redação empresarial**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1998. p.19-20.

cartórios, tanto de notas quanto de registros, podem ser vistos como organizações. Isso se deve ao fato de serem sistemas sociais formados pelos relacionamentos entre seus participantes, precisarem enfrentar os desafios das mudanças, possuírem identidade, almejavem resultados, serem perenes no tempo e prestarem serviços à sociedade, como já foi mencionado.

De acordo com Livia Maria Pires Peixoto Callou⁵⁵⁰, os cartórios precisam buscar um planejamento estratégico para tomada decisões gerenciais, operacionais e estratégicas, assim como as demais organizações. Isso é necessário, pois, assim como as demais organizações, os cartórios sofrem com pressões, como a limitação de recursos e mudanças nas normas culturais, por exemplo. A partir disso, é possível que a serventia extrajudicial alcance bons resultados, eficácia e eficiência organizacional.

Além disso, Livia Maria Pires Peixoto Callou⁵⁵¹ destaca que, assim como as organizações, as serventias extrajudiciais também buscam a eficácia organizacional, isto é, o alcance de um objetivo estipulado; e a eficiência organizacional, isto é, o uso da menor quantidade de recursos para alcançar o objetivo estipulado. Os cartórios possuem a necessidade de prestar um serviço que atenda às necessidades dos cidadãos com eficiência.

Destaca-se que o funcionamento da serventia extrajudicial possui certas similaridades com o funcionamento de uma empresa, tendo em vista que exige organização em relação ao atendimento ao público, à divisão de tarefas, ao quadro de colaboradores e à estrutura física do cartório.⁵⁵²

Além disso, o registrador e o tabelião possuem certas similaridades com o empresário, tendo em vista que gozam de independência no exercício de suas atribuições; e possuem independência na gestão administrativa e financeira dos seus

⁵⁵⁰ CALLOU, Livia Maria Pires Peixoto. **Diretrizes de uma gestão inovadora para os cartórios brasileiros: entre a inovação dos negócios jurídicos e o direito de propriedade como ativo econômico de um Estado**. 2023. Dissertação (Mestrado em Direito da Empresa e dos Negócios). Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Porto Alegre, 2023. p. 20.

⁵⁵¹ CALLOU, Livia Maria Pires Peixoto. **Diretrizes de uma gestão inovadora para os cartórios brasileiros: entre a inovação dos negócios jurídicos e o direito de propriedade como ativo econômico de um Estado**. 2023. Dissertação (Mestrado em Direito da Empresa e dos Negócios). Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Porto Alegre, 2023. p. 21.

⁵⁵² VIEIRA, Rafaela Dutra. **Compliance no Tabelionato de Notas: Análise sob a Perspectiva da Proteção de Dados**. 2022. Dissertação (Mestrado em Direito da Empresa e dos Negócios). Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Porto Alegre, 2022. p. 91.

serviços, inclusive no que diz respeito às despesas de custeio, investimento e pessoal. É sua responsabilidade estabelecer normas e obrigações relativas à atribuição de funções e de remuneração dos seus funcionários para que obtenha a melhor qualidade na prestação dos seus serviços, como já foi exposto anteriormente. Neste sentido, Livia Maria Pires Peixoto Callou⁵⁵³ afirma:

Quando o notário ou registrador passa a ser responsável por uma serventia, passa a ser empossado em um papel de empresário, pois assume uma responsabilidade que se equipara a este, e como tal em um ritmo de conseguir alcançar as mudanças no ambiente econômico e tecnológico os procedimentos que cabem aos cartórios tendem a precisar de uma grande capacidade do gestor. Nesse sentido, a gestão não se baseia apenas em documentos, exige agilidade para enxergar as mudanças dessa modernidade como também para se comportar na serventia diante o trabalho interno e a sociedade[...].

Tendo em vista, a necessidade de os titulares de serventias extrajudiciais precisarem ter uma gestão com planejamento e estratégias, é necessário que eles se atentem a um instrumento imprescindível para seu planejamento: a comunicação organizacional. A comunicação será o foco do estudo a seguir, uma vez que ela interfere diretamente no sucesso do procedimento da usucapião extrajudicial no Registro de Imóveis.

Cabe destacar que a colaboração e a comunicação entre os Registradores de Imóveis, advogados e usuários dos serviços registrais é essencial para a prestação efetiva dos serviços registrais e para o efetivo acesso à justiça.

Neste sentido, no XIII Fórum de Integração Jurídica, realizado no dia 10 de agosto de 2023, em Brasília, Tiago de Lima Almeida, presidente da Comissão de Direito Notarial e Registral da OAB- Conselho Federal, destacou que é fundamental para um sistema mais eficiente e eficaz a colaboração entre os titulares das serventias extrajudiciais, advogados e OAB. Ainda, o presidente destacou a importância de o advogado compreender quais são as ferramentas oferecidas pelos cartórios para

⁵⁵³ CALLOU, Livia Maria Pires Peixoto. **Diretrizes de uma gestão inovadora para os cartórios brasileiros: entre a inovação dos negócios jurídicos e o direito de propriedade como ativo econômico de um Estado**. 2023. Dissertação (Mestrado em Direito da Empresa e dos Negócios). Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Porto Alegre, 2023. p. 25.

resolução de cada caso.⁵⁵⁴ A registradora civil Fátia Hill⁵⁵⁵ ressaltou que “advogados, notários e registradores são peças fundamentais do mesmo sistema e devem colaborar para promover uma justiça mais eficiente e acessível”.

Wesley Cesar Costa⁵⁵⁶, advogado especialista em inovação legal e estratégia corporativa, professor e palestrante na área de Direito e Negócios, explica como os advogados podem colaborar para assegurar o sucesso de atos notariais:

A colaboração eficaz entre advogados e notários é, sem dúvida, fundamental para o sucesso do processo de ato notarial. Advogados podem contribuir significativamente ao fornecer informações detalhadas e precisas sobre os fatos a serem atestados. Isso vai além dos detalhes básicos e inclui a contextualização jurídica e a relevância dos fatos no quadro legal vigente. [...] Uma comunicação clara e aberta é essencial. Há momentos em que é preciso esclarecer dúvidas e fornecer documentação adicional, algo que sempre estou preparado para fazer. Essa colaboração não apenas facilita o trabalho do notário, mas também assegura que a ata notarial seja elaborada com a maior precisão possível, refletindo fielmente os fatos.

Ainda, Wesley Cesar Costa⁵⁵⁷ destaca que para promover uma parceria eficiente entre profissionais de cartório e advogados é imprescindível uma comunicação objetiva e clara. Ainda, é necessária uma preparação e organização prévia dos documentos e informações relevantes, pois isso agiliza o processo no cartório, bem como ajuda o titular da serventia a realizar seu trabalho de forma eficiente. É preciso que o advogado e o titular da serventia tenham atitudes colaborativas, sendo que o advogado precisa estar aberto a recomendações e sugestões do titular, que é um *expert* na área notarial e registral. O advogado destaca

⁵⁵⁴ MESA do XIII Fórum de Integração Jurídica destaca o papel fundamental da advocacia na extrajudicialização. In: ANOREG/BR. Brasília, 10 ago. 2023. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/mesa-do-xiii-forum-de-integracao-juridica-destaca-o-papel-fundamental-da-advocacia-na-extrajudicializacao/>. Acesso em: 10 jul. 2024.

⁵⁵⁵ MESA do XIII Fórum de Integração Jurídica destaca o papel fundamental da advocacia na extrajudicialização. In: ANOREG/BR. Brasília, 10 ago. 2023. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/mesa-do-xiii-forum-de-integracao-juridica-destaca-o-papel-fundamental-da-advocacia-na-extrajudicializacao/>. Acesso em: 10 jul. 2024.

⁵⁵⁶ A colaboração eficaz entre advogados e notários é, sem dúvida, fundamental para o sucesso do processo de ato notarial. In: COLÉGIO Notarial do Brasil Goiás. Goiânia, 22 jan. 2024. Disponível em: <https://cnbgo.org.br/a-colaboracao-eficaz-entre-advogados-e-notarios-e-sem-duvida-fundamental-para-o-sucesso-do-processo-de-ato-notarial-a-sinergia-entre-a-expertise-legal-do-advogado-e-a-habilidade-do-notario/>. Acesso em: 10 jul. 2024.

⁵⁵⁷ A colaboração eficaz entre advogados e notários é, sem dúvida, fundamental para o sucesso do processo de ato notarial. In: COLÉGIO Notarial do Brasil Goiás. Goiânia, 22 jan. 2024. Disponível em: <https://cnbgo.org.br/a-colaboracao-eficaz-entre-advogados-e-notarios-e-sem-duvida-fundamental-para-o-sucesso-do-processo-de-ato-notarial-a-sinergia-entre-a-expertise-legal-do-advogado-e-a-habilidade-do-notario/>. Acesso em: 10 jul. 2024.

a importância da sinergia entre a habilidade técnica do titular da serventia extrajudicial e o conhecimento legal do advogado.

A partir da exposição do advogado Wesley Cesar Costa, é possível perceber a importância da colaboração e da comunicação entre o Registro de Imóveis e os advogados para o sucesso do procedimento da usucapião extrajudicial. Os advogados precisam fornecer todas as informações detalhadas relativas aos requisitos da usucapião extrajudicial, bem como as provas de posse, justo título, entre outras. É necessário que os advogados retirem todas as dúvidas em relação ao procedimento e à documentação adicional necessária; e que os Registros de Imóveis concedam oportunidade para isso. Uma comunicação clara e objetiva e a colaboração entre advogado e registrador de imóveis é essencial para o sucesso do procedimento.

Como já foi mencionado, o registrador de imóveis atua como se fosse um juiz, uma vez que, além de analisar as provas pré-constituídas para tomar sua decisão, de acordo com seu livre convencimento, ele pode requer ou realizar diligências para o esclarecimento de dúvidas.⁵⁵⁸ Assim, é fundamental o fornecimento de informações detalhadas a respeito das provas e requisitos para usucapião extrajudicial para o convencimento do registrador de imóveis.

No entanto, alguns advogados não possuem conhecimento a respeito dos requisitos e do procedimento da usucapião extrajudicial, o que prejudica a celeridade da consolidação da propriedade imobiliária e dificulta o andamento do serviço pelo Registro de Imóveis. Neste sentido, Gilberto Netto de Oliveira Júnior⁵⁵⁹, advogado e presidente da Comissão Nacional de Direito Notarial e Registral da Ordem dos Advogados do Brasil e da seccional de Minas Gerais, ressalta que existe uma carência de advogados com conhecimento nas questões do extrajudicial, muitos advogados não conhecem as possibilidades de uso dos serviços prestados pelas serventias extrajudiciais.

Gilberto Netto de Oliveira Júnior⁵⁶⁰ destaca que a Comissão Nacional de Direito Notarial e Registral da Ordem dos Advogados do Brasil está assinando convênios com

⁵⁵⁸ SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis III: procedimentos especiais**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 111.

⁵⁵⁹ CARTÓRIO é caro? Escritura pública protege adquirente de baixa renda – Por Gilberto Netto de Oliveira Júnior – Presidente da Comissão Nacional de Direito Notarial e Registral da OAB. *In*: CORI-SC. Joinville, [2023?]. Disponível em: <https://www.colegiorisc.org.br/noticias/informativos/cartorio-e-carro-escritura-publica-protege-adquirente-de-bai/>. Acesso em: 11 jul. 2024.

⁵⁶⁰ CARTÓRIO é caro? Escritura pública protege adquirente de baixa renda – Por Gilberto Netto de Oliveira Júnior – Presidente da Comissão Nacional de Direito Notarial e Registral da OAB. *In*:

associações representativas dos cartórios para que seja possível estabelecer parcerias de colaboração entre a classe de advogados e de registradores e tabeliães. Além disso, o advogado afirma:

O trabalho do advogado é defender os interesses das partes. Cabe ao registrador e ao tabelião defender o instrumento, o ato jurídico. Não existe conflito de interesses nessa relação, esses profissionais do Direito podem perfeitamente trabalhar juntos. [...] Os Estados estão reformulando seus provimentos, visando à padronização dos atos praticados pelos cartórios. Estão de parabéns por esse trabalho a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a de Minas Gerais e as de outros Estados que estão seguindo a mesma linha.⁵⁶¹

Tendo em vista, a carência de conhecimento por parte dos advogados em relação às questões extrajudiciais, é importante o esclarecimento e a disseminação do conhecimento a respeito dos atos registrares para os advogados. Assim, será possível uma justiça mais ágil e facilitadora.⁵⁶²

Cláudia Imperador Fabiano⁵⁶³, advogada extrajudicial e ex-escrevente de Notas, afirma que, infelizmente, muitas pessoas não sabem a diferença da prestação de serviços entre as modalidades de serventias extrajudiciais, o que causa atrasos na vida das pessoas e conflitos ao se dirigirem para a serventia extrajudicial que não presta o serviço desejado. A advogada destaca que a dificuldade de informação também, é vista nos acadêmicos de Direito, uma vez que o Direito Notarial e Registral não compõe as cadeiras obrigatórias nas faculdades de Direito. Assim, o bacharel de Direito e os advogados recém-formados encontram dificuldades para compreender o Direito Notarial e Registral e para atuar na área, sendo necessário a busca por cursos de especializações e atividades práticas para uma eficiente prestação de seu serviço no extrajudicial.

CORI-SC. Joinville, [2023?]. Disponível em: <https://www.colegiorisc.org.br/noticias/informativos/cartorio-e-carro-escritura-publica-protege-adquirente-de-bai/>. Acesso em: 11 jul. 2024.

⁵⁶¹ CARTÓRIO é caro? Escritura pública protege adquirente de baixa renda – Por Gilberto Netto de Oliveira Júnior – Presidente da Comissão Nacional de Direito Notarial e Registral da OAB. *In*: CORI-SC. Joinville, [2023?]. Disponível em: <https://www.colegiorisc.org.br/noticias/informativos/cartorio-e-carro-escritura-publica-protege-adquirente-de-bai/>. Acesso em: 11 jul. 2024.

⁵⁶² OAB-MA apresenta comissão de direito notarial e registral à CGJ/MA. *In*: 2º Tabelionato de Protesto de São Luís. São Luís, [2024?]. Disponível em: <https://2protestoslz.com.br/noticias/oab-ma-apresenta-comissao-de-direito-notarial-e-registral-a-cgjma>. Acesso em: 11 jul. 2024.

⁵⁶³ FABIANO, Cláudia Imperador. A importância do conhecimento e da colaboração entre cartório, advogado e cliente. *In*: BLOG do DG. Itaquaquecetuba, 12 dez. 2023. Disponível em: <https://blogdodg.com.br/artigo-a-importancia-do-conhecimento-e-da-comunicacao-entre-cartorio-advogado-e-cliente-claudia-imperador-fabiano/>. Acesso em: 11 jul. 2024.

Como já foi mencionado no presente trabalho, as universidades ainda disseminam a cultura da sentença no Brasil, bem como o próprio Estado ao exigir recursos obrigatórios quando não há qualquer chance de sucesso. A sociedade e os advogados estão se adaptando aos poucos para acompanharem a desjudicialização.

Cláudia Imperador Fabiano⁵⁶⁴ explica que, desde a edição da Lei n. 11.441/2007, que permitiu a lavratura de escrituras de separações e divórcios extrajudiciais e inventários, é possível perceber a dificuldade de muitos advogados dominarem as técnicas necessárias para a realização destes atos extrajudiciais, uma vez que estavam acostumados com as técnicas do Poder Judiciário. A advogada destaca que, cada vez mais, os atos que só podiam ser realizados a partir do Poder Judiciário, estão sendo praticados nas serventias extrajudiciais, como a usucapião extrajudicial, por exemplo. A usucapião extrajudicial é um tema recente e que exige a assistência de advogado, por isso, é necessário que o advogado tenha o conhecimento específico na área registral imobiliária para a concretização eficaz do procedimento.

Portanto, é importante que haja uma boa comunicação entre o Registro de Imóveis, advogados e usuários da serventia extrajudicial. No entanto, um dos desafios enfrentados pelas serventias extrajudiciais é a falta de comunicação com este público-alvo.

Em muitos casos, há falhas na comunicação entre o Registro de Imóveis, o advogado e o usuário da serventia extrajudicial. Um dos fatores para isso é o fato de as pessoas desejarem resolver seus problemas de forma muito rápida e não possuírem paciência para ouvir as necessidades das outras pessoas de forma humanizada. Além disso, muitas vezes, os clientes da serventia e advogados chegam no local pedindo a realização de certo ato sem saber as consequências e os requisitos daquele ato.⁵⁶⁵

⁵⁶⁴ FABIANO, Cláudia Imperador. A importância do conhecimento e da colaboração entre cartório, advogado e cliente. *In*: BLOG do DG. Itaquaquecetuba, 12 dez. 2023. Disponível em: <https://blogdodg.com.br/artigo-a-importancia-do-conhecimento-e-da-comunicacao-entre-cartorio-advogado-e-cliente-claudia-imperador-fabiano/>. Acesso em: 11 jul. 2024.

⁵⁶⁵ FABIANO, Cláudia Imperador. A importância do conhecimento e da colaboração entre cartório, advogado e cliente. *In*: BLOG do DG. Itaquaquecetuba, 12 dez. 2023. Disponível em: <https://blogdodg.com.br/artigo-a-importancia-do-conhecimento-e-da-comunicacao-entre-cartorio-advogado-e-cliente-claudia-imperador-fabiano/>. Acesso em: 11 jul. 2024.

A respeito da comunicação nas serventias extrajudiciais, Cláudia Imperador Fabiano⁵⁶⁶ afirma:

Em razão da falta de qualificação e comunicação entre advogado e cartório, o trabalho que deveria ser rápido passa a ser lento, e se formos analisar as causas, na maioria das vezes, houve falha na comunicação, ou falta de paciência em ouvir um ao outro, ou ainda falta de bom senso de alguma das partes. Como escrevente, pude presenciar muitos advogados que chegavam na minha mesa estressados, nervosos porque tal cartório não quis lavrar a Escritura por conta de “n” motivos, e que, com calma, muito diálogo e paciência conseguíamos resolver o problema, eis que o advogado após um bom diálogo entendia a necessidade de tal exigência, e não apenas ter que se convencer de um “porque sim”, ou um “porque não”.

Pode-se conectar a fala acima com a visão de Niklas Luhmann, uma vez que é possível perceber a quarta seleção que ocorre após o processo de comunicação: o ato de aceitar a informação.⁵⁶⁷ Percebe-se a importância do ato de aceitar para o advogado no procedimento da usucapião extrajudicial, uma vez que não basta apenas receber a informação, mas compreender os motivos de determinada exigência para atuar de acordo com essa exigência acreditando que ela está correta. Assim, será possível o prosseguimento do procedimento extrajudicial.⁵⁶⁸

Muitos advogados são resistentes à utilização das serventias extrajudiciais em razão da dificuldade de compreendê-las. Com isso, acabam utilizando os processos judiciais que se estendem por anos. É importante o advogado analisar a possibilidade, os custos e benefícios da via extrajudicial, pois esta, em muito vezes, é mais rápida e eficaz.⁵⁶⁹

A partir da experiência da pesquisadora da presente dissertação como escrevente no Registro de Imóveis de Portão-RS de janeiro de 2017 até novembro de 2021; e como escrevente autorizada no Registro de Imóveis de Portão-RS de janeiro de 2022 a maio de 2022, foi possível observar a colaboração e comunicação entre

⁵⁶⁶ FABIANO, Cláudia Imperador. A importância do conhecimento e da colaboração entre cartório, advogado e cliente. *In*: BLOG do DG. Itaquaquecetuba, 12 dez. 2023. Disponível em: <https://blogdodg.com.br/artigo-a-importancia-do-conhecimento-e-da-comunicacao-entre-cartorio-advogado-e-cliente-claudia-imperador-fabiano/>. Acesso em: 11 jul. 2024.

⁵⁶⁷ LUHMANN, Niklas. **Sistemas Sociais: lineamentos para uma teoria general**. 2. ed. Barcelona: Anthropos Editorial, 1998. p.148.

⁵⁶⁸ LUHMANN, Niklas. **A Improbabilidade da Comunicação**. 3. ed. Lisboa: Vega, 2001. p.157.

⁵⁶⁹ FABIANO, Cláudia Imperador. A importância do conhecimento e da colaboração entre cartório, advogado e cliente. *In*: BLOG do DG. Itaquaquecetuba, 12 dez. 2023. Disponível em: <https://blogdodg.com.br/artigo-a-importancia-do-conhecimento-e-da-comunicacao-entre-cartorio-advogado-e-cliente-claudia-imperador-fabiano/>. Acesso em: 11 jul. 2024.

Registro de Imóveis, advogados e usuários das serventias extrajudiciais, bem como o procedimento da usucapião extrajudicial.

Observou-se que, muitas vezes, os usuários das serventias extrajudiciais, bem como os advogados não possuem conhecimento a respeito de todos os serviços oferecidos pelo Registro de Imóveis, bem como das exigências necessárias para cada serviço. Em muitos casos, as pessoas se dirigem ao Registro de Imóveis sem um requerimento, que é exigido pela lei, ou sem os documentos necessários para a realização de determinado ato.

Em serviços considerados mais simples, como uma averbação de construção ou o registro de um contrato de compra e venda, os clientes e os advogados acabam não trazendo todos os documentos necessários porque não possuem conhecimento a respeito. É compreensível este problema, tendo em vista que o Direito Registral é uma área muito específica do Direito, não é abordada como deveria pelas faculdades de Direito e é disciplinada por diversos provimentos, resoluções e leis esparsas, o que dificulta o conhecimento por parte dos usuários das serventias.

Em serviços mais simples foi possível observar a dificuldade no atendimento das exigências legais, e o mesmo ocorre em serviços mais complexos, como é o caso da usucapião extrajudicial. O procedimento da usucapião extrajudicial possui muitos requisitos e etapas que devem ser observadas com atenção para que a consolidação da propriedade imobiliária seja possível e ocorra da forma mais célere e segura possível.

A partir da experiência da pesquisadora, foi observado que, embora a ata notarial preveja alguns requisitos que o tabelião deve certificar, não é recomendável os advogados colocarem apenas estes elementos mínimos na ata, o que acaba ocorrendo com certa frequência no Registro de Imóveis. É muito importante que o advogado, ao requerer a lavratura da ata notarial de usucapião, peça ao tabelião para adicionar à ata notarial outros elementos que reforcem ainda mais o direito do seu cliente, não é recomendável apresentar apenas os elementos mínimos na ata notarial. É importante o advogado pedir que sejam inseridas na ata notarial de usucapião extrajudicial fotos do imóvel, comprovantes de IPTU e correspondências que comprovem que seu cliente habita no imóvel objeto de usucapião há anos, por exemplo. Assim, a presença destes elementos trará mais segurança para o registrador de imóveis tomar a decisão de procedência ou não do pedido de usucapião extrajudicial, o que aumentará a probabilidade da consolidação da propriedade

imobiliária do cliente. Além disso, foi observado que alguns advogados não trazem todos os documentos necessários sob o argumento de que estes documentos serão trazidos mais tarde, o que não ocorre.

Ainda, foi verificado que existe certas falhas na comunicação entre advogados, Registro de Imóveis e usuários das serventias no procedimento da usucapião extrajudicial, ou seja, há uma falha na comunicação externa dos Registros de Imóveis. A comunicação externa diz respeito à forma como o cartório é reconhecido pelos clientes e comunidade ao redor, ela corresponde à divulgação da visão, dos valores, da cultura, das novidades e dos serviços prestados pelo Registro de Imóveis para atrair a atenção de seus clientes. A comunicação externa é composta pela comunicação institucional e pela mercadológica, que já foram expostas.⁵⁷⁰

A partir da Análise Econômica do Direito, é possível afirmar que estas falhas na comunicação prejudicam a racionalidade econômica dos indivíduos, pois o indivíduo não terá acesso a todas as informações necessárias para tomar a melhor decisão para si. Portanto, a tomada de decisão do advogado a respeito da opção entre a usucapião extrajudicial ou judicial restará prejudicada pela ausência das informações necessárias para isso.⁵⁷¹

Assim, as falhas de comunicação acabam prejudicando o compartilhamento de informações e, conseqüentemente, a análise dos custos-benefícios da sua escolha. O advogado poderá acabar escolhendo a via judicial e ter maiores custos de transação e de oportunidade, pois era possível a usucapião extrajudicial; ou pode acabar escolhendo a via extrajudicial e ter maiores custos de transação e de oportunidade, no caso de não ser cabível o procedimento extrajudicial por falta de requisito, como a ausência de litígio, por exemplo.

Isso se deve a algumas barreiras da comunicação que já foram abordadas. Uma destas barreiras é a mecânica, tendo em vista que, muitas vezes, o cartório está repleto de pessoas conversando e interagindo, o que prejudica uma boa comunicação entre o escrevente e o advogado ou usuário para o esclarecimento de dúvidas.

⁵⁷⁰ HENRIQUE, Thales. Os tipos de comunicação organizacional. *In*: LINKEDIN. [S.l.], 24 jan. 2018. Disponível em: <https://pt.linkedin.com/pulse/os-tipos-de-comunicação-organizacional-thales-henrique>. Acesso em: 12 jul. 2024.

⁵⁷¹ ARTEN, Fabio. **Racionalidade econômica**. [S. l.], 29 fev. 2020. 1 vídeo (5 min 27 s). Publicado pelo canal Fabio Artem. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=YKiCmj-roEU>. Acesso em: 2 fev. 2024.

Outra barreira verificada foi a mental, uma vez que os usuários e advogados podem estar estressados ou distraídos e podem acabar não absorvendo todas as informações passadas ou não as aceitam, uma vez que as emoções tomam conta do indivíduo. O cartório pode ser um ambiente um pouco estressante para as pessoas, tendo em vista que elas geralmente vão até o local para resolver seus problemas e o fato de os escreventes possuírem prazos para cumprir, o que pode dificultar uma boa comunicação.

Constatou-se a barreira de comunicações incompletas e parciais, uma vez que, em alguns casos, na nota de impugnação, não estão presentes todas as exigências que deveriam ser corrigidas ou cumpridas pelos advogados e usuários. Essa barreira também ocorre quando não são fornecidas todas as informações para o advogado a respeito das exigências e procedimento da usucapião extrajudicial ou quando o advogado não fornece todas as informações necessárias para o escrevente a respeito do procedimento que deseja realizar. Isso pode acontecer por falta de atenção do escrevente e do advogado ou por não conhecimento a respeito das exigências para determinado ato.

A última barreira verificada foi a pressão de tempo. Como já foi exposto, os escreventes possuem prazos para cumprir e tarefas a serem feitas, o que acaba reduz o tempo à disposição para comunicação com o usuário. Além disso, na atualidade, as pessoas estão cada vez mais apressadas e sem paciência para ouvir, o que prejudica a comunicação.

Assim, evidencia-se que um dos problemas que prejudica o andamento célere e a utilização da usucapião extrajudicial é a má comunicação entre o Registro de Imóveis, os advogados e os usuários das serventias extrajudiciais. Portanto, é importante que o Registro de Imóveis tome providências para aprimorar sua comunicação externa, assim como as empresas tomam.

Para que haja uma boa comunicação externa é necessário que os colaboradores do Registro de Imóveis atuem com simpatia para que o cliente se sinta à vontade para retirar todas as suas dúvidas, bem como com objetividade, trazendo apenas dados certos e necessários para o caso. Ainda, é necessário que o

atendimento seja flexível e empático para que seja possível compreender o cliente e adequar a linguagem para que ele consiga compreender o que é dito.⁵⁷²

Uma boa comunicação no Registro de Imóveis com seu público traz condições de estabilidade positivas para Registro de Imóveis e ao seu desenvolvimento.⁵⁷³ Ela permite que seus clientes conheçam todos os serviços que a serventia disponibiliza, a qualidade da prestação de seus serviços, bem como construam uma relação de confiança com o cartório, o que atrai mais clientes. É necessário que o Registro de Imóveis invista em uma boa comunicação externa, pois, como foi já mencionado, um sistema que não se adapta, extingue-se.⁵⁷⁴ Sabe-se que o registro de Imóveis não se extingue como uma empresa, mas ele acabará ficando descredibilizado e, conseqüentemente, haverá menos pessoas interessadas em resolver seus problemas na respectiva serventia.

Outro ponto interessante para a comunicação externa é o *feedback*. Colher opiniões e sugestões dos clientes é muito importante para corrigir os erros na comunicação e melhorar a satisfação do cliente. É interessante a utilização de formulários do Google para captar as opiniões dos usuários do Registro de Imóveis.⁵⁷⁵

Ainda, cabe ressaltar que o Registro de Imóveis precisa funcionar com metas e resultados. O consultor empresarial Marx Alexandre Correa Gabriel destaca que o cartório precisa funcionar como uma empresa, seguir a cultura da gestão empresarial:

Os delegatários precisam trabalhar com planejamento, metas claras, plano de ação e método de gerenciamento disso, checar se os resultados estão acontecendo e tomar uma ação em cima dos resultados.⁵⁷⁶

⁵⁷²A comunicação deficiente com o cliente pode prejudicar, e muito, o seu cartório. In: SIPLAN. São Paulo, 20 mar. 2020. Disponível em: <https://spcm.com.br/blog/a-comunicacao-deficiente-com-o-cliente-pode-prejudicar-e-muito-o-seu-cartorio/>. Acesso em: 12 jul. 2024.

⁵⁷³ ESTEVES, João Pizarra. Apresentação. In: LUHMANN, Niklas. **A improbabilidade da Comunicação**. Lisboa: Vega-Passagens, 1992, p.5-36.

⁵⁷⁴ CURVELLO, João José Azevedo; SCROFERNEKE, Cleusa Maria Andrade. A comunicação e as organizações como sistemas complexos: uma análise a partir das perspectivas de Niklas Luhmann e Edgar Morin. **Revista da Associação Nacional dos Programas de Pós-Graduação em Comunicação**, Brasília, v.11, n.3, p.9, set./dez. 2008. Disponível em: <https://www.e-compos.org.br/e-compos/article/view/307/300>. Acesso em: 22 maio 2024.

⁵⁷⁵ DIAS, DANIEL. Como cartórios podem melhorar a comunicação e o atendimento ao cliente. In: **MARKETING para cartórios**. Belo Horizonte, 28 jun. 2024. <https://www.marketingparacartorios.com.br/post/como-cartorios-podem-melhorar-a-comunicacao-e-o-atendimento-ao-cliente>. Acesso em: 12 jul. 2024.

⁵⁷⁶ CARTÓRIOS devem ter gestão empresarial e ampliar atuação. In: CNR. Brasília, [2020?]. Disponível em: <https://cnr.org.br/home/cartorios-devem-ter-gestao-empresarial-e-ampliar-atuacao/>. Acesso em: 12 jul. 2024.

Como já foi abordado, os cartórios possuem uma elevada estima pela população, eles devem aproveitar este fato para conquistar novos clientes. Ainda, na era digital, é importante os cartórios se aproveitarem das tecnologias para o funcionamento da serventia nos processos voltados ao público.⁵⁷⁷ Neste sentido, Gilberto Cavicchioli, especialista em administração de empresas,⁵⁷⁸ destaca que a tecnologia impacta as atividades prestadas pelo Registro de Imóveis, sendo que ela elevou a exigência dos usuários, estes acabam exigindo um atendimento e uma comunicação mais rápidos. Assim, é necessário o registrador de imóveis melhorar a eficiência na comunicação. Gilberto Cavicchioli⁵⁷⁹ destaca:

No mercado em geral são necessários anos para conquistar a credibilidade junto ao público. Já os cartórios possuem isso na essência de sua atividade. Porém, diante dos padrões atuais de atendimento essa confiança é necessária, mas não suficiente.

Evidencia-se que é importante que os Registros de Imóveis invistam em sites e nas suas redes sociais para disseminar informações a respeito do procedimento da usucapião extrajudicial e de seus documentos necessários, tendo em vista ser um procedimento complexo em comparação a outros serviços prestados pelo cartório. As redes sociais e os sites trazem muitas vantagens para o Registro de Imóveis, em especial, para sua imagem. A sua presença nas redes sociais e em um site demonstra que a serventia está acompanhando as tendências e busca se conectar com seu público. Com isso, a serventia eleva sua credibilidade e visibilidade, atraindo mais clientes. No entanto, cabe destacar que o cartório não pode fazer propaganda direta de seu cartório, apenas disseminar conteúdos informativos.⁵⁸⁰

⁵⁷⁷ CARTÓRIOS devem ter gestão empresarial e ampliar atuação. *In*: CNR. Brasília, [2020?]. Disponível em: <https://cnr.org.br/home/cartorios-devem-ter-gestao-empresarial-e-ampliar-atuacao/>. Acesso em: 12 jul. 2024.

⁵⁷⁸ GESTÃO de processos e pessoas traz eficiência no atendimento ao público dos cartórios. *In*: ANOREG/BR. Brasília, 18 nov. 2015. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/gestao-de-processos-e-pessoas-traz-eficiencia-no-atendimento-ao-publico-dos-cartorios/>. Acesso em: 12 jul. 2024.

⁵⁷⁹ GESTÃO de processos e pessoas traz eficiência no atendimento ao público dos cartórios. *In*: ANOREG/BR. Brasília, 18 nov. 2015. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/gestao-de-processos-e-pessoas-traz-eficiencia-no-atendimento-ao-publico-dos-cartorios/>. Acesso em: 12 jul. 2024.

⁵⁸⁰ CARNEIRO, Thiago. Artigo - A importância do uso das redes sociais para divulgar os serviços do cartório. Por Thiago Carneiro. *In*: IRTDPJ Brasil. Brasília, 27 jul. 2023. Disponível em: <https://irtdpjbrasil.org.br/artigo-a-importancia-do-uso-das-redes-sociais-para-divulgar-os-servicos-do-cartorio-por-thiago-carneiro#:~:text=Afinal%2C%20as%20redes%20sociais%20são,relacionamentos%20duradouros%20com%20seus%20clientes>. Acesso em: 13 jul. 2024.

De acordo com Arthur Del Guércio Neto, tabelião de notas e protestos em Itaquaquecetuba-SP, a disseminação de conteúdos dos serviços prestados pelo seu cartório ajuda na construção de fidelidade com os clientes atuais e também atrai novos clientes, o que contribui para o crescimento dos negócios. Ele destaca que este compartilhamento de conteúdo evita explicações excessivas sobre o setor, o que contribui para um célere e eficaz alinhamento na comunicação com o público externo do cartório.

A comunicadora Renata Dantas⁵⁸¹ destaca que o marketing não está relacionado apenas com vendas. Ele está relacionado com o acompanhamento das mudanças de comportamento pela sociedade e está em constante adaptação. Ele permite que seja oferecido um relacionamento de qualidade com o público-alvo. Ao utilizar uma comunicação eficaz, é possível a satisfação do cliente, bem como o aumento de serviços da serventia extrajudicial. Segundo ela, muitas serventias cometem o erro de se acomodarem com o atendimento obrigatoriamente no balcão, no entanto, a sociedade está mudando rapidamente, sendo necessária a presença da serventia na internet.

A elaboração de um manual com diretrizes a respeito do procedimento da usucapião extrajudicial e dos documentos e requisitos necessários para sua realização é uma excelente forma de aprimorar a comunicação entre Registro de Imóveis, advogados e usuários da serventia extrajudicial em relação ao instituto, e consequentemente, contribuir para a consolidação da propriedade imobiliária através da usucapião extrajudicial. O manual permite a padronização do procedimento da usucapião extrajudicial nos cartórios, bem como permite que sejam trocadas informações completas e corretas a respeito do procedimento entre os escreventes, advogados e usuários das serventias extrajudiciais.

Como já foi mencionado, a partir de Niklas Luhmann, a escrita, assim como os meios eletrônicos, permite que a comunicação seja mais duradoura e alcance pessoas distantes em tempo e em espaço, aumentando o número de receptores. Além disso, a linguagem escrita permite que o advogado e usuário da serventia extrajudicial tenham mais de uma oportunidade para entrarem em contato com o que foi discutido

⁵⁸¹ LIVE sobre Marketing para Cartórios será nesta quarta-feira, 25 de agosto, às 19h30. In: IRTDPJ Brasil. Brasília, 25 ago. 2021. Disponível em: <https://irtdpjbrasil.org.br/live-sobre-marketing-para-cartorios-sera-nesta-quarta-feira-25-de-agosto-as-19h30>. Acesso em: 13 jul. 2024.

no balcão do cartório, facilitando a absorção das informações. Assim, evidencia-se que um manual com diretrizes disponibilizado no site do Registro de Imóveis e em suas redes sociais seriam uma excelente ferramenta para os advogados compreenderem a usucapião extrajudicial e passarem a utilizá-las e da maneira correta, bem como uma excelente ferramenta para os escreventes utilizarem para repassarem as informações aos clientes sem falhas. Assim, futuras impugnações seriam evitadas e o procedimento ocorreria de forma mais célere.

Cabe destacar que um manual com diretrizes incentivará a adoção do procedimento extrajudicial da usucapião, o que contribuirá para o movimento da desjudicialização e para o desafogamento do Poder Judiciário. O manual permitirá que o procedimento ocorra com menos impugnações, possibilitando um andamento mais célere do procedimento e, conseqüentemente uma célere titulação da aquisição da propriedade imobiliária. Como já foi mencionado, a usucapião extrajudicial pode ser finalizada aproximadamente entre 90 e 120 dias, um tempo muito menor se comparado aos longos anos dos processos judiciais. Ela permite custos de oportunidade inferiores à usucapião judicial, tendo em vista que o tempo do procedimento é inferior e que o indivíduo fica privado do bem por menos tempo se comparado com a usucapião judicial.

Ainda, com a titulação da aquisição da propriedade imobiliária haverá a regularização do imóvel usucapiendo, o que contribui para a circulação de riquezas e para a Economia. O imóvel poderá ser utilizado para concessão de crédito ou como garantia para outros negócios, por exemplo, contribuindo para a movimentação do mercado.

O manual com diretrizes permitirá que ocorra de forma mais célere a transferência do bem do indivíduo que não o valoriza para o indivíduo que o valoriza mais, contribuindo para que ocorra uma melhor alocação de recursos escassos e maior eficiência econômica. Além disso, o manual contribuirá para a racionalidade econômica dos indivíduos, pois ele conterá as informações necessárias para o momento da tomada de decisão entre a opção pela via judicial ou extrajudicial, permitindo uma melhor análise dos custos-benefícios por parte dos advogados.

A partir dos estudos apresentados, o presente trabalho apresentará um manual para o procedimento da usucapião extrajudicial, no apêndice B, contendo seus requisitos e documentos necessários e diretrizes para os Registros de Imóveis do Estado do Rio Grande do Sul.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na presente pesquisa, analisou-se que o Poder Judiciário está passando por uma crise: o acúmulo de processos em tramitação. O Poder Judiciário finalizou o ano de 2023 com cerca de 83,8 milhões de demandas em tramitação. Esta crise prejudica a celeridade da resolução dos litígios, bem como a tutela efetiva dos direitos dos cidadãos.

A morosidade do Poder Judiciário viola o princípio da razoável duração do processo e o princípio do acesso à justiça, uma vez que ocorre uma procrastinação injustificável dos processos e que as decisões precisam ser tempestivas, úteis e justas para as partes do processo, o que não ocorre.⁵⁸² Neste contexto, surge o movimento da desjudicialização e o Sistema Multiportas, visando a resolução dos litígios por meio de outros instrumentos fora do Poder Judiciário.

Observou-se que as serventias extrajudiciais receberam um papel de destaque nestes movimentos. Cada vez mais, são ampliadas as matérias que podem ser resolvidas nos cartórios. O Conselho Nacional de Justiça edita mais provimentos e resoluções referentes às serventias extrajudiciais.⁵⁸³

Um provimento que merece destaque na presente pesquisa é o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. Este provimento dispôs sobre as diretrizes para o procedimento extrajudicial da usucapião nos serviços notariais e de Registro de Imóveis no Brasil, aclarando as dúvidas deixadas pelo Código de Processo Civil de 2015.

No entanto, existem certos fatores que prejudicam a sua utilização correta e seu andamento célere no Registro de Imóveis gaúchos. Com isso, o movimento da desjudicialização resta prejudicado; a titulação da aquisição da propriedade imobiliária se torna mais custosa e lenta e, conseqüentemente, a circulação de riquezas no Brasil fica prejudicada, assim como a Economia.

⁵⁸² WAMBIER, Luiz Rodrigues. **Curso avançado de processo civil**. 9. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007. v. 1: teoria geral do processo de conhecimento. p. 321.

⁵⁸³ DORNELLES, Maini; KUNDE, Bárbara Michele Moraes. O movimento da desjudicialização de procedimentos e o acesso à justiça à luz do princípio constitucional da solidariedade. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DEMANDAS SOCIAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS NA SOCIEDADE CONTEMPORÂNEA, 16., 2019, Santa Cruz do Sul. **Anais Eletrônicos [...]**. Santa Cruz do Sul: UNISC, 2019. Disponível em: <https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidspp/article/view/19508>. Acesso em: 21 fev. 2024.

Em razão disso, surgiu o seguinte questionamento: quais são os fatores que impedem a utilização correta e célere da usucapião extrajudicial e como é possível incentivar a utilização correta da usucapião extrajudicial e contribuir para sua celeridade, permitindo uma melhor análise dos custos de transação por parte dos advogados e maior eficiência econômica?

A presente pesquisa teve como objetivo geral demonstrar que a colaboração e a melhoria da comunicação entre os Registros de Imóveis gaúchos, advogados e os usuários das serventias extrajudiciais contribui para a utilização correta do procedimento extrajudicial da usucapião e para sua celeridade, evitando perda de tempo e de dinheiro pelos envolvidos, permitindo uma melhor análise dos custos de transação por parte dos advogados e maior eficiência econômica.

Para tanto, a pesquisa teve como objetivos específicos: analisar a crise do Poder Judiciário e a desjudicialização, bem como aspectos gerais das serventias extrajudiciais e o papel destas no movimento da desjudicialização e no procedimento da usucapião extrajudicial; abordar noções gerais da Análise Econômica da propriedade e da atividade registral imobiliária para compreensão da importância da regularização da propriedade imobiliária e dos Registros de Imóveis para Economia; e analisar aspectos gerais da usucapião e da usucapião extrajudicial, como cabimento, causas suspensivas e interruptivas, documentos necessários e procedimento na via extrajudicial;

Outros objetivos específicos foram: abordar a comunicação a partir de Niklas Luhmann, a comunicação organizacional, bem como sua abordagem no Registro de Imóveis gaúchos para compreender a importância da colaboração e da comunicação entre os Registros de Imóveis gaúchos, advogados e usuários das serventias extrajudicial para o sucesso da usucapião extrajudicial e diretrizes; e a elaboração de um manual com diretrizes a respeito do procedimento extrajudicial da usucapião extrajudicial para os advogados e usuários dos serviços registrares gaúchos como forma de contribuir para uma boa comunicação entre estes envolvidos, para utilização correta da usucapião extrajudicial e para celeridade do procedimento.

O primeiro objetivo foi alcançado a partir da análise da crise do Poder Judiciário, uma vez que este sofre com o acúmulo de processos em tramitação. Esta crise significa que o Estado é incapaz de cumprir com a sua função de resolver os conflitos de forma efetiva. Alguns dos fatores que contribuíram para a crise foram: a crise estrutural do Poder Judiciário, pela ausência de infraestrutura, como pessoal,

equipamentos, espaço, entre outros; falta de modernização do Poder Judiciário; e a cultura da sentença.

A cultura da sentença, também chamada de cultura do litígio, que traz a ideia de que a gestão de conflitos pela decisão do juiz é a melhor forma de resolução de conflitos. Há uma supervalorização da decisão do juiz em detrimento de outros meios de solução de conflitos. O Poder Judiciário é isto como a primeira opção para resolução de conflitos e não como *ultima ratio*, o que vai contra a missão do Direito de promover a paz social por meio da harmonização das relações das pessoas. Ela é difundida pelas faculdades de Direito e pelo próprio Estado ao estabelecer recursos obrigatórios a seus prepostos mesmo quando não há qualquer chance de êxito.

Verificou-se que a cultura da sentença aumenta o desentendimento entre as partes, bem como contribui para o seu afastamento e para o surgimento de novos conflitos em razão da litigiosidade remanescente deixada nos processos judiciais. Esta se deve ao conflito de interesses que não foram tratados no processo judicial e que persistem após o término deste., tendo em vista que o processo judicial não busca o diálogo entre as partes, e sim a vontade da lei.

A cultura da sentença possui uma visão diferente de gestão de conflitos e de pacificação social em comparação com a cultura do consenso. Esta busca a solução a partir dos próprios interessados, sendo que a satisfação dos direitos não é sua preocupação central, e sim que os próprios interessados satisfaçam suas necessidades, pois a pacificação social é produto desta acomodação de interesses com a participação diretas dos interessados. Aquela busca a solução a partir da decisão do juiz, sendo que o cumprimento de sentença é suficiente para promoção da pacificação social;

Observou-se que a crise do Poder Judiciário o torna lento e ineficiente, o que prejudicada a célere tramitação dos processos judiciais. Assim, há a violação ao princípio da razoável duração do processo, tendo em vista que há uma procrastinação injustificável dos processos que se deve à ineficiência do Poder Judiciário. Não é possível considerar justo um processo em que não há efetividade do resultado processual em relação ao direito material ofendido. O Estado não presta uma tutela efetiva quando a pacificação do conflito é lenta, pois os indivíduos ficam privados dos seus bens jurídicos sem qualquer razão plausível. A justiça tardia significa o mesmo que justiça denegada.

Ainda, observou-se que a crise do Poder Judiciário viola o princípio do acesso à justiça ou princípio da inafastabilidade da jurisdição, uma vez que o acesso à justiça não está ligado apenas ao acesso aos tribunais, mas também à proteção efetiva e eficaz dos bens jurídicos devidos ao indivíduo que possui a razão, à uma decisão justa, tempestiva e útil ao indivíduo. Portanto, não basta apenas o acesso ao tribunal e uma mera declaração de sentença; é necessário a produção de resultados individualmente e socialmente justos.

Foi verificado que o movimento da desjudicialização e o Sistema Multiportas surgiu para combater a crise do Poder Judiciário. Estes movimentos buscam a resolução dos conflitos por outros meios, para além do poder Judiciário, como mediação, conciliação, arbitragem, negociação e as serventias extrajudiciais.

A desjudicialização corresponde ao acesso à justiça *extra muros*, sendo que um dos marcos do movimento no Brasil foi a Lei n. 11.441/2007⁵⁸⁴, que possibilitou a realização de partilha, separação consensual, inventário e divórcio consensual nas serventias extrajudiciais. O Sistema Multiportas teve como marco a edição da Resolução n. 125/2010 do Conselho Nacional de Justiça, que dispôs sobre “a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário e dá outras providências”.

Para o Sistema Multiportas, há uma forma de solução de conflitos que será melhor para cada controvérsia. Para alguns casos será melhor a mediação e, para outros, será melhor a arbitragem, por exemplo. Este sistema busca a solução mais adequada para cada tipo de conflito a fim de as partes sejam satisfeitas com o resultado. O Código de Processo Civil de 2015 reforçou a ideia do Sistema Multiportas, bem como a Lei de Mediação (Lei n. 13.140/2015), sendo que está trouxe a possibilidade da conciliação e da mediação nas serventias extrajudiciais.

O movimento de desjudicialização e o Sistema Multiportas colocaram as serventias extrajudiciais em destaque. Cada vez mais, o Conselho Nacional de Justiça edita mais provimentos relativos às serventias extrajudiciais. Um provimento que merece destaque, uma vez que aborda o objeto da presente pesquisa, é o Provimento

⁵⁸⁴ BRASIL. **Lei n. 11.441, de 4 de janeiro de 2007**. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Brasília, DF: Presidência da República, 2007. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/11441.htm. Acesso em: 21 fev. 2024.

n. 65/2017⁵⁸⁵ do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre as diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de Registro de Imóveis no Brasil, esclarecendo as dúvidas deixadas pelo Código de Processo Civil de 2015.

Foi verificado que as serventias extrajudiciais estão sendo utilizadas para solução de conflitos, contribuindo para desjudicialização e para o efetivo acesso à justiça. As características que as tornam excelentes saídas para além do poder Judiciário são: sua capilaridade, uma vez que estão presentes em todo território nacional, o que facilita o seu acesso pela população; a especialização dos tabeliães e registradores públicos; menor custo de aprendizado se comparado a um juiz; e sua credibilidade, possuindo a confiança dos cidadãos.

Além disso, observou-se alguns aspectos gerais das serventias extrajudiciais, bem como as modalidades, são elas: Tabelionato de Notas; Tabelionato de Protesto; Tabelionato e Ofício de Registro de Contratos Marítimos; Registro Civil das Pessoas Naturais; Registro Civil de Pessoas Jurídicas; Registro de Títulos e Documentos; e Registro de Imóveis. Foi ressaltada a importância do tabelião de notas e do registrador de imóveis para o procedimento da usucapião extrajudicial. O tabelião de notas é responsável pela lavratura da ata notarial, bem como pelos reconhecimentos de firma nos documentos para usucapião extrajudicial, sendo que o tabelião de notas responsável pela lavratura da ata notarial de usucapião extrajudicial é o do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

Por sua vez, o registrador de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele será o responsável por conduzir o procedimento extrajudicial da usucapião. Ele será o responsável pela análise das provas trazidas pelas partes, pela elucidação de dúvidas e pelo requerimento de diligências, atuando como um juiz.

O segundo objetivo foi alcançado a partir da compreensão de que a AED corresponde a um campo do conhecimento humano que busca utilizar ferramentais teóricos e empíricos econômicos para uma melhor compreensão do Direito e para seu aperfeiçoamento quanto a sua aplicação e às suas consequências. Foi constatado que

⁵⁸⁵ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017.** Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2017. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2623>. Acesso em: 22 fev. 2024.

a Análise Econômica do Direito realiza uma aplicação interdisciplinar das ciências jurídicas e econômicas e avalia os efeitos que mudanças nestas variáveis podem causar à sociedade. Uma das maiores preocupações da AED, é a análise das consequências das normas jurídicas.

Além disso, o segundo objetivo foi alcançado a partir da análise dos seguintes conceitos importantes para Análise Econômica do Direito: racionalidade econômica; escassez; eficiência econômica; e custos de transação; entre outros. Foi observado que a AED utiliza métodos da teoria microeconômica, sendo que esta entende que os agentes econômicos precisam levar em consideração as consequências para sociedade de sua ação no momento de tomada de decisão, analisando os custos-benefícios.

Portanto, os agentes econômicos possuem a racionalidade econômica, que significa que as pessoas escolhem o melhor para si de acordo com a análise das informações disponíveis e suas preferências. As pessoas precisam fazer escolhas, uma vez que os recursos do planeta são escassos, não são ilimitados. Assim, as pessoas precisam calcular a melhor forma de alocar os recursos.

Com isso, surge um conceito importante para a AED, a eficiência econômica. Esta significa que os agentes econômicos exploram os recursos econômicos a fim de que eles possam ser maximizados, para que ocorra a maximização de riquezas e satisfações pessoais. Os indivíduos precisam aproveitar ao máximo os recursos disponíveis com o menor custo possível e com o menor número de erros ou perdas. Portanto, uma decisão será eficiente quando maximizar os ganhos e minimizar os custos.

Para AED, a decisão eficiente é aquela que observa o que será mais favorável à coletividade, e não aos indivíduos. Ela precisa analisar suas as possíveis repercussões para sociedade, não pode analisar apenas as repercussões às partes que serão atingidas diretamente.

Assim, no momento de tomada de decisão, o indivíduo observará os custos-benefícios da sua escolha e buscará a solução que lhe traga mais satisfação. Surge um conceito importante para tomada de decisão os custos de transação. Estes são os gastos que os agentes econômicos precisam lidar para negociar e organizar suas transações ou para captar recursos. Estes custos são analisados pelos agentes econômicos no momento de tomada de decisão para que seja encontrada a decisão que mais satisfaça seus interesses com o menor custo possível (eficiência

econômica). Com a análise destes custos, é possível que seja feita a melhor alocação de recursos. Caso seja feita uma alocação de recursos ineficiente, haverá perda de riqueza. Além disso, observou-se não envolvem apenas os custos financeiros, mas também sentimentos e emoções.

A existência destes custos de transação faz com que os indivíduos busquem práticas que reduzam os custos de transação. Ainda, foram verificados os fatores que originam estes custos de transação, são eles: a racionalidade limitada dos agentes; a assimetria de informações e a impossibilidade de contratos completos.

Com a apresentação de pressupostos da AED, foi possível analisar a Análise Econômica da propriedade privada sob a perspectiva dos custos de transação e de oportunidade. A Constituição Federal garante a proteção e inviolabilidade da propriedade privada, no entanto, condiciona-a à realização do bem-estar social. A Constituição Federal repeliu a propriedade individual absoluta.

Assim, o proprietário precisa exercer utilmente o seu direito de propriedade privada. Esta precisa estar de acordo com o bem comum, cumprir com a função social. Isso significa que é necessário que haja um aproveitamento racional e adequado da terra, bem como a utilização correta dos recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente. Essa necessidade de observação à função social da propriedade teve a intenção de vincular a propriedade com a vida social e econômica para que ocorra uma utilização viável da terra.

Quando o Estado garante o direito de propriedade privada e a observação da função social da propriedade, ele assegura que o bem escasso será utilizado pela pessoa que mais o valoriza e que cumpra com o bem-estar da sociedade. Isso é positivo para que ocorra a melhor alocação de recursos e, conseqüentemente, maior eficiência econômica.

Sob a perspectiva da AED, a propriedade corresponde à atribuição do poder de decisão sobre a utilização de um recurso a um indivíduo ou a um determinado grupo de pessoas. O recurso é retirado do livre acesso para ser utilizado pelo proprietário, o que beneficia a sociedade. A garantia da propriedade privada garante a alocação eficiente de recursos e a troca de bens de capital, uma vez que distribui e redistribui os recursos escassos.

Observou-se que o direito de propriedade reduz os custos de transação, uma vez que define previamente o proprietário. O proprietário tomar as decisões referentes

à alocação daquele recurso é menos custoso do que vários donos precisarem analisar e opinar sobre o assunto.

Além disso, foi verificado que a garantia da propriedade incentiva o trabalho e desincentiva saques e conflito. Ela incentiva o trabalho, pois, caso não houvesse a proteção da propriedade, as pessoas não se sentiriam seguras para construir ou produzir nas suas terras ou teriam altos custos com seguranças. Assim, percebe-se a importância da proteção da propriedade para Economia e seu incentivo para o crescimento econômico.

Ainda, a propriedade garante o *usus* e o *fructus* ao proprietário, ou seja, ele possui o poder de decisão sobre o bem e poderá colher os frutos desta decisão, o que possibilita estimular o proprietário a administrar o bem da forma correta. Isso se deve ao fato de que quando uma pessoa cuida de alguma coisa que é realmente dela, os benefícios e responsabilidades relativos àquele bem são mais claros. Caso o indivíduo não tivesse estes poderes juntos, haveria certa dificuldade em administrar o bem e o indivíduo que não fosse colher os frutos não cuidaria tão bem do recurso, pois não colheria os resultados.

A partir de uma perspectiva econômica, a proteção da propriedade assegura a preservação dos recursos escassos, uma vez que estes acabam sendo utilizados de forma predatória quando estão disponíveis na natureza. Esta proteção possibilita o uso mais racional destes recursos. Quando há o esgotamento do bem escasso, não ocorre a maximização de riqueza.

Em relação à usucapião extrajudicial, foi verificado que é possível justificar a escolha do procedimento extrajudicial ao invés do procedimento judicial por meio da racionalidade da escolha e dos custos de transação e de oportunidade. Foi visto que a escolha incorreta do procedimento da usucapião extrajudicial ou da judicial pode gerar perda de tempo, dinheiro e de recursos emocionais. Por isso, é importante que seja feita uma análise criteriosa com a análise dos custos de transação e de oportunidade de cada opção. A escolha com maior eficiência econômica será aquela que possuir os menores custos de transação e os menores custos de oportunidade.

Observou-se que os custos financeiros da usucapião extrajudicial são superiores em comparação com a usucapião judicial. No entanto, o tempo de processamento da usucapião judicial é inferior, levando cerca de 90 a 120 dias, enquanto o procedimento judicial se estende por anos.

O tempo de espera da decisão do Poder Judiciário faz com que as partes tenham que lidar com os custos de oportunidade, como a privação dos bens e direitos que estão em litígio. Além disso, a morosidade do Poder Judiciário traz insegurança jurídica, que é uma externalidade que aumenta os custos de transação, o que é negativo para o indivíduo e para sociedade, pois desincentiva a alocação de recursos pelos agentes econômicos, o que prejudica o progresso econômico. Assim, é possível afirmar que a usucapião extrajudicial traz segurança jurídica ao reduzir o tempo de tramitação para titulação da aquisição da propriedade imobiliária.

Quando estiverem presentes todos os requisitos legais, a escolha pelo procedimento extrajudicial da usucapião é interessante, uma vez que seu tempo de conclusão é muito inferior comparado ao procedimento judicial. A diferença de custos financeiros acaba sendo absorvida pela celeridade do procedimento extrajudicial e pela valorização do imóvel com sua titulação. A escolha pela via extrajudicial também é interessante em razão da expertise dos tabeliães de notas e registradores de imóveis em comparação com um juiz togado.

Para sociedade, a usucapião extrajudicial é positiva, pois permite a transferência célere do recurso escasso de indivíduo que menos valoriza para uma pessoa que o valoriza, que cumpre com o bem-estar da coletividade. Ainda, permite o fim de situações de informalidade de forma célere, o que contribui para geração de riquezas e para sua circulação.

A partir do exposto, verificou-se que é importante que seja feita uma análise criteriosa da possibilidade da usucapião extrajudicial, dos custos de transação e de oportunidade antes do ingresso da documentação no Registro de Imóveis. Caso isso não ocorra, a demanda poderá ter que ser encaminhada para a via judicial e as partes perderão os valores pagos na via extrajudicial e seu tempo. Uma análise malfeita pode levar a altos custos de oportunidade.

A partir da Análise Econômica da atividade registral imobiliária através da visão de Hernando de Soto, foi possível compreender a importância dos Registros de Imóveis para Economia. Foi observado que o insucesso do capitalismo e o fracasso econômico nos países ex-comunistas e de Terceiro Mundo se deve à ausência de um sistema formal integrado de representação da propriedade.

Hernando de Soto observou que o excesso de burocratização, os altos custos e a demora da legalização prejudicaram a regularização da propriedade imobiliária

pelas pessoas dos países de Terceiro Mundo. Estas pessoas acabaram vivendo na informalidade social e econômica.

Foi visto que a maioria das moradias das cidades do terceiro mundo analisadas estavam fora das normas legais que deveriam garantir aos seus proprietários representações e instituições para criação de capital. Com isso, os recursos das pessoas acabaram ficando financeiramente invisíveis.

Não é possível saber quem é responsável pelas obrigações, quem responde pelas perdas e fraudes e quais são os mecanismos disponíveis para o cumprimento dos pagamentos pelos serviços quando um país não permite a identificação de quem é dono de cada coisa, de quais são os endereços das pessoas e quando não possui uma padronização das descrições dos ativos. Com isso, a maioria dos ativos em potencial no país não é convertido em dinheiro e a economia fica prejudicada.

Foi visto que a maioria dos ativos dos países de Terceiro Mundo é capital morto. Isso se deve ao fato de não haver um conjunto de regras de fácil reconhecimento destes ativos. Com isso, estes países possuem vários ativos extralegais que não podem ser usados para aquisição de valores excedentes através das transações, pois são indeterminados.

Nesses países, os ativos não podem ser transformados em capital, pois os direitos de propriedade não são documentados. Isso é um problema para economia, pois esses ativos só poderão ser trocados entre pessoas que confiam umas nas outras. Os ativos não podem ser utilizados para aquisição de empréstimos, por exemplo.

Já nos países do Ocidente, foi visto que, em razão de possuírem a documentação da propriedade, há a conexão desses ativos com a economia. Assim, os ativos podem ser utilizados sob a forma de capital, para garantir uma hipoteca ou assegurar outras formas de crédito para movimentar a economia. Nos países de Terceiro Mundo, os ativos só podem ser utilizados para objetivos materiais e imediatos. Assim, observou-se que o insucesso do capitalismo nos países de Terceiro Mundo está ligado à incapacidade de gerar capital.

Hernando de Soto destacou que para criar capital é necessário um processo que transforme o invisível em visível. Os países do Ocidente representam seus ativos por títulos e conseguem transformá-los em capital. O processo que converte o potencial econômico de uma casa em capital estaria no sistema formal de propriedade do Ocidente, tendo em vista que não é possível utilizar ativos produtivamente quando

não sabemos a quem pertence. O registro de uma casa no registro formal de propriedade permite que as pessoas conheçam as características deste ativo e suas transferências. Os registros possibilitam a organização e identificação de todas as informações sociais e econômicas úteis para o conhecimento do valor potencial do ativo.

Foram analisados os seis efeitos dos sistemas formais de propriedade ocidentais que permitem a criação de capital. O primeiro efeito da propriedade é a fixação do potencial econômico dos ativos, que ocorre com a representação escrita das qualidades econômicas e socialmente úteis sobre os ativos, isto é, as qualidades invisíveis do ativo que podem produzir valor. Isso permite que a casa, por exemplo, seja utilizada para obtenção de um empréstimo; ela é vista como capital e não como uma mera moradia. Assim, a representação formal permite que as nações produzam valores excedentes, além dos ativos físicos.

O segundo efeito é a integração das informações dispersas em um único sistema. Isso permite que as pessoas tenham acesso às qualidades econômicas e sociais do ativo, não sendo necessário analisar o ativo em si, ir até o local da casa para analisá-la, por exemplo. Assim, há a redução dos custos de transação de mobilização.

O terceiro efeito é a responsabilização das pessoas, uma vez que os proprietários dos imóveis são facilmente identificados, sendo mais fácil a cobrança das pessoas que não cumprem com suas obrigações. O quarto efeito é a transformação de ativos em bens fungíveis, isso significa transformar os ativos de menos a mais acessíveis para que possam trabalhar adicionalmente.

O quinto efeito é a integração das pessoas, uma vez que conecta os ativos a seus respectivos donos e aos respectivos endereços. Esta identificação do proprietário serve de incentivo para os fornecedores de serviços de água e luz a produzirem e instalarem distribuidoras, pois reduz os riscos de roubo de luz e água e os custos de cobrança dos usuários de difícil localização. O último efeito é a proteção das transações, permitindo o rastreamento e a proteção das transformações dos ativos ao longo do tempo. Esta proteção ocorre através das serventias extrajudiciais, por exemplo.

Por fim, observou-se que um sistema de propriedade formal e unificado facilita as movimentações do mercado, traz mais segurança aos credores e incentiva a concessão de crédito. Evidenciou-se a importância dos Registros de Imóveis no Brasil

para o reconhecimento da posse e da propriedade, para a segurança nas transações econômicas e para a conversão de ativos em capital.

O terceiro objetivo específico foi alcançado a partir da análise do conceito e fundamentos da usucapião; das causas suspensivas e interruptivas da usucapião; do cabimento da usucapião extrajudicial, seus documentos necessários e procedimento no Registro de Imóveis. Foi visto que a usucapião é um modo de aquisição originária da propriedade ou de qualquer direito real de um bem móvel ou imóvel pelo exercício da posse prolongada no tempo previsto em lei e pelo preenchimento dos requisitos legais. A presente pesquisa focou na usucapião da propriedade.

Foi observado que alguns dos fundamentos da usucapião são: a função social da propriedade, uma vez que é possível pressupor que o proprietário não está dando a melhor destinação ao bem; justiça social, uma vez que não é justo manter o bem com o proprietário que está desligado do bem enquanto outra pessoa assume seu papel; e a segurança jurídica das relações jurídicas, uma vez que os registros de propriedade precisam manifestar a realidade.

Foram analisados os requisitos da usucapião, são eles: coisa hábil; decurso do tempo; posse *ad usucapionem*; boa-fé; e justo título. Apenas os três primeiros requisitos são exigidos em todas as espécies de usucapião; já os dois últimos são exigidos na usucapião ordinária. Para usucapião extrajudicial, além dos requisitos necessários para usucapião, é preciso que não haja litígio.

Ainda, a usucapião extrajudicial exige a apresentação de certos documentos, são eles: requerimento do usucapiente; ata notarial; planta e memorial descritivo; certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; e justo título, conforme o artigo 216-A, caput, incisos I a IV, da Lei de Registros Públicos.

O procedimento extrajudicial da usucapião ocorre no Registro de Imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou maior parte dele. Foram abordadas todas as etapas do procedimento no Registro de Imóveis, são elas: ingresso do requerimento e dos documentos necessários no Registro de Imóveis; a autuação dos documentos; a busca nos livros da serventia; a qualificação registral; notificação dos titulares de direitos reais e de outros direitos averbados ou registrados; intimação do ente público; publicação de edital; deferimento da usucapião extrajudicial; e verificações finais e registro da usucapião.

O quarto objetivo foi alcançado a partir da análise da comunicação a partir de Niklas Luhmann, da comunicação organizacional, bem como sua abordagem no Registro de Imóveis gaúchos para compreender a importância da colaboração e da comunicação entre os Registros de Imóveis gaúchos, advogados e usuários das serventias extrajudicial para o sucesso da usucapião extrajudicial e também diretrizes.

Foi visto que, para Niklas Luhmann, a sociedade é feita de comunicação é formada por vários sistemas de comunicação, como o direito, a educação, a política, a economia, entre outros. Um sistema é formado por um grupo de elementos que se relacionam entre si e que formam um conjunto estruturado que se diferencia do meio externo.

Estes sistemas que formam a sociedade são autopoieticos, isto é, se auto-organizam e se autoproduzem, sendo operacionalmente fechados. Estes sistemas surgem a partir da diferença entre o sistema e o entorno (ambiente).

Os sistemas sociais são aqueles cujos elementos são as comunicações, como o direito, por exemplo. Estes sistemas dizem respeito à Teoria dos Sistemas Sociais de Niklas Luhmann. Cada um destes sistemas possui uma comunicação especializada em razão de cada um possuir um código próprio, fazendo com que cada sistema se feche operacionalmente e se isole. Com este isolamento, o sistema reproduz sua comunicação no seu interior e ocorre a diferenciação com o ambiente externo, o que identifica o próprio sistema e permite sua reprodução.

Observou-se que, para Niklas Luhmann, a comunicação não é um mero processo de transferência de informação, e sim uma seleção que abre caminho para um processo de seleções: seleção da informação; seleção do ato de comunicar; seleção do ato de entender ou não entender a informação e o ato de comunicar. Existe uma quarta seleção, que é o ato de aceitar, no entanto, ela ocorre após o processo de comunicação.

Foi analisado que a comunicação em si é improvável, no entanto, ela ocorre constantemente nas interações sociais. Esta improbabilidade comunicativa pode ocorrer em 3 níveis. O primeiro nível diz respeito à ideia de que cada pessoa está isolada na sua consciência, sendo ela responsável por produzir seus pensamentos. Não é possível um indivíduo colocar seus pensamentos na cabeça de outro. O segundo nível se refere ao problema de alcance comunicativa, tendo em vista que a comunicação possui limitações temporais e espaciais. O terceiro nível corresponde

ao êxito comunicativo, uma vez que é necessário que os indivíduos aceitem a comunicação para que produzam novas comunicações.

Para solucionar estas improbabilidades, existem certos mecanismos, que são os meios de comunicação: linguagem, para o primeiro nível de improbabilidade; os meios de difusão, para a segundo nível de improbabilidade; e os meios de comunicação simbolicamente generalizados, para o terceiro nível de improbabilidade. Cabe destacar que a linguagem ajuda a identificar se há ou não uma intenção de se comunicar. Já os meios de comunicação são os meios eletrônicos, a escrita e a imprensa.

Observou-se que a comunicação de Luhmann está relacionada com as organizações, uma vez que elas também são um sistema social. As organizações como sistemas sociais são sistemas complexos que, devido à necessidade de evolução e simplificação, acabam reduzindo a complexidade ao seu entorno através da criação de subsistemas internos. No entanto, esse processo de redução de complexidade, aumenta a complexidade interna da organização. Para Luhmann, a organização pode ser vista como um sistema autopoietico de comunicações e decisões

A comunicação permite a evolução das organizações, assim como dos demais sistemas, uma vez que o processo de redução de complexidade do sistema com o ambiente ocorre a partir dela. A comunicação produz a eficácia simbólica generalizante, o que possibilita o desenvolvimento da organização social, bem como cria condições de estabilidade favoráveis para organizações.

Foi destacado que a Teoria dos Sistemas Sociais impacta os estudos organizacionais e os processos comunicacionais, uma vez que foco de análise passa a ser a comunicação e não a ação. A comunicação passa a ser vista como instancia de aprendizagem, e não como perda de tempo e de recursos.

Assim, foi possível perceber a importância da comunicação para os sistemas sociais, entre eles, as organizações; bem como o fato de a sociedade ser feita de comunicações que permitem a evolução dos sistemas sociais.

Ainda, foram abordados os elementos da comunicação, são eles: a fonte; o emissor; a mensagem; o receptor; o canal de comunicação; o código; e o referente. Foi apresentada a comunicação organizacional, seus tipos e barreiras. A comunicação organizacional estuda como ocorrem as comunicações nas organizações, ela inclui a comunicação entre os membros da organização com esta e a comunicação da

organização com seu público externo. Ela cria um clima e cultura organizacional positivos; contribui para o desenvolvimento dos relacionamentos entre os membros da organização e contribui para uma gestão empresarial que possibilite um ambiente com maior produtividade e qualidade.

Os 4 tipos de comunicação organizacional são: comunicação interna, administrativa, institucional e mercadológica. A comunicação interna diz respeito à comunicação dentro da organização, entre os seus membros. Ela engaja os colaboradores e possibilita o esclarecimento das dúvidas por parte dos membros da organização. A comunicação administrativa diz respeito à comunicação dentro da organização nas funções administrativas. A comunicação institucional permite que a organização mostre seus valores, objetivos e práticas para sociedade. Por sua vez, a comunicação mercadológica diz respeito à divulgação dos serviços prestados pela organização.

Foram apresentadas algumas barreiras gerais à comunicação: mecânicas, que dizem respeito a fatores físicos que impedem a comunicação, como barulhos e equipamentos inadequados; fisiológicas, que dizem respeito à malformação dos órgãos vitais da fala, por exemplo; semânticas, dizem respeito ao uso inadequado de uma linguagem não comum ao receptor; e psicológicas, que estão ligadas a preconceitos que prejudicam a comunicação.

Outras barreiras gerais presentes nas organizações são: barreiras pessoais, que dizem respeito à personalidade dos indivíduos e seus valores; administrativas; excesso de informações; e comunicações incompletas e parciais. Ainda, há as barreiras da sobrecarga da comunicação; pressão de tempo, uma vez que, cada vez mais, as pessoas estão sem tempo para ouvir; estado mental das pessoas, como estresse, raiva e ansiedade; e os canais utilizados para se comunicar.

Foram apresentadas algumas técnicas para melhorar a comunicação organizacional, entre elas: técnicas de retroação; empatia; e repetição; simplificação da mensagem; e boa escuta.

Ainda, foi abordada a importância da colaboração e da comunicação entre o Registro de Imóveis, os advogados e os usuários dos serviços registraes no procedimento da usucapião extrajudicial. Verificou-se que as serventias extrajudiciais podem ser vistas como organizações, pois são sistemas sociais formados por relacionamentos entre seus membros, enfrentam mudanças ao longo do tempo, possuem identidade, buscam resultados e prestam serviços à sociedade.

Assim como uma organização, os cartórios necessitam buscar planejamento estratégico para tomada de decisões gerenciais, estratégicas e operacionais. A partir desta gestão, o cartório consegue bons resultados. Foi visto que, assim como as organizações, os cartórios buscam a eficácia organizacional e a eficiência organizacional. Eles precisam prestar seu serviço com eficiência.

Além disso, o funcionamento das serventias extrajudiciais possui similaridades com o funcionamento de uma empresa: possui divisão de tarefas; possui atendimento ao público; possui uma estrutura física, entre outros. Ainda, o registrador e o tabelião possuem similaridades com o empresário, pois possuem independência no exercício de suas atribuições e independência na gestão administrativa e financeira dos seus serviços, por exemplo.

A partir da análise da necessidade de os titulares de serventias extrajudiciais possuírem uma gestão com planejamento e estratégias, é necessário que eles observem a comunicação organizacional. Foi abordada a importância da colaboração entre os titulares das serventias extrajudiciais e os advogados para promoção de uma justiça mais acessível e eficiente.

O advogado pode colaborar com o titular da serventia extrajudicial ao preparar e organizar previamente os documentos e informações relevantes para a realização de determinado ato, pois isso contribui para agilidade do processo no cartório. Ainda é necessário que o advogado esteja aberto às recomendações e sugestões do titular da serventia, pois este é um *expert* na área notarial e registral. Além disso, é essencial que haja uma comunicação clara e objetiva entre os advogados e os titulares das serventias.

Para que haja o sucesso do procedimento extrajudicial da usucapião, é necessário que os advogados forneçam todas as informações detalhadas relativas aos requisitos da usucapião extrajudicial para o convencimento do registrador de imóveis; e que eles retirem todas as dúvidas com o registrador de imóveis e que este dê oportunidade para isso.

Foi observado que muitos advogados não possuem conhecimento a respeito dos requisitos e do procedimento da usucapião extrajudicial, o que torna o procedimento extrajudicial mais lento e possibilita a utilização incorreta da usucapião extrajudicial. Muitas pessoas não sabem as diferenças entre os serviços prestados por cada serventia extrajudicial, o que gera atrasos na vida das pessoas e incômodos.

Essa carência dos advogados de conhecimento nas questões notariais e registrais faz com que muitos advogados não utilizem os serviços prestados pelas serventias extrajudiciais. Esta falta de conhecimento em relação às questões notariais e registrais se deve ao fato de o Direito notarial e Registral não fazer parte das cadeiras obrigatórias das faculdades de Direito. Além disso, muitas faculdades disseminam a cultura da sentença, focando na resolução de conflitos através do Poder Judiciário. Os advogados ainda estão se adaptando ao movimento de desjudicialização.

Foi verificado que os advogados e usuários do Registro de Imóveis possuem dificuldades quanto aos documentos necessários para procedimentos simples na serventia, como uma averbação de construção ou um registro de compra e venda. É compreensível estas dúvidas, tendo em vista que o Direito Notarial e Registral é uma área muito específica do Direito e é disciplinada por vários provimentos, leis esparsas e resoluções. A mesma dificuldade ocorre em procedimentos mais complexos e recentes, como é o caso da usucapião extrajudicial. Este procedimento possui muitas etapas e requisitos, que dificultam a compreensão por parte dos advogados e dos usuários dos Registros de Imóveis.

Ainda, foi observado que muitos advogados fazem constar na ata notarial de usucapião apenas os requisitos mínimos da usucapião extrajudicial. No entanto, para o convencimento do registrador de imóveis, é recomendável e importante que o advogado requeira que o tabelião de notas adicione outros elementos que reforcem o direito de seu cliente, como fotos do imóvel, comprovantes de IPTU, correspondências, entre outras provas. Quanto mais provas forem trazidas pelo advogado, maior será a segurança ofertada ao registrador de imóveis para que ele tome sua decisão a respeito do deferimento ou não da usucapião extrajudicial. Além disso, observou-se que muitos advogados deixam para trazer depois as provas restantes, o que prejudica o andamento célere do procedimento.

Tendo em vista esta carência de conhecimento e os erros cometidos por alguns advogados foi observada a necessidade de esclarecimento e da disseminação do conhecimento a respeito dos atos registrais relacionados à usucapião extrajudicial. Isso pode ser feito através da comunicação. O problema é que foram observadas certas falhas na comunicação entre advogados, Registro de Imóveis e usuários das serventias no procedimento da usucapião extrajudicial; há uma falha na comunicação externa dos Registros de Imóveis.

Estas falhas se devem a algumas barreiras da comunicação presentes no Registro de Imóveis no procedimento da usucapião extrajudicial. Uma barreira é a mecânica, uma vez que o cartório é um ambiente barulhento, o que prejudica a comunicação. Outra barreira observada foi a mental, uma vez que os advogados e os usuários dos Registros de Imóveis estão estressados ou distraídos e acabam não absorvendo todas as informações fornecidas pelo emissor.

Ainda, há a barreira de comunicações incompletas e parciais, uma vez que o escrevente pode esquecer de passar alguma informação, ou ele pode não colocar todas as exigências que precisam ser cumpridas na nota de impugnação, ou o advogado pode não passar todas as informações a respeito da modalidade de usucapião desejada, por exemplo. Outra barreira verificada foi a pressão de tempo, uma vez que os escreventes possuem prazos para cumprir, assim como os advogados, o que reduz o tempo disponível para comunicação.

Assim, observou-se que um dos problemas que prejudica o andamento célere e a utilização da usucapião extrajudicial é a má comunicação entre o Registro de Imóveis, os advogados e os usuários das serventias extrajudiciais. Por isso, é necessário que haja o aprimoramento da comunicação externa dos Registros de Imóveis gaúchos. Para que seja possível uma boa comunicação externa, é preciso que os escreventes atuem com simpatia e objetividade com os clientes da serventia, bem como sejam empáticos para compreender o cliente e para que este consiga esclarecer todas suas dúvidas. É importante que o escrevente, quando for necessário, adeque a linguagem para que o receptor compreenda a mensagem. Cabe destacar que o *feedback* é muito importante para que haja uma boa comunicação externa, pois possibilita que a serventia extrajudicial corrija seus erros na comunicação a partir das opiniões e sugestões dos clientes do cartório. Um meio interessante para captar as opiniões dos usuários do cartório é através de formulários do Google. Ainda, é importante que o Registro de Imóveis invista em sites e nas redes sociais para disseminar informações sobre o procedimento da usucapião extrajudicial e sobre seus documentos necessários, uma vez que é um procedimento complexo em comparação a outros serviços prestados pelo cartório.

Foi abordada que a elaboração de um manual com diretrizes para procedimento da usucapião extrajudicial e sobre seus documentos e requisitos necessários para sua realização é um excelente meio de aprimorar a comunicação entre Registro de Imóveis gaúchos, advogados e usuários da serventia extrajudicial

em relação ao instituto. Ele permite a padronização do procedimento extrajudicial da usucapião nos Registros de Imóveis gaúchos e facilita a compreensão do procedimento pelos advogados e usuários dos Registros de Imóveis do Rio Grande do Sul.

Um manual permite que a escrita seja mais duradoura e alcance várias pessoas distantes em tempo e em espaço. A linguagem escrita permite que o advogado ou o usuário da serventia extrajudicial acesse as informações trocadas na comunicação do balcão sempre que for necessário, o que facilita a absorção das informações. Cabe destacar que a disponibilização do manual no site e nas redes sociais do cartório contribuiria a compreensão da usucapião extrajudicial e sua utilização correta, o que evitaria futuras impugnações e contribuiria para a celeridade do procedimento.

O último objetivo foi alcançado com a elaboração de um manual com diretrizes sobre o procedimento extrajudicial da usucapião para os advogados e usuários dos serviços registrais gaúchos como forma de contribuir para uma boa comunicação entre estes envolvidos, para utilização correta da usucapião extrajudicial e para celeridade do procedimento. O manual possui informações gerais sobre a usucapião, o cabimento da usucapião extrajudicial, os documentos necessários, o seu procedimento, esquemas do procedimento da usucapião extrajudicial e da suscitação de dúvida, recomendações e dicas e os links para acessos de alguns documentos. O manual foi elaborado com objetivo de facilitar a compreensão da usucapião extrajudicial, contribuir para sua utilização correta, bem como para celeridade do procedimento, permitindo uma melhor análise dos custos de transação e de oportunidade por parte do advogado e maior eficiência econômica.

Concluiu-se que a elaboração de manual a respeito do procedimento extrajudicial da usucapião facilitará a comunicação entre os Registros de Imóveis gaúchos, advogados e usuários dos serviços registrais imobiliários. Com isso, será possível seja feita a melhor escolha pelo advogado e pelos seu cliente a respeito da opção entre a via judicial e extrajudicial, pois eles terão acesso a todas as informações relativas à usucapião extrajudicial. Isso facilitará a análise pelo advogado dos custos-benefícios da adoção do procedimento extrajudicial da usucapião, ou seja, a análise dos custos de transação e de oportunidade da sua escolha, permitindo maior eficiência econômica.

Assim, será possível a utilização correta da usucapião extrajudicial, evitando-se a perda de dinheiro e de tempo por uma tomada de decisão ineficiente. Ainda,

observou-se que o manual colaborará com o movimento de desjudicialização, pois, ao esclarecer o procedimento da usucapião extrajudicial, incentiva os advogados a buscarem a via extrajudicial.

Além disso, verificou-se que o manual contribuirá para a titulação da aquisição da propriedade imobiliária, o que é positivo para Economia. Um imóvel irregular é um recurso financeiramente invisível, ele só pode ser negociado em círculos locais entre pessoas que confiam umas nas outras, o que prejudica a circulação de riqueza. Ele não pode ser utilizado para a aquisição de valores excedentes através das transações, pois são indeterminados; não sendo possível sua conversão em capital. Com a regularização do imóvel propiciada pela usucapião extrajudicial, é possível a conversão do ativo (imóvel) em capital, sendo possível a utilização do bem como garantia ou para concessão de crédito, o que contribui para circulação e riquezas.

Concluiu-se também a titulação da aquisição da propriedade imobiliária ao usucapiente é positiva para sociedade, pois permite que o recurso escasso seja transferido para o indivíduo que mais o valoriza, o que é benéfico para sociedade. O usucapiente fará uma melhor alocação daquele recurso do que o antigo proprietário que não produziu nada no bem e deixou que um terceiro cuidasse, contribuindo para eficiência econômica.

A partir dos estudos apresentados e a partir da experiência da pesquisadora no Registro de Imóveis de Portão-RS e da ex-escrevente Cláudia Imperador Fabiano, observou-se que existe uma má comunicação em razão das barreiras de comunicação presentes no cotidiano do cartório. Assim, concluiu-se que é importante a comunicação e a colaboração entre a serventia extrajudicial e os advogados, sendo que um manual com diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial para os advogados e usuários dos Registros de Imóveis gaúchos melhoraria esta comunicação.

REFERÊNCIAS

A colaboração eficaz entre advogados e notários é, sem dúvida, fundamental para o sucesso do processo de ato notarial. *In*: COLÉGIO Notarial do Brasil Goiás. Goiânia, 22 jan. 2024. Disponível em: <https://cnbgo.org.br/a-colaboracao-eficaz-entre-advogados-e-notarios-e-sem-duvida-fundamental-para-o-sucesso-do-processo-de-ato-notarial-a-sinergia-entre-a-expertise-legal-do-advogado-e-a-habilidade-do-notario/>. Acesso em: 10 jul. 2024.

A comunicação deficiente com o cliente pode prejudicar, e muito, o seu cartório. *In*: SIPLAN. São Paulo, 20 mar. 2020. Disponível em: <https://spcm.com.br/blog/a-comunicacao-deficiente-com-o-cliente-pode-prejudicar-e-muito-o-seu-cartorio/>. Acesso em: 12 jul. 2024.

A Função do Tabelião na Prevenção de Litígios. *In*: COLÉGIO Registral. Porto Alegre, 2 jan. 2003. Disponível em: <https://colegioregistrals.org.br/artigos/2/a-funcao-do-tabeliao-na-prevencao-de-litigios/>. Acesso em: 24 fev. 2024.

AGGIO, Amanda. O Olhar Complexo e Sistêmico Aplicado à Comunicação: a Teoria Sistêmica de Niklas Luhmann. *In*: CONGRESSO DE CIÊNCIAS DA COMUNICAÇÃO NA REGIÃO SUDESTE, 17, 2012, Minas Gerais. **Anais eletrônicos** [...]. São Paulo: Pontifícia Universidade católica de São Paulo, 2012. Disponível em: <http://www.intercom.org.br/papers/regionais/sudeste2012/resumos/r33-0162-2.pdf>. Acesso em: 20 maio 2024.

AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597000337/>. Acesso em: 8 maio 2024.

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. *In*: CONJUR. [S.l.], 18 maio 2015. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil/>. Acesso em: 9 maio 2024.

ANTUNES, Luciana Rodrigues. Introdução ao Direito Notarial e Registral. *In*: ANOREG Conselho Federal. Brasília, [2024?]. Disponível em: <https://www.notariado.org.br/introducao-ao-direito-notarial-e-registral/#3>. Acesso em: 24 fev. 2024.

ARTEN, Fabio. **Racionalidade econômica**. [S. l.], 29 fev. 2020. 1 vídeo (5 min 27 s). Publicado pelo canal Fabio Artem. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=YKiCmj-roEU>. Acesso em: 2 fev. 2024.

AUBRY, Charles; RAU, Charles. **Cours de Droit Civil Français**. 4. ed. Paris, Marchal, Billard et C. Imprimeurs-Éditeurs, 1869, tomo II.

ÁVILA, Bruno Fernandes. Lei nº 14.010/20 e seu reflexo sobre a usucapião. *In*: COLÉGIO Notarial do Brasil Seção São Paulo. São Paulo, [2020?]. Disponível em: <https://cnbsp.org.br/2020/08/25/artigo-lei-no-14-010-20-e-seu-reflexo-sobre-a-usucapiao-%C2%96-por-bruno-fernandes-de-avila/>. Acesso em: 2 maio 2024.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

AZEVEDO, André Gomma de. Perspectivas metodológicas do processo de mediação: apontamentos sobre a autocomposição no Direito Processual. *In*: AZEVEDO, André Gomma de (org.). **Estudos em arbitragem, mediação e negociação**. Brasília: Grupos de Pesquisa, 2003. v. 2.

AZEVEDO, Paulo Furquim de. Economia dos custos de transação. *In*: FARINA, Elizabeth Maria Mercier Querido; AZEVEDO, Paulo Furquim de; SAES, Maria Sylvia Macchione. **Competitividade: Mercado, estados e Organizações**. São Paulo: Editora Singular, 1997. p. 71-112. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Maria-Saes-2/publication/235987099_Competitividade_mercado_estado_e_organizacoes/links/5d477b24a6fdcc370a7c4e34/Competitividade-mercado-estado-e-organizacoes.pdf. Acesso em: 3 fev. 2024.

BACHUR, João Paulo. A Teoria de Sistemas Sociais de Niklas Luhmann. **Revista da Faculdade de Direito do Sul de Minas**, Pouso Alegre, v. 36, n. 2, p.77-94, jul./dez. 2020. Disponível em: <https://www.fdsu.edu.br/conteudo/artigos/88c1a19dc439f4ffbfd452fed29b2b4a.pdf>. Acesso em: 20 maio 2024.

BALAND, J. M.; PLATTEAU, J. P. (1998). Division of the commons: a partial assessment of the new institutional economics of land rights. *American Journal of Agricultural Economics*, 80, p. 644-650.

BARREIRAS para uma comunicação eficaz. *In*: PUMPLE. [S.l.], [2024?]. Disponível em: <https://pumble.com/learn/pt/communication/communication-barriers/>. Acesso em: 24 maio 2024.

BELMONTE, Roberto Villar. Conceito de comunicação no contexto científico - Niklas Luhmann. *In*: FERNANDO Gonçalves. [S.l.], 2013. Disponível em: <https://fasbgoncalves.wixsite.com/fernandogoncalves/single-post/2017/04/21/conceito-de-comunicação-no-contexto-cientifico-niklas-luhmann>. Acesso em: 21 maio 2024.

BERNARDES, Cyro. **Teoria geral das organizações: os fundamentos da administração integrada**. São Paulo: Atlas, 1988.

BERTAGNOLLI, Estevan Martinelli. **Niklas Luhmann e a realidade dos meios de comunicação de massa**. 2009. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Comunicação Social) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2009. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/22776/000740569.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 20 maio 2024.

BLASKESI, Eliane. **A evolução da usucapião:** da judicial à extrajudicial. 3. ed. Bagé: Ediurcamp, 2018.

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. Usucapião extrajudicial: a posse exclusiva para fins de usucapião no caso de condomínio ou de herança. *In*: COLÉGIO Notarial do Brasil Conselho Federal. Brasília, 1 jul. 2019. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/blog/notarial/usucapiao-extrajudicial-posse-exclusiva-para-fins-de-usucapiao-no-caso-de-condominio-ou-de-heranca>. Acesso em: 4 maio 2024.

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO. **Usucapião extrajudicial:** questões notariais, registrais e tributárias. 2. ed. São Paulo: JH Mizuno, 2019. *E-book*. Disponível em: https://read.amazon.com/?asin=B07YT174T2&ref_=kwl_kr_iv_rec_1. Acesso em: 8 maio 2024.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa:** De acordo com o novo código de processo civil. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/>. Acesso em: 8 maio 2024.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 20 fev. 2024.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado n. 317**. A accessio possessionis de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade do usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente. Jornada de Direito Civil, 4. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2006. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/326>. Acesso em: 4 maio 2024.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 8 maio 2024.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2017. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2623>. Acesso em: 22 fev. 2024.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 67, de 26 de março de 2018**. Dispõe sobre os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços

notariais e de registro do Brasil. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2018. Disponível em: Dispõe sobre os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro do Brasil. Acesso em: 22 fev. 2024.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 73, de 28 de junho de 2018**. Dispõe sobre a averbação da alteração do prenome e do gênero nos assentos de nascimento e casamento de pessoa transgênero no Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN). Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2018. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2623>. Acesso em: 22 fev. 2024.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Resolução nº 125/2010, de 29 de novembro de 2010**. Dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário e dá outras providências. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/156>. Acesso em: 21 fev. 2024.

BRASIL. **Lei n. 11.441, de 4 de janeiro de 2007**. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Brasília, DF: Presidência da República, 2007. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm. Acesso em: 21 fev. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 2 maio 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015**. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas Leis n.º 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.440, de 14 de março de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.196, de 21 de novembro de 2005, 12.024, de 27 de agosto de 2009, e 12.375, de 30 de dezembro de 2010; altera o art. 46 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada; altera as Leis n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.546, de 14 de dezembro de 2011, 12.973, de 13 de maio de 2014, 9.826, de 23 de agosto de 1999, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.774, de 17 de setembro de 2008, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 12.249, de 11 de junho de 2010, 10.522, de 19 de julho de 2002, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 10.820, de 17 de dezembro de 2003, 6.634, de 2 de maio de 1979, 7.433, de 18 de dezembro de 1985, 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 9.427, de 26 de dezembro de 1996, 9.074, de 7 de julho de 1995, 12.783, de 11 de janeiro de 2013, 11.943, de 28 de maio de 2009, 10.848, de 15 de março de 2004, 7.565, de 19 de dezembro de 1986, 12.462, de 4 de agosto de 2011, 9.503, de 23 de setembro de 1997, 11.442, de 5 de janeiro de 2007, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 5.991, de

17 de dezembro de 1973, 12.850, de 2 de agosto de 2013, 5.070, de 7 de julho de 1966, 9.472, de 16 de julho de 1997, 10.480, de 2 de julho de 2002, 8.112, de 11 de dezembro de 1990, 6.530, de 12 de maio de 1978, 5.764, de 16 de dezembro de 1971, 8.080, de 19 de setembro de 1990, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 13.043, de 13 de novembro de 2014, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 10.925, de 23 de julho de 2004, 12.096, de 24 de novembro de 2009, 11.482, de 31 de maio de 2007, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, o Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; revoga dispositivos das Leis nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 7.789, de 23 de novembro de 1989, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.973, de 13 de maio de 2014, 8.177, de 1º de março de 1991, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004 e 9.514, de 20 de novembro de 1997, e do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em: 9 maio 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 21 fev. 2024.

BRASIL. **Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020.** Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Brasília, DF: Presidência da República, 2020. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/l14010.htm. Acesso em: 2 maio 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 9 maio 2024.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 23 fev. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3.Turma). **Recurso Especial 1.584.447/MS.** RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. IMÓVEL RURAL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. JUSTO TÍTULO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REGISTRO. DESNECESSIDADE. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. INTERRUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. BOLETIM DE OCORRÊNCIA. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. TERCEIRO. CITAÇÃO. FRUSTRADA. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. A falta de registro de compromisso de compra e venda não é suficiente para descaracterizar o justo título como requisito necessário ao reconhecimento da usucapião ordinária. 3. A interrupção do prazo da prescrição

aquisitiva somente é possível na hipótese em que o proprietário do imóvel usucapiendo consegue reaver a posse para si. Precedentes. 4. A mera lavratura de boletim de ocorrência, por iniciativa de quem se declara proprietário de imóvel litigioso, não é capaz de, por si só, interromper a prescrição aquisitiva. 5. Recurso especial provido. Recorrente: Cláudia Astrid Gregory, Denise Gregory Trentin e outros. Recorrido: Ademar Capuci e Nilza Maria da Costa Capuci. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, em 9 de março de 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **Embargos de Divergência em Agravo em Recurso Especial 1542609/RS**. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO POSSESSÓRIA E AÇÃO PETITÓRIA. INTERRUÇÃO DA PRESCRIÇÃO PUNITIVA. INEXISTÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA ENTRE OS ACÓRDÃOS CONFRONTADOS. NÃO CONHECIMENTO. 1. Os embargos de divergência têm como pressuposto de admissibilidade a existência de similitude fática entre os arestos confrontados, não se prestando à mera revisão do acerto do acórdão embargado. Não se configura o dissídio entre acórdãos que partem de diferentes premissas fáticas para o exame da tese suscitada. 2. Na hipótese, o acórdão embargado confirmou a tese de que a citação na ação possessória julgada improcedente ou extinta sem resolução do mérito não é capaz de interromper o prazo para a aquisição da propriedade (usucapião). Além disso, o referido acórdão analisou a capacidade de a citação, na ação petitória, interromper o prazo prescricional para aquisição da propriedade pela usucapião. 3. Já os acórdãos apontados como paradigmas julgaram apenas a incapacidade de a citação na ação possessória - e não na ação petitória - interromper o curso do prazo da prescrição aquisitiva, quando julgada improcedente ou extinta. 4. Embargos de divergência não conhecidos. Embargante: Alaides Grassi Catelani. Embargado: Miguel Farias da Costa- Espólio e Idelcia da Silva Costa- Espólio. Relator Luís Felipe Salomão, 22 de março de 2023. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=ACOR&tp=T&numDocsPagina=10&i=1&O=&ref=&processo=&ementa=¬a=&filtroPorNota=&orgao=&relator=&uf=&classe=&juizo=&data=&dtpb=&dtde=&operador=e&thesaurus=JURIDICO&p=true&livre=1542609>. Acesso em: 6 maio 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.631.859/SP**. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. HERDEIRA. IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO POR CONDÔMINO SE HOUVER POSSE EXCLUSIVA. 1. Ação ajuizada 16/12/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir acerca da possibilidade de usucapião de imóvel objeto de herança, ocupado exclusivamente por um dos herdeiros. 3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial. 4. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (art. 1.784 do CC/02). 5. A partir dessa transmissão, cria-se um condomínio pro indiviso sobre o acervo hereditário, regendo-se o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, pelas normas relativas ao condomínio, como mesmo disposto no art. 1.791, parágrafo único, do CC/02. 6. O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião,

bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo animus domini pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários.⁷ Sob essa ótica, tem-se, assim, que é possível à recorrente pleitear a declaração da prescrição aquisitiva em desfavor de seu irmão - o outro herdeiro/condômino -, desde que, obviamente, observados os requisitos para a configuração da usucapião extraordinária, previstos no art. 1.238 do CC/02, quais sejam, lapso temporal de 15 (quinze) anos cumulado com a posse exclusiva, ininterrupta e sem oposição do bem.⁸ A presente ação de usucapião ajuizada pela recorrente não deveria ter sido extinta, sem resolução do mérito, devendo os autos retornar à origem a fim de que a esta seja conferida a necessária dilação probatória para a comprovação da exclusividade de sua posse, bem como dos demais requisitos da usucapião extraordinária.⁹ Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, provido. Recorrente: Maristela Aparecida do Carmo. Recorrido: Carolina Macorate do Carmo. Relatora: Ministra Nancy Andrighi, 25 de maio de 2018. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=ACOR&tp=P&numDocsPagina=10&i=1&O=&ref=&processo=&ementa=¬a=&filtroPorNota=&orgao=&relator=&uf=&classe=&juizo=&data=&dtpb=&dtde=&operador=e&thesaurus=JURIDICO&p=true&livre=1.631.859>. Acesso em: 4 maio 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.837.425/PR**. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DEMARCATÓRIA. USUCAPIÃO. TERMO INICIAL DO PRAZO. TEORIA DA ACTIO NATA SOB O VIÉS SUBJETIVO. AFASTAMENTO. NECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. O propósito recursal consiste em definir se a teoria da actio nata é aplicável à prescrição aquisitiva, notadamente quando a violação ao direito de propriedade é constatada somente após ação demarcatória. 2. De acordo com o art. 189 do CC, o prazo prescricional é contado, em regra, a partir do momento em que configurada a lesão ao direito subjetivo, independentemente do momento em que seu titular tomou conhecimento pleno do ocorrido e da extensão dos danos. Essa regra é excepcionada somente quando a própria lei estabeleça o termo inicial da prescrição de forma diversa ou quando a própria natureza da relação jurídica torna impossível ao titular do direito adotar comportamento diverso da inércia, haja vista a absoluta falta de conhecimento do dano. 3. O viés subjetivo da teoria da actio nata deve ser admitido com muita cautela e em situações excepcionabilíssimas, somente quando as circunstâncias demonstrem que o titular do direito violado não detém nenhuma possibilidade de exercitar sua pretensão, justamente por não se evidenciar nenhum comportamento negligente de sua parte. 4. No caso dos autos, não se vislumbra a excepcionalidade necessária para sua aplicação, pois, não obstante a ação demarcatória tenha demonstrado a existência de demarcação irregular entre os lotes, a violação do direito dos recorrentes era passível de constatação desde o momento em que as cercas foram estabelecidas irregularmente entre os imóveis, de modo que os titulares do direito tinham condições de exercitar sua pretensão antes da configuração da usucapião. 5. O termo inicial da prescrição aquisitiva é o do exercício da posse ad usucapionem, e não da ciência do titular do imóvel quanto a eventual irregularidade da posse, devendo ser afastada a aplicação da teoria da actio nata em seu viés subjetivo. 6. Recurso especial conhecido e desprovido. Recorrente: Roberta Fernandes Dias Pittarelli de Almeida. Recorrido: Elenice Aparecida Caldeiro Tripoloni. Relator: Marco Aurélio Bellize, 13 de junho de 2023. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?preConsultaPP=&acao=pesquisar&n>

ovaConsulta=true&i=1&b=ACOR&livre=1.837.425&filtroPorOrgao=&filtroPorMinistro=&filtroPorNota=&data=&operador=e&thesaurus=JURIDICO&p=true&tp=T&processo=&classe=&uf=&relator=&dtpb=&dtpb1=&dtpb2=&dtde=&dtde1=&dtde2=&orgao=&ementa=¬a=&ref=. Acesso em: 5 maio 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 652449/SP**. RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - IMPROCEDÊNCIA - PRESCRIÇÃO AQUISITIVA - CONFIGURAÇÃO - POSSE LONGEVA, PACÍFICA E ININTERRUPTA POR MAIS DE QUINZE ANOS (NO MÍNIMO), ORIGINÁRIA DE JUSTO TÍTULO - RECURSO ESPECIAL PROVIDO. I - A usucapião, forma de aquisição originária da propriedade, caracterizada, dentre outros requisitos, pelo exercício incontestado e ininterrupto da posse, tem o condão, caso configurada, de prevalecer sobre a propriedade registrada, não obstante seus atributos de perpetuidade e obrigatoriedade, em razão da inércia prolongada do proprietário de exercer seus direitos dominiais. Não por outra razão, a configuração da prescrição aquisitiva enseja a improcedência da ação reivindicatória do proprietário que a promove tardiamente; II - A fundamentação exarada pelo Tribunal de origem no sentido de que o título que conferira posse à ora recorrente somente se revelaria justo em relação às partes contratantes, mas injusto perante àquele que possui o registro, carece de respaldo legal, pois tal assertiva, caso levada a efeito, encerraria a própria inocuidade do instituto da usucapião (ordinária); III - Por justo título, para efeito da usucapião ordinária, deve-se compreender o ato ou fato jurídico que, em tese, possa transmitir a propriedade, mas que, por lhe faltar algum requisito formal ou intrínseco (como a venda a non domino), não produz tal efeito jurídico. Tal ato ou fato jurídico, por ser juridicamente aceito pelo ordenamento jurídico, confere ao possuidor, em seu consciente, a legitimidade de direito à posse, como se dono do bem transmitido fosse ("cum animo domini"); IV - O contrato particular de cessão e transferência de direitos e obrigações de instrumento particular de compra e venda, o qual originou a longa posse exercida pela ora recorrente, para efeito de comprovação da posse, deve ser reputado justo título; V - Ainda que as posses anteriores não sejam somadas com a posse exercida pela ora recorrente, o que contraria o disposto no artigo 552 do Código Civil de 1916 (ut REsp 171.204/GO, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, DJ 01.03.2004), vê-se que o lapso de quinze anos fora inequivocamente atingido; VI - Esclareça-se que o acolhimento da tese de defesa, estribada na prescrição aquisitiva, com a consequente improcedência da reivindicatória, de forma alguma, implica a imediata transcrição do imóvel em nome da prescribente, ora recorrente, que, para tanto, deverá, por meio de ação própria, obter o reconhecimento judicial que declare a aquisição da propriedade. VII - Recurso Especial provido. Recorrente: Cândida Saraleques dos Santos. Recorrido: Carlos Paulo Martinez e cônjuge. Relator: Ministro Massami Uyeda, 15 de setembro de 2019. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?preConsultaPP=&acao=pesquisar&novaConsulta=true&i=1&b=ACOR&livre=652449&filtroPorOrgao=&filtroPorMinistro=&filtroPorNota=&data=&operador=e&thesaurus=JURIDICO&p=true&tp=P&processo=&classe=&uf=&relator=&dtpb=&dtpb1=&dtpb2=&dtde=&dtde1=&dtde2=&orgao=&ementa=¬a=&ref=>. Acesso em: 10 maio 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 418945/SP**. USUCAPIÃO. Bem com cláusula de inalienabilidade. Testamento. Art. 1676 do Civil. O bem objeto de legado com cláusula de inalienabilidade pode ser usucapido.

Peculiaridade do caso. Recurso não conhecido. Recorrente: Irmandade da Santa Casa de misericórdia de São Paulo. Recorrido: Kalil Rocha Abdalla e outro. Relator: Ministro Ruy Barbosa de Aguiar, 15 de agosto de 2002. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?preConsultaPP=&acao=pesquisar&novaConsulta=true&i=1&b=ACOR&livre=418945&filtroPorOrgao=&filtroPorMinistro=&filtroPorNota=&data=&operador=e&thesaurus=JURIDICO&p=true&tp=P&processo=&classe=&uf=&relator=&dtpb=&dtpb1=&dtpb2=&dtde=&dtde1=&dtde2=&orgao=&ementa=¬a=&ref=>. Acesso em: 3 maio 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial nº 214.680/SP**. Condomínio – Área comum – Prescrição – Boa-fé – Área destinada a corredor, que perdeu sua finalidade com a alteração do projeto e veio a ser ocupada com exclusividade por alguns condôminos, com a concordância dos demais. Consolidada a situação há mais de vinte anos sobre área não indispensável à existência do condomínio, é de ser mantido o status quo. Aplicação do princípio da boa-fé (supressio). Recurso conhecido e provido. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar, 16 de novembro de 1999. Brasília, DF: STJ, 1999. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/391313/recurso-especial-resp-214680-sp-1999-0042832-3/inteiro-teor-100258422>. Acesso em: 3 maio 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (1. Turma). **Recurso Extraordinário 422329/RS**. Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido. 1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m², destacada de um todo maior, dividida em composses. 2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. 3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido. Recorrente: Arlei José Zanardi e outro. Recorrido: Juarez Ângelo Rech. Relator: Ministro Dias Toffoli, 27 agosto de 2010. Brasília, DF: STF, 2015. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=9046379>. Acesso em: 4 maio 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (2. Turma). **Recurso Extraordinário 79834/MG**. AÇÃO DE DIVISÃO DE CONDOMÍNIO. ADMITE-SE USUCAPIÃO POR UM DOS CONDOMINOS, DE TODO O IMÓVEL, QUANDO ELE PROVE POSSE PRÓPRIA (POSSE COM A INTENÇÃO DE TER A COISA EXCLUSIVAMENTE PARA SI), DECORRENTE DE ATOS INEQUÍVOCOS. EXTINTO, ASSIM, O CONDOMÍNIO, NÃO HÁ QUE PRETENDER-SE A DIVISÃO DO QUE JÁ NÃO EXISTE EM COMUM. ACÓRDÃO, QUE, COM BASE NA PROVA, JULGA IMPROCEDENTE AÇÃO DIVISÓRIA POR ENTENDER EXISTENTE O USUCAPIÃO EM FAVOR DE UM DOS CONDOMINOS SOBRE A TOTALIDADE DO IMÓVEL, NÃO VIOLA O

ARTIGO N 629 DO CÓDIGO CIVIL, NEM O ARTIGO 415 DO ANTIGO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO NÃO CONHECIDO.

Recorrente: Oscar Costa. Recorrido: Elisabeth Holcman e outros. Relator: Ministro Moreira Alves, 31 de outubro de 1975. Disponível em:

<https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur131502/false>. Acesso em: 3 maio 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Sessão Plenária). **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2.213 Distrito Federal**. Ação direta de

inconstitucionalidade- A questão do abuso presidencial na edição de medidas provisórias- Possibilidade de controle jurisdicional dos pressupostos constitucionais da urgência e da relevância (CF, art. 62, caput)- Reforma agrária- Necessidade de sua implementação- Invasão de imóveis rurais privados e de prédios públicos- Inadmissibilidade- Ilícitude do esbulho possessório- Legitimidade da reação estatal aos atos de violação possessória- Reconhecimento, em juízo de delibação da validade constitucional da MP n. 2.027-38/2000, reeditada, pela última vez, como MP n. 2.183/2001- Inocorrência de nova hipótese de inexpropriabilidade de imóveis rurais- Medida provisória que se destina, tão-somente, a inibir práticas de transgressão à autoridade da lei e à integridade da Constituição da República- Arguição de inconstitucionalidade insuficientemente fundamentada quanto a uma das normas de exame- Inviabilidade da impugnação genérica- Consequente incognoscibilidade parcial da ação direta- Pedido de medida cautelar conhecido em parte e, nessa parte, indeferido. Requerente: Partido dos Trabalhadores. Requerido: Presidente da República. Relator: Ministro Celso de Mello, 04 de abril de 2002.

Disponível em:

<https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=347486>.

Acesso em: 4 fev. 2024.

BUENO, Fabielle Pillati. **Análise econômica da desjudicialização por meio da atividade notarial e registral**: um ensaio a partir do procedimento da usucapião extrajudicial. 2022. Dissertação. (Mestrado Acadêmico em Jurisdição e Processo na Contemporaneidade) – Programa de Pós-Graduação Strictu Sensu em Direito, Centro Universitário Internacional-UNINTER, Curitiba, 2022. Disponível em: <https://www.uninter.com/mestrado/wp-content/uploads/2022/10/06-Dissertacao-Final-Fabielle-Pillati-Bueno.pdf>. Acesso em: 14 fev. 2024.

BULOS, Uadi Lammêgo. **Curso de direito constitucional**. São Paulo: Saraiva, 2007.

CABRAL, Trícia Navarro Xavier. **Justiça multiportas**. Indaiatuba, SP: Foco, 2024. cap. 1. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 26 jul. 2024.

CALDERÓN, Ricardo; TOAZZA, Gabriele Bortolan. Filiação socioafetiva: repercussões a partir do provimento 63 do CNJ. *In*: JUSBRASIL. [S.l.], 2019. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/noticias/filiacao-socioafetiva-repercussoes-a-partir-do-provimento-63-do-cnj/699357167>. Acesso em: 22 fev. 2024.

CALLOU, Livia Maria Pires Peixoto. **Diretrizes de uma gestão inovadora para os cartórios brasileiros**: Entre a inovação dos negócios jurídicos e o direito de propriedade como ativo econômico de um Estado. 2023. Dissertação (Mestrado em Direito das Empresas e dos Negócios) – Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS), Porto Alegre, 2023.

CALMON, Petrônio. **Fundamentos da mediação e da conciliação**. 4. ed. Brasília: Gazeta Jurídica, 2019.

CAMARGO NETO, Mario de Carvalho; OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. Registro Civil das Pessoas Naturais. *In*: CASSETTARI, Christiano (coord.). **Coleção Cartórios**. 2. ed. Indaiatuba, SP: Foco, 2020.

CAMPILONGO, Celso Fernandes. A mediação e o notariado. *In*: ARPEN Brasil. Brasília, 26 ago. 2023. Disponível em: <https://www.arpensp.org.br?noticia/18842>. Acesso em: 22 fev. 2024.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Tradução Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988.

CARNEIRO, Thiago. Artigo - A importância do uso das redes sociais para divulgar os serviços do cartório. Por Thiago Carneiro. *In*: IRTDPJ Brasil. Brasília, 27 jul. 2023. Disponível em: <https://irtdpjbrasil.org.br/artigo-a-importancia-do-uso-das-redes-sociais-para-divulgar-os-servicos-do-cartorio-por-thiago-carneiro#:~:text=Afinal%2C%20as%20redes%20sociais%20são,relacionamentos%20duradouros%20com%20seus%20clientes>. Acesso em: 13 jul. 2024.

CARTÓRIO é caro? Escritura pública protege adquirente de baixa renda – Por Gilberto Netto de Oliveira Júnior – Presidente da Comissão Nacional de Direito Notarial e Registral da OAB. *In*: CORI-SC. Joinville, [2023?]. Disponível em: <https://www.colegiorisc.org.br/noticias/informativos/cartorio-e-carro-escritura-publica-protege-adquirente-de-bai/>. Acesso em: 11 jul. 2024.

CARTÓRIOS devem ter gestão empresarial e ampliar atuação. *In*: CNR. Brasília, [2020?]. Disponível em: <https://cnr.org.br/home/cartorios-devem-ter-gestao-empresarial-e-ampliar-atuacao/>. Acesso em: 12 jul. 2024.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo**. 24. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

CASSETTARI, Christiano (coord.). **Teoria geral do direito notarial e registral**. 1. ed. Indaiatuba, SP: Foco, 2023. cap. 1. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559648474/>. Acesso em: 23 fev. 2024.

CASSETTARI, Christiano; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Tabelionato de notas**. 6. ed. Indaiatuba: Foco, 2023. cap. 16. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 9 maio 2024.

CASSETTARI, Christiano; PAIVA, João Pedro Lamana. **Procedimento de dúvida registral**: evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI. 5. ed. Indaiatuba:

Foco, 2023. cap. 3. *E-book*. Disponível em: <http://www.biblioteca.asav.org.br/biblioteca/index.php>. Acesso em: 10 maio. 2024.

CATELI, André. **O que é análise econômica do direito?** [S.l.], 5 ago. 2019. 1 vídeo (14 min 53 s). Publicado pelo canal Professor Thiago Caversan. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=lg0HP-ouuUY>. Acesso em: 2 fev. 2024.

CAVERSAN, Thiago. **Teoria dos Sistemas Sociais (Niklas Luhmann): o que é a teoria dos sistemas de Niklas Luhmann?** [S. l.: s. n.], 25 maio 2022. 1 vídeo (14 min 52 s). Publicado pelo canal Professor Thiago Caversan. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=xjnjCqQ7Hmo>. Acesso em: 20 maio 2024.

CHIAVENATO, Idalberto. **Comportamento organizacional: a dinâmica do sucesso das organizações**. São Paulo: Thomson, 2004.

CHIOVENDA, Giuseppe. **Instituições de Direito processual civil**. Campinas: Bookseller, 2000.

CLEMENTE, Matheus. O que é Endomarketing? Entenda a importância para a satisfação dos colaboradores. *In*: ROCKCONTENT. [S.l.], 30 set. 2018. Disponível em: <https://rockcontent.com/br/blog/endomarketing/>. Acesso em: 24 maio 2024.

COASE, Ronald H. **A Firma, o Mercado e o Direito**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2022. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559644964/epubcfi/6/10\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml4!\]/4/72/1:215\[a%20C%2Când\]](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559644964/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml4!]/4/72/1:215[a%20C%2Când]). Acesso em: 3 nov. 2023.

COMUNICAÇÃO administrativa: entenda o que é e qual sua importância. *In*: GRUPO Approach. [S.l.], 3 jul. 2023. Disponível em: <https://www.approach.com.br/blog/comunicacao-administrativa/>. Acesso em: 20 fev. 2024.

COMUNICAÇÃO Institucional: como é o processo e qual sua importância! *In*: ENIAC. [S.l.], 19 jan. 2024. Disponível em: <https://www.eniac.edu.br/blog/comunicacao-institucional-como-e-o-processo-e-qual-sua-importancia#:~:text=Ela%20permite%20estabelecer%20uma%20relação,crises%20e%20problemas%20de%20imagem>. Acesso em: 24 maio 2024.

COMUNICAÇÃO organizacional: o que é e qual os 4 tipos? *In*: EMPRESA Júnior Fundação Getúlio Vargas. [S.l.], [2024?]. Disponível em: <https://ejfgv.com/comunicacao-organizacional/#h-1-comunicacao-institucional>. Acesso em: 24 maio 2024.

COOTER, Robert; ULEN, Thomas. **Direito & Economia**. Tradução de Luis Marcos Sander e Francisco Araújo da Costa. 5. Ed. Porto Alegre: Bookman, 2010.

COOTER, Robert; ULEN, Thomas. **Law and economics**. 6. ed. Berkeley Law Books, 2016.

CORREIA, Jonas Ricardo. Usucapião no novo CPC. 2. ed. Campo Grande, MS: Contemplar, 2016.

CULTURA organizacional: conceito e importância para as empresas. *In*: SERASA Experian. [S.l.], 8 jun. 2023. Disponível em: <https://www.serasaexperian.com.br/carreiras/blog-carreiras/culturaorganizacional/#:~:text=meio%20da%20organiza%C3%A7%C3%A3o.,Qual%20a%20import%C3%A2ncia%20de%20uma%20cultura%20organizacional%3F,e%20qualidades%20de%20cada%20um>. Acesso em: 24 maio 2024.

DEBS, Martha El; DEBS, Renata El; SILVEIRA, Thiago. **Sistema de Multiportas: a mediação e a conciliação nos cartórios como instrumento de pacificação social e dignidade humana**. 1. ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2020.
CUNHA GONÇALVES, Luis da. **Da propriedade e da posse**. Lisboa: Edições Ática, 1952.

CUNHA, Leonardo Carneiro da. **A Fazenda Pública em Juízo**. 13. ed., Rio de Janeiro: Forense.

CURVELLO, João José Azevedo; SCROFERNEKE, Cleusa Maria Andrade. A comunicação e as organizações como sistemas complexos: uma análise a partir das perspectivas de Niklas Luhmann e Edgar Morin. **Revista da Associação Nacional dos Programas de Pós-Graduação em Comunicação**, Brasília, v.11, n.3, p.1-16, set./dez. 2008. Disponível em: <https://www.e-compos.org.br/e-compos/article/view/307/300>. Acesso em: 22 maio 2024.

CURVELLO, João José Azevedo. A Teoria dos Sistemas Sociais e seus impactos na comunicação organizacional. *In*: AÇÃO Comunicativa. [S.l.], 25 set. 2010. Disponível em: <http://acaocomunicativa.pro.br/blog/2010/09/25/a-teoria-dos-sistemas-sociais-e-seus-impactos-na-comunicacao-organizacional/>. Acesso em: 20 maio 2024.

CURVELLO, João José Azevedo. As Organizações como Sistemas Autopoiéticos de Comunicação. *In*: CONGRESSO BRASILEIRO DA COMUNICAÇÃO, 24, 2001, Campo Grande. **Anais eletrônicos** [...]. Campo Grande: INTERCOM, 2001. Disponível em: <http://www.portcom.intercom.org.br/pdfs/31211119066059766029916529026301618664.pdf>. Acesso em: 23 maio 2024.

DEBS, Martha El; DEBS, Renata El; SILVEIRA, Thiago. **Sistema de Multiportas: a mediação e a conciliação nos cartórios como instrumento de pacificação social e dignidade humana**. 1. ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2020.

DEMSETZ, Harold. Hacia **Una Teoría de Los Derechos de Propiedad**. Disponível em: https://www.eumed.net/cursecon/textos/Demsetz_teoria-derechos-propiedad.pdf. Acesso em: 5 fev. 2024.

DIAS, DANIEL. Como cartórios podem melhorar a comunicação e o atendimento ao cliente. *In*: MARKETING para cartórios. Belo Horizonte, 28 jun. 2024. <https://www.marketingparacartorios.com.br/post/como-cartorios-podem-melhorar-a-comunicacao-e-o-atendimento-ao-cliente>. Acesso em: 12 jul. 2024.

DIDIER JUNIOR, Fredie; FERNANDEZ, Leandro. O sistema brasileiro de justiça multiportas como um sistema auto-organizado: interação, integração e seus institutos catalisadores. **Revista do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro**, n. 88, p. 165-192, abr./jun. 2023. Disponível em: https://www.mprj.mp.br/documents/20184/3978934/Fredie+Didier+Jr._Leandro+Fernandez__RMP-886.pdf. Acesso em: 21 fev. 2024.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 37. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 4: Direito das coisas. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553627932/>. Acesso em: 1 maio 2024.

DORNELLES, Maini; KUNDE, Bárbara Michele Morais. O movimento da desjudicialização de procedimentos e o acesso à justiça à luz do princípio constitucional da solidariedade. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DEMANDAS SOCIAIS E POLÍTICAS PÚBLICAS NA SOCIEDADE CONTEMPORÂNEA, 16., 2019, Santa Cruz do Sul. **Anais Eletrônicos [...]**. Santa Cruz do Sul: UNISC, 2019. Disponível em: <https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidspp/article/view/19508>. Acesso em: 21 fev. 2024.

DUARTE, Melissa de Freitas; VALGOI, Gabriele. **Sistema registral e notarial brasileiro**. Porto Alegre: SAGAH, 2018. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788595024854/>. Acesso em: 24 fev. 2024.

EBER, Cláudia Osna. **Comunicação organizacional**. Curitiba: Contentus, 2020. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 24 maio 2024.

ESTEVES, João Pizarra. Apresentação. In: LUHMANN, Niklas. **A improbabilidade da Comunicação**. Lisboa: Vega-Passagens, 1992, p.5-36.

ETZIONI, Amitai. **Organizações complexas**: estudo das organizações em face dos problemas sociais. Tradução de João Antonio de Castro Medeiros. São Paulo: Atlas, 1981.

FABIANO, Cláudia Imperador. A importância do conhecimento e da colaboração entre cartório, advogado e cliente. In: BLOG do DG. Itaquaquecetuba, 12 dez. 2023. Disponível em: <https://blogdodg.com.br/artigo-a-importancia-do-conhecimento-e-da-comunicacao-entre-cartorio-advogado-e-cliente-claudia-imperador-fabiano/>. Acesso em: 11 jul. 2024.

FABRÍCIO, Adroaldo Furtado. **Comentários ao Código de Processo Civil**. v. 8, t. 3. APUD GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 18. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 5: Direito das Coisas. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628373/>. Acesso em: 1 maio 2024.

FABRIS, Sérgio Antonio. **Direito Registral Imobiliário**. Porto Alegre: Editor IRIB, 2001.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. v. 5: Reais.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. 18.ed. Salvador: JusPodivm, 2022. v.5: Direitos reais.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direito das sucessões**. 2. Ed. Salvador: Juspodvim, 2016.

FEITOSA, Bianca de Paula Costa Lisboa Feitosa; SANTOS, Kátia Borges dos. Considerações acerca da propriedade privada à luz da análise econômica do direito. **Revista de Direito, Economia e Desenvolvimento Sustentável**, Belém, v. 5, n. 2, p. 56-71, jul./dez. 2019. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/revistaddsus/article/view/5919>. Acesso em: 5 fev. 2024.

FERNANDES, Luiz Carlos do Carmo. Luhmann e as redes sociais. **Revista Culturas Midiáticas**, Paraíba, ano 8, n. 14, p.36-49, jan./jun. 2015. Disponível em: <https://periodicos.ufpb.br/ojs2/index.php/cm/article/view/24704>. Acesso em: 20 maio 2024.

FERRAZ, Taís Schilling. A litigiosidade como fenômeno complexo: quanto mais se empurra, mais o sistema empurra de volta. **Revista Jurídica da Presidência**, Brasília, n. 135, p. 163-191, jan./abr. 2023.

FREITAS, Kelery Dinarte da Páscoa. Reflexões acerca da eficiência na visão da análise econômica do Direito: aspectos conceituais e sua criticidade. **Revista da Defensoria Pública da União**, Brasília, ano 12, n. 5. p. 117-139, 2012. Disponível em: <https://revistadadpu.dpu.def.br/article/view/148/129>. Acesso em: 1 fev. 2024.

FUX, Luiz; BODART, Bruno. **Processo civil e Análise Econômica**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. *E-book*. Disponível em: Acesso em: 1 fev. 2024.

FUX, Luiz. **Curso de direito processual civil**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559645466/epubcfi/6/28\[%3Bvnd.vst.idref%3Dh tml14\]!/4/102/1:425\[%20de%2C%20me\]](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559645466/epubcfi/6/28[%3Bvnd.vst.idref%3Dh tml14]!/4/102/1:425[%20de%2C%20me]). Acesso em: 22 fev. 2024.

FUX, Luiz. **Curso de direito processual civil**. 6. Rio de Janeiro: Forense, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9786559648474/>. Acesso em: 22 fev. 2024.

GELLERTH, Karin. As Barreiras na Comunicação Organizacional. Disponível em: <https://esic.br/wp-content/uploads/2023/04/AS-BARREIRAS-DA-COMUNICACAO-ORGANIZACIONAL-220414.pdf>. Acesso em: 24 maio 2024.

GESTÃO de processos e pessoas traz eficiência no atendimento ao público dos cartórios. *In*: ANOREG/BR. Brasília, 18 nov. 2015. Disponível em:

<https://www.anoreg.org.br/site/gestao-de-processos-e-pessoas-traz-eficiencia-no-atendimento-ao-publico-dos-cartorios/>. Acesso em: 12 jul. 2024.

GESTÃO de processos e pessoas traz eficiência no atendimento ao público dos cartórios. *In*: ANOREG/BR. Brasília, 18 nov. 2015. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/gestao-de-processos-e-pessoas-traz-eficiencia-no-atendimento-ao-publico-dos-cartorios/>. Acesso em: 12 jul. 2024.

GICO JUNIOR, Ivo. Introdução ao Direito e Economia. *In*: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**: estudos sobre a análise econômica do direito. 5. ed. Indaiatuba: Foco, 2023. cap.1. *E-book* (não paginado). Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br/Leitor/Publicacao/210437/epub/0?code=Y5Rm2bJnOXqbdnLhvDSeTyTlJuThnh8Ot+ZqouB0MNMf7230tkBnRKQfWkupFLEGCKt9ZB1y6GDZG3bYDS7nJA==>. Acesso em: 1 fev. 2024.

GICO JUNIOR, Ivo. Introdução ao Direito e Economia. *In*: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522480555/pageid/3>. Acesso em: 1 fev. 2024.

GIL, Antonio Carlos. **Gestão de pessoas**: enfoque nos papéis profissionais. São Paulo: Atlas, 2001.

GOMES, Orlando. **Introdução ao direito civil**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1993.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 18. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 5: Direito das Coisas. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628373/>. Acesso em: 1 maio 2024.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

GUERREIRO, José Augusto Mouteira. **Noções de Direito Registral (Predial e Comercial)**. Coimbra Editora, 1996.

HÁ 14 anos, lei deu importante passo para desjudicialização de demandas de família, mas ainda há o que avançar. *In*: IBDFAM. Belo Horizonte, 11 fev. 2021. Disponível em:

<https://ibdfam.org.br/noticias/8153/Há+14+anos%2C+lei+deu+importante+passo+para+desjudicialização+de+demandas+de+família%2C+mas+ainda+há+o+que+avançar#:~:text=Home-,Há%2014%20anos%2C%20lei%20deu%20importante%20passo%20para%20desjudicialização%20de,ainda%20há%20o%20que%20avançar&text=A%20Lei%2011.441%2C%20de%204,completa%2014%20anos%20em%202021>. Acesso em: 21 fev. 2024.

HANTHORNE, Bruna de Oliveira Cordeiro. **Métodos consensuais de solução de conflitos**. 1. ed. Curitiba: InterSaberes, 2022. *E-book*. Disponível em:

<https://plataforma.bvirtual.com.br/Leitor/Publicacao/198385/pdf/0?code=sr1SndrsezMrMdNH/vZoY6u3554ix83PLZdSHAP3iOSDS+D++PDIHuhivdsmm1Y3ZSSW20CTd+hH3upJh75Xsg==>. Acesso em: 21 fev. 2024.

HENRIQUE, Thales. Os tipos de comunicação organizacional. *In*: LINKEDIN. [S.l.], 24 jan. 2018. Disponível em: <https://pt.linkedin.com/pulse/os-tipos-de-comunicação-organizacional-thales-henrique>. Acesso em: 12 jul. 2024.

HILL, Flávia Pereira. Desjudicialização e acesso à justiça além dos tribunais: pela concepção de um devido processo legal extrajudicial. **Revista Eletrônica de Direito Processual**, Rio de Janeiro, ano 15, v. 22, n. 1 Resolução dos Conflitos na Contemporaneidade, p. 379-408, jan./abril 2021. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/redp/article/view/56701/36324>. Acesso em: 21 fev. 2024.

HOFFMAN, Paulo. **Razoável duração do processo**. São Paulo: Quartier Latin, 2006.

JUSTIÇA em números 2024. *In*: CONSELHO Nacional de Justiça. Brasília, 2024. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2024/05/justica-em-numeros-2024.pdf>. Acesso em: 20 fev. 2024.

KUNSCH, MARGARIA MARIA KROHLING. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003.

KUNZLER, Caroline de Moraes. A Teoria dos Sistemas de Niklas Luhmann. **Revista Estudos de Sociologia**, Araraquara, 16, p. 123-136, 2004.

LAMANA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial**. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2021/05/Usucapião-Extrajudicial-Kumpel-Copia.pdf>. Acesso em: 8 maio 2024.

LIBECAP, Gary D. **Contracting for property rights**. Cambridge: Cambridge University press, 1989.

LIMA, Elisberg Francisco Bessa. Análise econômica do direito de propriedade e a ordem constitucional brasileira. *In*: ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI, 19, 2010, Fortaleza. **Anais** [...] Fortaleza: 2010. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/fortaleza/3133.pdf>. Acesso em: 4 fev. 2024.

LÔBO, Paulo. **Direito civil**. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 4: Direito das coisas. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628274/>. Acesso em: 2 maio 2024.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 5. ed. São Paulo: Método, 2014.

LUCENA FILHO, Humberto Lima de. A cultura da litigância e o poder judiciário: noções sobre as práticas demandistas a partir da justiça brasileira. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=84117275be999ff5>. Acesso em: 20 fev. 2024.

LUHMANN, Niklas. **A Improbabilidade da Comunicação**. 3. ed. Lisboa: Vega, 2001.

LUHMANN, Niklas. **Introdução à teoria dos sistemas**. Tradução de Ana Cristina Arantes Nasser. Petrópolis: Vozes, 2009.

LUHMANN, Niklas. **La sociedad de la sociedad**. Tradução de Javier Torres Nafarrate. México: Editorial Herder, S. de R.L. de C.V., 2006.

LUHMANN, Niklas. **Sistemas sociales: lineamentos para una teoría general**. Tradução de Silvia Pappe e Brunhilde Erker. México: Universidade Iberoamericana, 1998.

LUZ, Cícero Krupp da; CUNHA, Henrique Viegas. Meios de comunicação simbolicamente generalizados e a utilização do direito para a comunicação do poder. **Revista Científica do Curso de Direito do UNIBH**, Belo Horizonte, n. 1, v. 10, jul. 2017. Disponível em: <https://revistas.unibh.br/dcjpg/article/view/2233/10119>. Acesso em: 20 maio 2024.

MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2020. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522497652/pageid/4>. Acesso em: 1 fev. 2024.

MANCUSO, Rodolfo de Camargo. **Acesso à justiça**: condicionantes legítimas e ilegítimas. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MANOEL, Marcos Roberto de Moraes. Paradigmas contemporâneos da análise Econômica do Direito. *In*: CONJUR. [S.l.], 19 jan. 2022. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2022-jan-19/opinio-paradigmas-analise-economica-direito-normativa/>. Acesso em 2 fev. 2024.

MARCHIORI, Marlene. Cultura e Comunicação nas Organizações. *In*: MARCHIORI. [S.l.], 22 set. 2016. Disponível em: <http://marlenemarchiori.com.br/2016/09/22/cultura-e-comunicacao-nas-organizacoes/>. Acesso em: 24 maio 2024.

MARINONI, Luiz Guilherme; Daniel Mitidiero. **Código de processo civil comentado artigo por artigo**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

MARQUES, José Roberto. A importância da comunicação eficaz nas organizações. *In*: INSTITUTO Brasileiro de Coaching. Goiânia, 21 jan. 2022. Disponível em: <https://www.ibccoaching.com.br/portal/rh-gestao-pessoas/importancia-comunicacao-eficaz-organizacoes/>. Acesso em: 23 maio 2024.

MAZZEI, Rodrigo Reis. A função social da propriedade: uma visão pela perspectiva do Código Civil de 2002. *In*: NERY, Rosa M. de Andrade (coord.) **Perspectiva do Direito Privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

MEDEIROS, João Bosco. **Redação empresarial**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1998.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 1997.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Usucapião**: judicial e extrajudicial. 2. ed. Rio de Janeiro: Processo, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 8 maio 2024.

MESA do XIII Fórum de Integração Jurídica destaca o papel fundamental da advocacia na extrajudicialização. *In*: ANOREG/BR. Brasília, 10 ago. 2023. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/mesa-do-xiii-forum-de-integracao-juridica-destaca-o-papel-fundamental-da-advocacia-na-extrajudicializacao/>. Acesso em: 10 jul. 2024.

METADE dos imóveis no Brasil possui alguma irregularidade. *In*: TERRA. [S./], 9 out. 2023. Disponível em: <https://www.terra.com.br/noticias/metade-dos-imoveis-no-brasil-possui-alguma-irregularidade,51517fd900fa9c5c28d5f941fb8b9e59v4t2etuj.html>. Acesso em: 1 fev. 2024.

MINI Curso LAPS: Niklas Luhmann e os meios de comunicação. *In*: FFLCH. São Paulo, [2023?]. Disponível em: <https://www.fflch.usp.br/50324>. Acesso em: 20 maio 2024.

MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de; et all. **Caderno do IRIB: Usucapião Extrajudicial**. IRIB: São Paulo, 2020. Disponível em: https://anoregse.org.br/sistema/arq_up/dow_b7a31e824acee1f88b67541af0b20b886075e1b99d9c38_22746782.pdf. Acesso em: 11 maio 2024.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4: direito das coisas. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530968700/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter07\]!/4](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530968700/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter07]!/4). Acesso em: 1 maio 2024.

NARVAEZ, Marytere. Comunicação organizacional: definição, tipos e características. *In*: QUESTIONPRO. [S./], [2024?]. Disponível em: <https://www.questionpro.com/blog/pt-br/comunicacao-organizacional/>. Acesso em: 24 maio 2024.

NASSAR, Paulo. Conceitos e processos de comunicação organizacional. *In*: KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Gestão estratégica em comunicação organizacional e relações públicas**. 2. ed. São Caetano do Sul: Difusão Editora, 2009.

NATUREZA jurídica das serventias extrajudiciais. *In*: PROTESTO MA. Manaus, 5 jul. 2019. Disponível em: https://www.protestoma.com.br/images/downloads-id_173.pdf. Acesso em: 24 fev. 2024.

NORTH, Douglass C. Institutions. **The Journal of Economic Perspectives**, v. 5, n. 1. Winter: 1991. Disponível em: <https://www.heinonline.org>. Acesso em: 6 fev. 2024.

OAB-MA apresenta comissão de direito notarial e registral à CGJ/MA. *In*: 2º Tabelionato de Protesto de São Luís. São Luís, [2024?]. Disponível em: <https://2protestoslz.com.br/noticias/oab-ma-apresenta-comissao-de-direito-notarial-e-registral-a-cgjma>. Acesso em: 11 jul. 2024.

PEDRON, Flávio. **Luhmann e a Teoria dos Sistemas - Comunicação e Fechamento dos Sistemas**. [S. l.: s. n.], 15 jan. 2021. 1 vídeo (4 min 18 s). Publicado pelo canal Pedron e Lage Advogados. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=QuBDthnDxbo>. Acesso em: 20 maio 2024.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 28. ed. São Paulo: Forense, 2022. v. 4: Direitos reais. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 1 maio 2024.

PERON, Juan Daniel. Ata notarial para fins de usucapião extrajudicial. *In*: COLÉGIO Notarial do Brasil Seção São Paulo. São Paulo, [s.d.] . Disponível em: <https://cnbsp.org.br/2022/09/19/artigo-ata-notarial-para-fins-de-usucapiao-extrajudicial-por-juan-daniel-peron/>. Acesso em: 9 maio 2024.

PEROTTI, Josiane. A crise do Poder Judiciário e a autocomposição. 2020. Disponível em: <https://repositorio.animaeducacao.com.br/items/1bf8d851-0ca4-4068-972b-a4b2998ee104>. Acesso em: 20 fev. 2024.

PESQUISA aponta que Cartórios brasileiros são a instituição com maior confiança. *In*: ANOREG BR. Brasília, 29 dez. 2022. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/pesquisa-aponta-que-cartorios-brasileiros-sao-a-instituicao-com-maior-confianca/>. Acesso em: 22 fev. 2024.

PIMENTA, Eduardo Goulart; LANA, Henrique Avelino R. P. Análise econômica do direito e sua relação com o direito civil. **Revista Faculdade Direito UFMG**, Belo Horizonte, n.57, p. 85-138, jul./dez. 2010. Disponível em: <https://www.direito.ufmg.br/revista/index.php/revista/article/view/126>. Acesso em : 2 fev. 2024.

PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. A Releitura do Princípio do Acesso à Justiça e o Necessário Redimensionamento da Intervenção Judicial na Resolução dos Conflitos na Contemporaneidade. **Revista EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 21, n. 3, t. 1, p. 241-271, set./dez. 2019. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista_v21_n3/tomo1/revista_v21_n3_tomo1_241.pdf. Acesso em: 21 fev. 2024.

PONDÉ, João Luiz; POSSAS, Mário; FAGUNDES, Jorge. **Custos de Transação e Impactos sobre Política de Defesa da Concorrência**. p.124. In: SILOTIPS. [S. l.], [2022?]. Disponível em: <https://silo.tips/download/economia-institucional-custos-de-transacao-e-impactos-sobre-politica-de-defesa-da>. Acesso em: 2 fev. 2024.

PORTO, Antônio Maristrello; GAROUPA, Nuno. **Curso de análise econômica do direito**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2022. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559771394/epubcfi/6/10\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright%2F4/30/12/1:65\[rou%2Cpa^%2C\]](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559771394/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright%2F4/30/12/1:65[rou%2Cpa^%2C].). Acesso em: 1 fev. 2024.

POSNER, Richard Allen. The Economic Approach to Law. **University of Chicago Law School**, Chicago, p. 757-782, 1975. Disponível em: https://chicagounbound.uchicago.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2881&context=journl_articles. Acesso em: 2 fev. 2024.

POSNER, Richard. **El Análisis Económico del Derecho**. 2. ed. México: Fondo de Cultura Económica, 2007.

POSNER, Richard A. **El Análisis Económico del Derecho en el Common Law, en el Sistema Romano-Germánico, y en las Naciones en Desarrollo**. Revista de Economía. 2005.

PROVIMENTO CN-CNJ n. 149, de 30 de agosto de 2023. In: IRIB. São Paulo, 4 set. 2023. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/provimento-cn-cnj-n-149-de-30-de-agosto-de-2023>. Acesso em: 8 maio 2024.

PUGLIESE, Antonio Celso Fonseca; SALAMA, Bruno Meyerhof. A economia da arbitragem: escolha racional e geração de valor. **Revista Direito GV**, São Paulo, v. 4, n. 1, p. 15-28, jan./jun. 2008. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/revdireitogv/article/view/35168/33973>. Acesso em: 16 fev. 2024.

KUNSCH, Margarida Maria Krohling. **Planejamento de relações públicas na comunicação integrada**. 4. ed. São Paulo: Summus, 2003.

RHODIA, S. A. **Plano de comunicação social**. São Paulo, 1995.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. v. 1.

RIBEIRO, Diógenes Vicente Hassan; RIBEIRO, Douglas Cunha Hassan. “Guerra às drogas” e os meios de comunicação simbolicamente generalizados: a improbabilidade do poder na aceitação de políticas contra as drogas. **Revista Eletrônica Direito e Sociedade**, Canoas, v. 11, n. 1, p. 207-230, jun. 2023. Disponível em: <https://revistas.unilasalle.edu.br/index.php/redes/article/view/8495>. Acesso em: 22 maio 2024.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível, nº 50027645120218210041**. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS).

AÇÃO DE USUCAPIÃO. REQUISITOS PRESENTES. POSSE COM ANIMUS DOMINI. CONDOMÍNIO. HAVENDO POSSE EXCLUSIVA POR UM DOS CONDÔMINOS, VIÁVEL A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL POR USUCAPIÃO. HIPÓTESE EM QUE O CONDÔMINO EXERCE POSSE EXCLUSIVA SOBRE O IMÓVEL POR MAIS DE 15 ANOS E SEM QUALQUER OPOSIÇÃO, SEMPRE PAGANDO OS IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE O BEM, INDICANDO A PRESENÇA DO ÂNIMO DE DONO E AUTORIZANDO O RECONHECIMENTO DA EXISTÊNCIA DE POSSE QUALIFICADA, NECESSÁRIOS AO ACOLHIMENTO DA AÇÃO DE USUCAPIÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME. Décima Oitava Câmara Cível. Apelante: jaires Dinarte Correa da Silva. Apelado: Gerson Mario Correa da Silva. Relator: Pedro Celso Dal Pra, 25 de março de 2014. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php. Acesso em: 3 maio 2024.

RIPERT, Georges; BOULANGER, Jean; PLANIOL, Marcel Planiol. **Tratado de Derecho Civil**. Buenos Aires: La Ley, 1987. t.6.

ROBBINS, Stephen P.; JUDGE, Timothy A.; SOBRAL, Felipe. **Comportamento organizacional: teoria e prática no contexto brasileiro**. 14. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2010.

ROCHA JÚNIOR, Cid; KAMEL, Antoine Youssef. **Noções elementares da atividade notarial e registral**. 2. ed. Curitiba: Intersaberes, 2020. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br/Leitor/Publicacao/180505/pdf/0>. Acesso em: 24 fev. 2024.

ROCHA, Caio Cesar Vieira; SALOMÃO, Luis Felipe (coord). **Arbitragem e mediação: a reforma da legislação brasileira**. 2. ed. São Paulo: Atlas: 2017.

RODRIGUES, Daniela Rosário. O direito à propriedade titulada por meio da regularização fundiária. In: NALINI, José Renato; LEVY, Wilson. (coord.). **Regularização fundiária**. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RODRIGUES, Marcelo Abelha. O novo CPC e a tutela jurisdicional executiva (parte 1). **Revista de Processo**, São Paulo, v. 40, n. 244, jun. 2015. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RPro_n.244.05.PDF. Acesso em: 20 jan. 2024.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 1983.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2007.

RODRÍGUEZ MANSILLA, Darío; TORRES NAFARRATE, Javier. **Introducción a la teoría de la sociedade de Niklas Luhmann**. México: Editorial Herder, 2008.

SAID FILHO, Fernando Fortes. A crise do Poder Judiciário: os mecanismos alternativos de solução de conflitos como condição de possibilidade para a garantia do acesso à justiça. Disponível em:

http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-AJURIS_142.07.pdf. Acesso em: 21 fev. 2024.

SALAMA, Bruno Meyerhof. **Estudos em direito & economia**: micro, macro e desenvolvimento. 1. ed. Curitiba: Virtual Gratuita, 2017. *E-book*. Disponível em: <https://editoravirtualgratuita.com.br/wp-content/uploads/2017/07/obra-completa-estudos-em-direito-economia.pdf>. Acesso em: 16 fev. 2024.

SALAMA, Bruno Meyerhof. **Direito e economia**: textos escolhidos. São Paulo: Saraiva, 2010.

SALAMA, Bruno Meyerhof. O que é “Direito e Economia”? **Revista da Direito UNIFACS**, Salvador, n. 160, out. 2013. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/viewFile/2793/2033>. Acesso em: 2 fev. 2024.

SALOMÃO, Andréia Rodrigues; SUBTIL, Francisca Esdra Laurentino; SOUZA, Vinícius Freitas de. A importância da cultura organizacional nas empresas. *In*: FACULDADE Multivix. Disponível em: <https://multivix.edu.br/wp-content/uploads/2022/02/a-importancia-da-cultura-organizacional-nas-empresas.pdf>. Acesso em: 20 fev. 2024.

SANTOS FILHO, Sirio Vieira dos. **A análise econômica do direito sob a perspectiva da função social da propriedade privada e o seu uso sustentável no Brasil**. 2017. Dissertação. (Mestrado em Ciência Jurídica). Programa de Pós-graduação em Ciências Jurídicas, Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí, 2017. Disponível em: [https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2142/Dissertação%20-%20A%20AED%20sob%20a%20perspectiva%20da%20função%20social%20da%20propriedade%20privada%20e%20seu%20uso%20sustentável%20\(1\).pdf](https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2142/Dissertação%20-%20A%20AED%20sob%20a%20perspectiva%20da%20função%20social%20da%20propriedade%20privada%20e%20seu%20uso%20sustentável%20(1).pdf). Acesso em: 6 fev. 2024.

SANTOS, Leandro Bruno dos; SPOSITO, Eliseu Savério. Resenha: o mistério do capital. **Caderno Prudentino De Geografia**, 1(28). Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/view/7398>.

SANTOS, Ricardo Soares Stersi dos; MAILLART, Adriana Silva. A “cultura da sentença” em 2016/2017 e a sua reprodução pelas escolas de direito no sul do Brasil. **Revista Faculdade Direito UFMG**, Belo Horizonte, n. 73, p. 671-699, jul./dez. 2018. Disponível em: <https://revista.direito.ufmg.br/index.php/revista/article/view/1962>. Acesso em: 20 fev. 2024.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. 6. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553626270/>. Acesso em: 4 maio 2024.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis III: procedimentos especiais**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

SHANNON-Weaver Model of Communication: Advantages & Disadvantages. *In*: STUDYMASSCOM. [S./I.], [2024?]. Disponível em: <https://studymasscom.com/communication/shannon-weaver-model-of-communication-advantages-disadvantages/#components-of-the-shannonweaver-model-of-communication>. Acesso em: 24 maio 2024.

SILVA FILHO, Edison Benedito da. A teoria da firma e a abordagem dos custos de transação: elementos para uma crítica institucionalista. **Pesquisa & Debate**, São Paulo, v. 17, n. 2, p. 259-277, 2006. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/rpe/article/view/11819>. Acesso em: 3 fev. 2024.

SILVA, Elaine Apolinário de Amorim. O instituto da usucapião extrajudicial como forma de desjudicialização de demandas. *In*: REVISTA Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento. [S./I.], 2020. Disponível em: https://www.nucleodoconhecimento.com.br/lei/usucapiao-extrajudicial#google_vignette. Acesso em: 9 maio 2024.

SILVA, Leonardo Nóbrega da. Teoria dos sistemas sociais e os meios de difusão em Niklas Luhmann. **Revista Eletrônica de Ciências Sociais**, Juiz de Fora, n. 22, p. 123-137, jul./dez. 2016. Disponível em: <https://periodicos.ufjf.br/index.php/csonline/article/view/17410>. Acesso em: 20 maio 2024.

SILVA, Sabrina Jiukoski da. Para uma cultura do consenso: a necessária reforma nos cursos de direito. **Revista do Cejur**: Prestação Jurisdicional, Florianópolis v. 7, n. 1, p. 125-143, jan./dez. 2019. Disponível em: [https://revistadocejur.tjsc.jus.br › article › download](https://revistadocejur.tjsc.jus.br/article/download). Acesso em: 22 fev. 2024.

SIMON, Herbert A. **The logic of heuristic decision making**. *In*: SIMON, Herbert A. **Models of Discovery**. Dordrecht: D. Reidel Publishing, 1977.

SMITH, Adam. **The Theory of Moral Sentiments**. Indianapolis: Liberty-Classics, 1790.

SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SOTO, Hernando de. **The Mystery of Capital**: why capitalism triumphs in the west and fails everywhere else. London: Black Swan, 2000.

SOUSA, Lais; SOUSA, Tamires; SOUSA, Tamara; REIS, Thompson; LAMES, Edilei Rodrigues de. Canais de informações no ambiente organizacional na comunicação gestores-colaboradores. **Revista Científica Semana Acadêmica**, Fortaleza, n. 120, p. 1-21, 16 mar. 2018. Disponível em: <https://semanaacademica.org.br/artigo/canais-de-informacoes-no-ambiente-organizacional-na-comunicacao-gestores-colaboradores>. Acesso em: 24 maio 2024.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**. São Paulo: SRV Editora LTDA, 2022. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620087/>. Acesso em: 23 fev. 2024.

STEPHEN, Frank H. **Teoria econômica do direito**. São Paulo: Makron Books, 1993.

SUPERE as 5 principais barreiras da comunicação nas empresas. *In*: PARTNERS Comunicação Integrada. [S.l.], [2024?]. Disponível em: <https://partnerscom.com.br/agencia-de-comunicacao-em-bh-4/#:~:text=A%20barreira%20semântica%20é%20a,não%20houve%20uma%20comunicação%20efetiva>. Acesso em: 24 maio 2024.

SZTAJN, Rachel. Direito e economia. *In*: CAVALLI, Cássio; ZYLBERSZTAJN, Décio; SZTAJN, Rachel (Org.) **Law and economics**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005. p.105-115.

SZTAJN, Rachel. *et al.* *In*: YEUNG, Luciana. **Análise econômica do direito: temas contemporâneos**. 1. ed. São Paulo: Actual, 2020. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786587019079/pageid/4>. Acesso em: 3 fev. 2024.

TAPAI, Marcelo de Andrade. **Direito Imobiliário**. 2. ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644544/>. Acesso em: 1 maio 2024.

TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos Conflitos Cíveis**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559648955/>. Acesso em: 20 fev. 2024.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 4: Direito das coisas. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647118/>. Acesso em: 6 maio 2024.

TAVARES, André Ramos. O operador nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis: Resposta à exigência Constitucional de um eficiente sistema registral. *In*: São Paulo, 22 ago. 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/286032/o-operador-nacional-do-sistema-de-registro-eletronico-de-imoveis--resposta-a-exigencia-constitucional-de-um-eficiente-sistema-registral>. Acesso em: 28 mar. 2024.

TEIXEIRA, Tarcísio; LIGMANOVSKI, Patrícia Ayub da Costa (coord.). **Arbitragem em evolução: aspectos relevantes após a reforma da Lei Arbitral**. 1. ed. Barueri: Manole, 2018. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555762204/epubcfi/6/2\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover\]!/4/2/2%4050:45](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555762204/epubcfi/6/2[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover]!/4/2/2%4050:45). Acesso em: 17 fev. 2023.

TELLES, Luís Fernando Prado. Elementos da sua comunicação e suas formas de planejamento. **Anuário da Produção Acadêmica Docente**, v. 3, n.5, p.151, 2009. Disponível em: <https://repositorio.pgsscogna.com.br/bitstream/123456789/1355/1/Artigo%2012.pdf>. Acesso em: 24 maio 2024.

TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo Monteiro.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. *E-book*. v. 5: direitos reais. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647538/>. Acesso em: 3 maio 2024.

THEODORO JÚNIOR. Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024. v. 1. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559649389/>. Acesso em: 21 fev. 2024.

THEODORO JÚNIOR. Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024. v. 1. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559649389/>. Acesso em: 21 fev. 2024.

THOMAS, Robert Paul. **The rise of the western world: a new economic history**. Cambridge: Cambridge University Press, 1973. Disponível em: <https://www.heinonline.org>. Acesso em: 6 fev. 2024.

TIMM, Luciano Benetti. Direito e Economia desmistificado. *In*: MIGALHAS. [S. l.], 29 ago. 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/286455/direito-e-economia-desmistificado>. Acesso em: 2 fev. 2024.

TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil: estudos sobre a análise econômica do direito**. 5. ed. Indaiatuba: Foco, 2023. Prefácio. *E-book*. Disponível em: https://api.metabooks.com/api/v1/asset/mmo/file/ea6483de6e3b46a0b4d54acffa9191b2?access_token=b44a17d6-3135-458b-b486-f2fbb39c12c5. Acesso em: 1 fev. 2024.

TORRES NAFARRATE, Javier. Galáxias de comunicação: o legado teórico de Niklas Luhmann. **Revista Lua Nova**, São Paulo, n. 51, 2000.

TRÊS, Douglas Luís; SILVA, Jackson Andre da. A Formulação de Estratégias sob o Enfoque da Teoria de Niklas Luhmann. *In*: ENCONTRO DA ANPAD, 34, Rio de Janeiro. **Anais** [...]. Rio de Janeiro: ANPAD, 2010. Disponível em: https://arquivo.anpad.org.br/diversos/down_zips/53/eso108.pdf. Acesso em: 22 maio 2024.

TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; COULON, Fabiano Koff; ZIELINSKI, Andrei. Incompletude Contratual: a imprevisibilidade do futuro e a compreensão limitada do

presente. Disponível em: <https://www.jota.info/opiniao-e-analise/colunas/coluna-da-abde/incompletude-contratual-03082020>. Acesso em: 3 fev. 2024.

TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth. Economia de plataforma (ou tendência à bursatilização dos mercados): Ponderações conceituais distintivas em relação à Economia Compartilhada e a Economia Colaborativa e uma abordagem de Análise Econômica do Direito dos ganhos de eficiência econômica por meio da redução severa dos custos de transação. **RJLB**, ano 6, n. 4, p. 1977-2013, 2020. Disponível em: https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/4/2020_04_1977_2013.pdf. Acesso em: 2 fev. 2024.

VASCONCELOS, Sammy. Comunicação interna: significado, exemplos e guia de como aplicar!. In: SÓLIDES. [S.l.], 17 maio 2021. Disponível em: <https://blog.solides.com.br/comunicacao-interna-2/#:~:text=Um%20exemplo%20são%20as%20reuniões,também%20são%20parte%20da%20comunicação>. Acesso em: 24 maio 2024.

VENOSA, Sílvio de Salva. **Direito Civil**. 24. ed. Barueri: Atlas, 2024. v. 4: reais. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559775859/>. Acesso em: 6 maio 2024.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**. 24. ed. Barueri: Atlas, 2024. v. 4: reais. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559775859/>. Acesso em: 6 maio 2024.

VERA, Flávia Santinoni. A Análise Econômica da Propriedade. In: TIMM, Luciano Benetti (org.). **Direito e Economia no Brasil**. São Paulo: Atlas, 2018.

VERA, Flávia Santinoni. Análise Econômica da Propriedade. In: TIMM, Luciano Benetti. **Direito e economia no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522480555/pageid/3>. Acesso em: 1 fev. 2024.

VIEIRA, Rafaela Dutra. **Compliance no Tabelionato de Notas: Análise sob a Perspectiva da Proteção de Dados**. 2022. Dissertação (Mestrado em Direito da Empresa e dos Negócios). Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Porto Alegre, 2022.

WAMBIER, Luiz Rodrigues. **Curso avançado de processo civil: teoria geral do processo de conhecimento**. 9. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007. v. 1.

WATANABE, Kazuo. Política Pública do Poder Judiciário Nacional para tratamento adequado dos conflitos de interesses. Disponível em:

<https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=29046>. Acesso em: 21 fev. 2024.

WOLKART, Erik Navarro. **Análise econômica do processo civil:** como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. **Direito civil:** direito das coisas. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

APÊNDICE A- CARTA DE ANUÊNCIA

CARTA DE ANUÊNCIA

Eu, Valdecir Rodrigues Vieira, brasileiro, casado, tabelião de notas de Rio Grande-RS e registrador de imóveis de Portão-RS, RG 7030085001, CPF 422.427.970-34, domiciliado em Rua Sérgio Daniel Freire, 646, Cassino, Rio Grande- RS, com o endereço eletrônico tabelionatocassino@gmail.com, concordo e estou ciente que minha ex-funcionária Graziela Dutra Vieira, brasileira, solteira, advogada, CPF 031.684.220-61, RG 7112695882, domiciliada na Rua Gomes Portinho, 624, Bairro Centro, apartamento 1301, Novo Hamburgo, com endereço eletrônico graziela_v@ymail.com, contará sua experiência de quando era funcionária do Registro de Imóveis de Portão-RS para sua dissertação de Mestrado de Direito da Empresa e dos Negócios da Universidade do Vale do Rio dos Sinos- Unisinos com o seguinte título: A EFICIÊNCIA DO SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO NA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: Resolvendo o problema da comunicação jurídica a partir de um manual sobre o procedimento da usucapião extrajudicial para advogados e usuários dos Registros de Imóveis gaúchos

Valdecir Rodrigues Vieira
CPF: 422.427.970-34

Documento assinado digitalmente
gov.br GRAZIELA DUTRA VIEIRA
Data: 10/09/2024 21:13:18-0300
Verifique em <https://validar.it6.gov.br>

Graziela Dutra Vieira
CPF: 031.684.220-61

09 de setembro de 2024, Novo Hamburgo-RS.

APÊNDICE B- MANUAL COM DIRETRIZES PARA O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO MELHORIA COMUNICACIONAL DO SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

MANUAL COM DIRETRIZES PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O presente manual possui o objetivo de esclarecer e trazer orientações sobre o procedimento, requisitos e documentos necessários do procedimento da usucapião extrajudicial nos Registros de Imóveis gaúchos para os advogados e usuários dos serviços registrares imobiliários.

Noções gerais da usucapião

O que é usucapião? A usucapião é um “modo de aquisição originária da propriedade e/ou qualquer direito real que se caracteriza pela posse da coisa, prolongada no tempo, atendendo os requisitos legais”⁵⁸⁶.

Quem pode usucapir? Todas as pessoas naturais ou jurídicas, nacionais ou estrangeiros, não é exigido que haja capacidade de fato (artigo 5º, *caput*, da Constituição Federal).

Quais são os requisitos para usucapião extrajudicial? Existem 5 requisitos: coisa hábil; decurso do tempo; posse *ad usucapionem*; boa-fé; e justo título. No entanto, apenas os três primeiros requisitos são exigidos em todas as espécies de usucapião; já os dois últimos são exigidos na usucapião ordinária.⁵⁸⁷

Observação 1: o decurso de tempo varia de acordo com a espécie de usucapião cabível para o caso. O prazo começa a ser contabilizado a partir do exercício da posse *ad usucapionem*.⁵⁸⁸

Observação 2: a posse *ad usucapionem* significa que o usucapiente tem *animus domini*, isto, é com a intenção de ser dono. Esta posse precisa conter as seguintes características: ser mansa e pacífica (sem oposição); ter *animus domini*; ser

⁵⁸⁶ BLASKESI, Eliane. **A evolução da usucapião:** da judicial à extrajudicial. 3. ed. Bagé: Ediurcamp, 2018. p. 22.

⁵⁸⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 18. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 5: Direito das Coisas. p. 108 *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9786553628373/>. Acesso em: 2 maio 2024.

⁵⁸⁸ (REsp n. 1.837.425/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/6/2023, DJe de 22/6/2023.)

contínua; decurso do tempo previsto em lei. Esta posse não pode ser clandestina, violenta ou precária.

Quais são as causas suspensivas da usucapião? Quando a causa suspensiva desaparece, o prazo suspenso volta a correr, sendo que o período anterior à suspensão é somado ao período subsequente.⁵⁸⁹ A contagem do prazo não é extinta com a suspensão.⁵⁹⁰ Conforme o artigo 197, incisos I a III, do Código Civil⁵⁹¹, a usucapião não pode ser alegada entre cônjuges, na constância da sociedade conjugal; entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar; e entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela. Conforme o artigo 198, incisos I a III, do Código Civil, a usucapião não pode ser alegada contra os menores de 16 anos; contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios; e contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.

Observação 1: a Lei n. 14.010/2020⁵⁹², que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado no período da pandemia do coronavírus (Covid-19), suspendeu os prazos para aquisição da propriedade via usucapião no período entre 10 de junho de 2020 e 30 de outubro de 2020. Esta suspensão ocorreu em razão de que as pessoas ficaram com a locomoção prejudicada pela pandemia e, assim, não tinham como saber se seus imóveis haviam sido invadidos e não conseguiam produzir provas documentais.⁵⁹³

Quais são as causas interruptivas do prazo de usucapião? A interrupção faz com que o prazo da usucapião recomece a correr após determinado acontecimento, não sendo somado a ele o período anterior à interrupção. Isso significa

⁵⁸⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. 4: direitos reais. p. 124. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 02 maio. 2024.

⁵⁹⁰ LÔBO, Paulo. **Direito civil**. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 4: direito das coisas. p. 65. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628274/>. Acesso em: 2 maio 2024.

⁵⁹¹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 2 maio 2024.

⁵⁹² BRASIL. **Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020**. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Brasília, DF: Presidência da República, 2020. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/l14010.htm. Acesso em: 2 maio 2024.

⁵⁹³ ÁVILA, Bruno Fernandes. Lei nº 14.010/20 e seu reflexo sobre a usucapião. *In*: COLÉGIO Notarial do Brasil Seção São Paulo. São Paulo, [2020?]. Disponível em: <https://cnbsp.org.br/2020/08/25/artigo-lei-no-14-010-20-e-seu-reflexo-sobre-a-usucapiao-%C2%96-por-bruno-fernandes-de-avila/>. Acesso em: 2 maio 2024.

que o tempo anterior à interrupção não pode ser aproveitado.⁵⁹⁴ As causas interruptivas do prazo da usucapião só podem ocorrer uma vez e estão previstas no artigo 202, inciso I a VI, do Código Civil:

Art. 202. A interrupção da prescrição, que somente poderá ocorrer uma vez, dar-se-á:

I - por despacho do juiz, mesmo incompetente, que ordenar a citação, se o interessado a promover no prazo e na forma da lei processual;

II - por protesto, nas condições do inciso antecedente;

III - por protesto cambial;

IV - pela apresentação do título de crédito em juízo de inventário ou em concurso de credores;

V - por qualquer ato judicial que constitua em mora o devedor;

VI - por qualquer ato inequívoco, ainda que extrajudicial, que importe reconhecimento do direito pelo devedor.

Observação 1: a citação em ação reivindicatória interrompe o prazo de usucapião, mesmo que a ação seja julgada improcedente⁵⁹⁵.

Observação 2: a citação em ação possessória julgada improcedente ou extinta sem resolução do mérito não interrompe o prazo para a aquisição da propriedade.⁵⁹⁶

Observação 3: a mera notificação extrajudicial ou registro de boletim de ocorrência por parte do proprietário não interrompe o prazo de prescrição aquisitiva para o possuidor.⁵⁹⁷

Quais são as espécies de usucapião e seus requisitos?

- **Extraordinária:** posse *ad usucapionem* durante 15 anos (artigo 1.238, *caput*, do Código Civil). Esta corresponde à **usucapião extraordinária comum**.

Observação 1: o prazo reduz para 10 anos caso o possuidor tenha estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou tenha realizado obras ou serviços de caráter produtivo no imóvel (artigo 1.238, parágrafo único, do Código Civil). Esta corresponde à **usucapião extraordinária por posse-trabalho**.

⁵⁹⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 28. ed. São Paulo: Forense, 2022. V. 4: direitos reais. p. 124. *E-book*. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 6 maio 2024.

⁵⁹⁵ (EAREsp n. 1.542.609/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/3/2023, DJe de 24/5/2023.)

⁵⁹⁶ (EAREsp n. 1.542.609/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/3/2023, DJe de 24/5/2023.)

⁵⁹⁷ (REsp n. 1.584.447/MS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/3/2021, DJe de 12/3/2021.)

Observação 2: a pessoa jurídica não poderá adotar a usucapião extraordinária sob o fundamento de moradia, apenas sob o fundamento de posse-trabalho ou de obras.⁵⁹⁸

- **Ordinária:** posse *ad usucapionem* durante 10 anos; justo título; e boa-fé (artigo 1.242, *caput*, do Código Civil). Esta é a **usucapião ordinária comum**.

Observação 1: o prazo é reduzido para 5 anos quando o imóvel tiver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores tenham estabelecido a sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico no imóvel (artigo 1.242, parágrafo único, do Código Civil). Esta é a **usucapião ordinária por posse-trabalho**.

- **Especial rural:** possuidor não pode ser proprietário de imóvel rural ou urbano; posse *ad usucapionem* durante 5 anos de área de terra em zona rural não superior a 50 hectares; tornar terra produtiva por seu trabalho ou de sua família; e ter moradia na área (artigo 1.239 do Código Civil e artigo 191 da Constituição Federal).

Observação 1: a pessoa jurídica não pode adquirir a propriedade através desta modalidade porque não possui família e nem moradia.⁵⁹⁹

Observação 2: esta espécie não ocorrerá em áreas indispensáveis à segurança nacional; nas terras habitadas por silvícolas; nas áreas de interesse ecológico, consideradas como tais as reservas biológicas ou florestais e os parques nacionais, estaduais ou municipais, assim declarados pelo Poder Executivo, sendo assegurada aos atuais ocupantes a preferência para assentamento em outras regiões, pelo órgão competente. (artigo 3º da Lei 6.969/1981).

Observação 3: é possível a aquisição da propriedade de área menor do que o módulo rural estabelecido para a região.⁶⁰⁰

⁵⁹⁸ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4: direito das coisas. p. 132. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530968700/epubcfi/6/40\[%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter07\]/4](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530968700/epubcfi/6/40[%3Bvnd.vst.idref%3Dchapter07]/4). Acesso em: 19 ago. 2024.

⁵⁹⁹ ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. **Direito civil**: direito das coisas. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019. p. 162.

⁶⁰⁰ BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado n. 594**. É possível adquirir a propriedade de área menor do que o módulo rural estabelecido para a região, por meio da usucapião especial rural. Jornada de Direito Civil, 7. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2015. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/852>. Acesso em: 20 ago. 2024.

Observação 4: a soma das posses entre vivos é incompatível com as finalidades da usucapião especial rural, especial urbana e especial urbana por abandono do lar.⁶⁰¹

- **Especial urbana:** posse *ad usucapionem* durante 5 anos; área urbana de até 250 metros quadrados; utilização para sua moradia ou de sua família; possuidor não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural (artigo 1.240 do Código Civil, e artigo 183 da Constituição Federal. Ela só pode ser reconhecida uma vez para o mesmo possuidor.

Observação 1: a área urbana de até 250 metros quadrados abrange a área do terreno e a construção, ou seja, ambas não podem ultrapassar esta metragem⁶⁰² A área maior prevalecerá, respeitando a limitação da lei. Não se computa neste limite a fração ideal correspondente à unidade autônoma nas áreas comuns no condomínio edilício, computa-se apenas a unidade autônoma residencial que é objeto da usucapião⁶⁰³.

Observação 2: a usucapião especial urbana é possível quando a área usucapienda for inferior ao módulo urbano fixado em lei municipal.⁶⁰⁴

Observação 3: pode ser objeto de usucapião especial urbana o imóvel que for destinado em parte a comércio familiar, ele não precisa possuir destinação exclusiva residencial.⁶⁰⁵

(REsp n. 1.040.296/ES, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 2/6/2015, DJe de 14/8/2015.)

⁶⁰¹ BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado n. 317.** A accessio possessionis de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade do usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente. Jornada de Direito Civil, 4. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2006. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/326>. Acesso em: 4 maio 2024

⁶⁰² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. 16. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. v. 5: direito das coisas. p. 98. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555590531/epubcfi/6/16\[%3Bvnd.vst.idref%3Dmiolo5.xhtml\]!/4](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786555590531/epubcfi/6/16[%3Bvnd.vst.idref%3Dmiolo5.xhtml]!/4). Acesso em: 20 ago. 2024.

⁶⁰³ BALBINO, Natalia, Santos; RANGEL, Tauã Lima Verdan. A Usucapião Especial Urbana em caracterização. In: COLÉGIO Notarial do Brasil Seção São Paulo. São Paulo, [s.d.]. Disponível em: <https://cnbsp.org.br/2022/03/10/artigo-a-usucapiao-especial-urbana-em-caracterizacao-%C2%96-por-natalia-santos-balbino-e-taua-lima-verdan-rangel/#:~:text=Pelo%20que%20foi%20mencionado%20nos,sem%20oposi%C3%A7%C3%A3o%20com%20animus%20domini>. Acesso em: 20 ago. 2024.

⁶⁰⁴ (RE 422349, Relator(a): DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 29-04-2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-153 DIVULG 04-08-2015 PUBLIC 05-08-2015 RTJ VOL-00235-01 PP-00134).

⁶⁰⁵ (REsp n. 1.777.404/TO, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 5/5/2020, DJe de 11/5/2020.)

Observação 4: há a **usucapião especial urbana por abandono do lar** (artigo 1.240-A do Código Civil). Seus requisitos são: posse *ad usucapionem* durante 2 anos; posse direta e com exclusividade; imóvel urbano de até 250 metros quadrados cuja propriedade o possuidor dividia com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar; utilização do imóvel para sua moradia ou de sua família; e possuidor não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Ela só pode ser reconhecida uma vez para o mesmo possuidor.

Observação 5: para usucapião especial urbana por abandono do lar, não é necessário o divórcio ou a dissolução da união estável, bastando apenas a separação de fato.⁶⁰⁶ Esta modalidade não ocorrerá quando forem praticados atos de violência por um dos cônjuges para que o outro saia do lar conjugal, pois não configura abandono.⁶⁰⁷

Observação 6: na usucapião do artigo 1.240-A do Código Civil a propriedade não pode ser exclusiva de um dos cônjuges, é preciso que seja comum do casal.⁶⁰⁸

Observação 7: a soma das posses entre vivos é incompatível com as finalidades da usucapião especial rural, urbana e urbana por abandono do lar.⁶⁰⁹

⁶⁰⁶ BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado n. 501**. As expressões "ex-cônjuge" e "ex-companheiro", contidas no art. 1.240-A do Código Civil, correspondem à situação fática da separação, independentemente de divórcio. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2011. Jornada de Direito Civil, 5. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/570>. Acesso em: 2 mar. 2024.

⁶⁰⁷ TARTUCE, Flávio. **Direito civil**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4: direito das coisas. p. 244. *E-book*. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530993726/epubcfi/6/10\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml4\]/4](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530993726/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml4]/4). Acesso em: 2 abr. 2024.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado n. 499**. A aquisição da propriedade na modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil só pode ocorrer em virtude de implemento de seus pressupostos anteriormente ao divórcio. O requisito "abandono do lar" deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o afastamento do lar conjugal representa descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais, tais como assistência material e sustento do lar, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar e que se responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2011. Jornada de Direito Civil, 5. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/568%20/>. Acesso em: 2 mar. 2024.

⁶⁰⁸ (Apelação Cível, Nº 70063635593, Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Sérgio Fernando de Vasconcellos Chaves, Julgado em: 25-03-2015).

⁶⁰⁹ BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado n. 317**. A *accessio possessionis* de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade do usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente. Jornada de Direito Civil, 4. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2006. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/326>. Acesso em: 4 maio 2024.

- **Especial indígena:** índio integrado ou não; posse *ad usucapionem* durante 10 anos; e em trecho de terra inferior a 50 hectares (artigo 33 do Estatuto do Índio).

Noções gerais da usucapião extrajudicial

Fundamento legal: artigo 216-A da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos); artigo 398 a 423 do Provimento n. 149 do Conselho Nacional de Justiça (CNN/CN/CNJ-Extra); Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul (CNN/RS); Provimento n. 038/2018 da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul (CGJ/RS); Provimento 011/2019 da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul (CGJ/RS); Provimento n. 21/2022-CGJ/RS; Provimento n. 21/2021-CGJ/RS; artigo 1.238 e seguintes da Lei n. 10.406/2002 (Código Civil); e artigo 319 da Lei n. 13.105/2015 (Código de Processo Civil).

O que é usucapião extrajudicial? A usucapião extrajudicial corresponde a um procedimento que permite a regularização da propriedade imobiliária no Registro de Imóveis, não sendo necessária a intervenção judicial.

Quando houver litígio, é possível a usucapião extrajudicial? Não, a usucapião extrajudicial só é cabível quando não houver litígio.

É possível a gratuidade dos atos registrais na usucapião extrajudicial? Sim, é possível desde que o requerente comprove a insuficiência de recursos para pagar as despesas. A respeito do pedido de gratuidade e de seu procedimento, observar os seguintes provimentos: Provimento n. 038/2018 e Provimento n. 011/2019, ambos da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul.

É obrigatória a assistência de um advogado na usucapião extrajudicial? Sim, é obrigatória a presença (artigo 216-A da Lei de Registros Públicos).

A usucapião extrajudicial impede o ajuizamento da ação de usucapião? Não, ela não impede o ajuizamento. O interessado pode optar pela via judicial ou pela via extrajudicial, sendo que ele pode solicitar, a qualquer momento, a suspensão do procedimento extrajudicial pelo prazo de 30 dias ou a desistência da via judicial para o ingresso na via extrajudicial (artigo 399, *caput*, e § 2º do CNN/CN/CNJ-Extra).

A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo impedirá o reconhecimento da usucapião extrajudicial? Não, não impede, pois a usucapião é um modo de aquisição originária da propriedade (artigo 411 do CNN/CN/CNJ-Extra).

As provas produzidas na via extrajudicial podem ser utilizadas na via judicial? Sim, após a homologação da desistência ou após o deferimento da suspensão do procedimento da usucapião extrajudicial, é possível a utilização das provas produzidas na via extrajudicial na via judicial (artigo 399, § 3º do CNN/CN/CNJ-Extra).

Objeto de usucapião extrajudicial: bens imóveis que estão no comércio.

Observação 1: os bens públicos não são suscetíveis de usucapião (artigo 183, § 3º, e artigo 191, parágrafo único, ambos da Constituição Federal; artigo 399, § 4º do CNN/CN/CNJ-Extra; e Súmula 340 do STF).

Observação 2: os bens que estão fora do comércio em razão de ato negocial ou ato jurídico do direito privado (pacto nupcial, doação, testamento, entre outros) são suscetíveis de usucapião.⁶¹⁰

Observação 3: é possível a usucapião extrajudicial de bens gravados com cláusula de inalienabilidade, no entanto, o registrador de imóveis deverá observar se o instituto não está sendo utilizado como meio de burlar a proibição da alienação estabelecida pela cláusula para evitar atos fraudulentos.⁶¹¹

Observação 4: é possível a usucapião de bens condominiais desde que o usucapiente tenha a posse exclusiva do bem que exclua a posse dos demais condôminos.⁶¹²

Observação 5: é possível a usucapião extrajudicial de imóveis herdados desde que o usucapiente tenha a posse exclusiva do bem.⁶¹³

Onde ocorre o processamento da usucapião extrajudicial? O procedimento da usucapião extrajudicial ocorrerá diretamente no Registro de imóveis da

⁶¹⁰ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 37.ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 4: direito das coisas. p.58. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553627932/>. Acesso em: 2 maio 2024.

⁶¹¹ TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo Monteiro.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 5: Direitos Reais. p. 121. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647538/>. Acesso em: 3 maio 2024.

⁶¹² TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo Monteiro.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 5; direitos reais. p. 122. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647538/>. Acesso em: 3 maio 2024.

(Apelação Cível, Nº 50027645120218210041, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em: 25-03-2024).

⁶¹³ (REsp n. 1.631.859/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/5/2018, DJe de 29/5/2018.).

circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele (artigo 399, *caput*, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 1: segue o link a respeito de informações de endereços e telefones das serventias extrajudiciais gaúchas: <https://www.tjrs.jus.br/novo/comunicacao/fale-conosco/enderecos-e-informacoes/cartorios-extrajudiciais/>.

É possível o reconhecimento da usucapião extrajudicial pleiteado por mais de um requerente? Sim, apenas quando houver posse comum (artigo 405 do CNN/CN/CNJ-Extra).

Quando o pedido de usucapião extrajudicial envolver mais de um imóvel, o procedimento poderá ser realizado por meio de um único requerimento e de uma única ata notarial? Sim, ele poderá ser realizado por meio de um único requerimento e de uma única ata notarial, inclusive se a titularidade for diversa. No entanto, isso só será possível se as áreas dos imóveis do pedido forem contíguas (artigo 401, § 11, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Quais são os pontos positivos? A usucapião extrajudicial é um procedimento célere, podendo ser realizado entre 90 e 120 dias. Ela será analisada por um *expert* na área imobiliária, o registrador de imóveis. Ela possui menores custos de oportunidade em comparação ao procedimento judicial, uma vez que este se estende por anos.

Documentos necessários para usucapião extrajudicial

Os documentos necessários são: requerimento do usucapiente; instrumento de mandato ou declaração do requerente ao defensor público; ata notarial; planta e memorial descritivo; certidão que demonstre a natureza do imóvel; certidões negativas; e justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a posse *ad usucapionem*; e a descrição georreferenciada (artigo 401 do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 1: os documentos precisam ser apresentados no original. No entanto, caso algum documento seja oferecido em cópia, o advogado ou o defensor público do requerente poderá declarar no requerimento que o documento é autêntico, sob sua responsabilidade pessoal (artigo 401, §§ 1º e 3º do CNN/CN/CNJ-Extra).

- 1) REQUERIMENTO:** atenderá, no que couber, os requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo artigo 319 do Código de Processo Civil (artigo 400, do CNN/CN/CNJ-Extra). O requerimento precisará indicar:
- a) A modalidade de usucapião requerida e sua base legal;
 - b) 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;
 - c) O nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o prazo da usucapião;
 - d) O número da matrícula ou a transcrição da área em que se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que ele não está matriculado ou transcrito;
 - e) O valor atribuído ao imóvel.

Observação 1: este valor será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado (artigo 401, § 8º do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 2: será necessária a apresentação da certidão da prefeitura municipal que ateste o valor venal do imóvel usucapiendo ou o ITR (no caso de imóvel rural) ou o último carnê de IPTU (no caso de imóvel urbano) que possua o valor venal do imóvel.

Observação 3: o requerimento precisará conter o Serviço de Registro de Imóveis a que é dirigido; a qualificação da parte interessada: nome, nacionalidade, profissão, número de identidade, CPF, estado civil (caso seja casada ou viva em união estável, é preciso indicar o regime de bens e a qualificação do cônjuge/companheiro), domicílio e endereço eletrônico. É necessária a indicação do e-mail do advogado ou defensor público para o recebimento das notificações destinadas ao requerente. Ainda, é necessária a descrição do imóvel usucapiendo. A qualificação das partes seguirá o disposto nos artigos 500 (pessoa física) e 501 (pessoa jurídica) do CNJR-CGJ/RS.

Observação 4: é necessário a apresentação dos fatos e dos fundamentos do pedido, bem como o pedido e suas especificações e as provas de seu pedido (artigo 319 do Código de Processo Civil). Nos fatos, é importante mencionar a origem da posse, as eventuais cessões de direitos possessórios, as características

da posse, indicação dos fatos que justificam o enquadramento do caso à determinada espécie de usucapião e a justificação do óbice à correta escrituração do negócio jurídico. Nos fundamentos, é importante fazer a conexão entre os fatos narrados e os fundamentos jurídicos do pedido do usucapiente, por exemplo, trazer a base legal da espécie de usucapião narrada nos fatos.⁶¹⁴

Observação 5: o requerimento precisa estar assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente (artigo 401, *caput*, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 6: o requerimento precisa ser apresentado com firma reconhecida (artigo 221, II, da Lei de Registros Públicos).

Observação 7: o requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo (artigo 401, § 2º do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 8: mais de uma ata notarial poderá acompanhar o requerimento, este poderá ser acompanhado por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diferentes notários, mesmo que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo (artigo 401, § 7º do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 9: é possível a realização do procedimento da usucapião através de um único requerimento e de uma ata notarial quando o pedido de usucapião envolver mais de um imóvel e estes imóveis tenham as áreas contíguas (artigo 401, § 11 do CNN/CN/CNJ-Extra).

2) INSTRUMENTO DE MANDATO OU DECLARAÇÃO DO REQUERENTE AO

DEFENSOR PÚBLICO: no caso de representação por advogado, o requerimento precisará ser instruído com instrumento de mandato público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro (artigo 401, VI, do CNN/CN/CNJ-Extra). No caso de representação por defensor público, será necessário que o requerimento seja instruído com a declaração do requerente, do seu cônjuge

⁶¹⁴ MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de. *et al.* **Caderno do IRIB: Usucapião Extrajudicial**. IRIB: São Paulo, 2020. p. 58-61.

ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião (artigo 401, VII, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 1: não será necessário o consentimento do cônjuge do requerente se eles estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens (artigo 401, § 4º do CNN/CN/CNJ-Extra).

3) ATA NOTARIAL: será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele (artigo 402, *caput*, do CNN/CN/CNJ-Extra). A ata notarial precisa conter e atestar os seguintes elementos (artigo 401, I, do CNN/CN/CNJ-Extra):

- a) Qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e de seu cônjuge ou companheiro se ele tiver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião;
- b) O tempo e as características da posse do requerente e dos seus antecessores;
- c) A forma de aquisição da posse do imóvel usucapiente pelo requerente;
- d) A espécie de usucapião pretendida e sua base legal e constitucional;
- e) A descrição do imóvel de acordo com o que consta na matrícula do registro no caso de bem individualizado; ou, no caso de bem não individualizado, a descrição da área. Devem constar também as características do imóvel, como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;
- f) O número e a localização dos imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva, indicando se eles se encontram em uma ou mais circunscrições.
- g) O valor do imóvel;
- h) Informações que o tabelião de notas considere importantes para a instrução do procedimento no registro de Imóveis, como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.

Observação 1: a ata notarial atesta a existência e o modo de existir de algum fato, sendo lavrada a requerimento do interessado (artigo 384 do Código de Processo Civil). A ata notarial é o “instrumento público pelo qual o tabelião, ou preposto autorizado, a pedido de pessoa interessada, constata fielmente fatos, coisas, pessoas ou situações para comprovar a sua existência ou o seu estado”⁶¹⁵.

⁶¹⁵ CASSETTARI, Christiano; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Tabelionato de notas**. 6. ed. Indaiatuba: Foco, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 9 maio 2024.

Observação 2: a ata notarial é muito importante para o convencimento do registrador de imóveis, por isso é muito importante que o advogado faça constar o maior número de provas possíveis para a pretensão aquisitiva do seu cliente. Assim, recomenda-se que constem na ata notarial: fotos do imóvel usucapiendo; as declarações dos confrontantes, anuindo com a usucapião extrajudicial e com as medidas do imóvel usucapiendo, o que dispensará a notificação destas pessoas pelo Registro de Imóveis; descrição das diligências realizadas pelo tabelião; declarações de testemunhas; declaração do requerente sobre os fatos e sobre o desconhecimento da existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite que envolva o imóvel usucapiendo; e a relação das certidões negativas, justo título e planta e memorial descritivo.⁶¹⁶ Outros documentos interessantes para comprovação da posse são: recibos de taxas de energia elétrica e de água e recibos de pagamento de IPTU.⁶¹⁷

Observação 3: o tabelião responsável pela lavratura da ata notarial da usucapião tem o dever de alertar o requerente e as testemunhas que, caso elas prestem declarações falsas na ata notarial, elas responderão pelo crime de falsidade, sujeito às penas da lei (artigo 402, *caput*, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 4: o tabelião de notas poderá comparecer ao imóvel usucapiendo para realização das diligências necessárias à lavratura da ata notarial (artigo 402, § 1º do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 5: a ata notarial pode conter imagens, sons gravados em arquivos eletrônicos, documentos, depoimento de testemunhas. Ela não pode ser baseada apenas nas declarações do requerente (artigo 402, § 2º do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 6: após a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não possui valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o Registro de Imóveis (artigo 402, § 3º do CNN/CN/CNJ-Extra).

4) PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO: eles devem estar assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da

⁶¹⁶ MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de. *et al.* **Caderno do IRIB: Usucapião Extrajudicial**. IRIB: São Paulo, 2020. p. 65.

⁶¹⁷ BLASKESI, Eliane. **A evolução da usucapião: da judicial à extrajudicial**. 3. ed. Bagé: Ediurcamp, 2018. p. 93.

Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RTT) no respectivo conselho de fiscalização profissional; e devem ser assinados pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título (artigo 401, II, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 1: é necessário que as assinaturas lançadas na planta e no memorial descritivo possuam reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade (artigo 401, § 6º do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 2: a descrição do imóvel precisa conter os requisitos previstos nos artigos 176 e 225 da Lei de Registros Públicos.

Observação 3: não será necessário a apresentação de planta e memorial descritivo quando o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, sendo necessário apenas que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula (artigo 401, § 5º do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 4: no caso de usucapião extrajudicial de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio (artigo 403 do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 5: no caso de a unidade usucapienda estar situada em condomínio edilício constituído de fato (sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção), será necessária a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula (artigo 404 do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 6: o consentimento exigido na planta e no memorial descritivo será considerado outorgado, e será dispensada a notificação das pessoas que não assinaram quando o requerente apresentar justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, a prova da quitação das obrigações e certidão do distribuidor cível expedida até 30 dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo (artigo 410, *caput*, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 7: a prova de quitação será realizada através de declaração escrita ou de apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou

de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida (artigo 410, § 3º do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 8: a análise dos documentos mencionados no artigo 410 e em seus parágrafos será feita pelo registrador de imóveis, este proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, a respeito da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de litígio relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião (artigo 410, § 4º do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 9: ressalta-se que, em qualquer dos casos, é necessária a justificação do óbice à correta escrituração das transações, pois a usucapião não pode ser utilizada como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários. O registrador de imóveis tem o dever de alertar o requerente e as testemunhas que, caso prestem declarações falsas na presente justificação, responderão por crime de falsidade e estarão sujeitos às penas da lei (artigo 410, § 2º do CNN/CN/CNJ-Extra). O crime de falsidade está previsto no artigo 299 do Código Penal e corresponde a “omitir em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante”. O crime está sujeito à pena de reclusão de 1 a 5 anos e multa, no caso de documento público; e à pena de reclusão de 1 a 3 anos e multa, no caso de documento particular.

Observação 10: é necessária a comprovação de óbice, como a impossibilidade de lavratura de escritura pública ou de inventário judicial para aquisição da propriedade.⁶¹⁸ A usucapião extrajudicial não substitui os meios ordinários de transferência da propriedade, assim, quando for possível a transferência da propriedade por escritura pública ou inventário, não é possível a usucapião extrajudicial.⁶¹⁹ Algumas situações que configuram óbices para a correta escrituração das transações são:

⁶¹⁸ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO.

Usucapião extrajudicial: questões notariais, registrais e tributárias. 2. ed. São Paulo: JH Mizuno, 2019. p. 1825. *E-book*. Disponível em: https://read.amazon.com/?asin=B07YT174T2&ref_=kwl_kr_iv_rec_1. Acesso em: 8 maio 2024.

⁶¹⁹ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO.

Usucapião extrajudicial: questões notariais, registrais e tributárias. 2. ed. São Paulo: JH Mizuno, 2019. p. 1839. *E-book*. Disponível em: https://read.amazon.com/?asin=B07YT174T2&ref_=kwl_kr_iv_rec_1. Acesso em: 8 maio 2024.

1. imóvel invadido - inexistência de negócio jurídico com o proprietário do imóvel;
2. a não localização do alienante;
3. extinção da pessoa jurídica que alienou o imóvel;
4. pessoa jurídica que não tem Certidão Negativa de Débitos -CND (nos estados em que se exige CND para lavrar escrituras);
5. imóvel usucapiendo localizado em loteamento irregular ou clandestino;
6. recusa a fazer o inventário por parte dos herdeiros do alienante;
7. inventários sucessivos que levam à excessiva onerosidade;
8. imóvel inferior ao módulo urbano ou rural.⁶²⁰

Observação 11: caso algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante tiver falecido, seus herdeiros legais poderão assinar a planta e memorial descritivo desde que seja apresentada escritura pública de únicos herdeiros com nomeação do inventariante (artigo 409, do CNN/CN/CNJ-Extra).

5) CERTIDÕES NEGATIVAS: certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos 30 dias. Elas precisam demonstrar a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse e estar em nome das seguintes pessoas: do requerente e de seu cônjuge ou companheiro, caso exista; do proprietário do imóvel usucapiendo e se seu cônjuge ou companheiro, caso exista; e de todos os demais possuidores e seus cônjuges ou companheiros, caso existam, no caso de sucessão de posse, que é somada a do requerente para completar o prazo necessário para usucapião (artigo 401, IV, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 1: a apresentação destas certidões é necessária para que o registrador de imóveis tenha certeza de que a posse é mansa e pacífica, de que não há litígio e de que o requerente não responde a alguma ação em que haja sua contestação. As certidões possibilitam verificar se já existe uma ação de usucapião em relação ao imóvel objeto do procedimento extrajudicial, por exemplo. As certidões precisam ser buscadas na Justiça Estadual comum (1º e 2º instância),

⁶²⁰ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO.

Usucapião extrajudicial: questões notariais, registrais e tributárias. 2. ed. São Paulo: JH Mizuno, 2019. p. 2249. *E-book*. Disponível em:

https://read.amazon.com/?asin=B07YT174T2&ref_=kwl_kr_iv_rec_1. Acesso em: 8 maio 2024.

na Justiça Federal (1º e 2º instância), nas esferas criminal e civil, e na Justiça do Trabalho⁶²¹.

Observação 2: é necessária a apresentação de certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias e de ônus e hipotecas do imóvel usucapiendo, pois podem existir outros direitos reais na matrícula. Caso haja outros direitos reais além da propriedade, como um usufruto ou uma hipoteca, por exemplo, será necessário a anuência dos titulares destes direitos.⁶²²

Observação 3: as certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual podem ser emitidas no seguinte link: <https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-processuais/emissao-de-antecedentes-e-certidoes/>.

Observação 4: as certidões negativas dos distribuidores da Justiça Federal podem ser emitidas no seguinte link:

<https://www2.trf4.jus.br/trf4/processos/certidao/index.php?&seq=135|230|167>.

Observação 5: as certidões de ônus reais dizem respeito às restrições incidentes sobre a propriedade, como ônus reais (hipoteca, usufruto, entre outras hipóteses previstas no artigo 1.225 do Código Civil) e agravantes incidentes sobre o imóvel (indisponibilidade decretada judicialmente, por exemplo). O Registro de Imóveis é responsável pelo fornecimento destas certidões. As certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias dizem respeito à existência de ações cujo objeto seja o imóvel usucapiendo. Estas certidões são obtidas no Poder Judiciário.⁶²³

6) CERTIDÕES QUE DEMONSTREM A NATUREZA DO IMÓVEL: é necessária a certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até 30 dias antes do requerimento (artigo 401, VIII, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 1: caso o imóvel usucapiendo esteja matriculado em outra circunscrição, precisará ser apresentada certidão de inteiro teor da matrícula

⁶²¹ BLASKESI, Eliane. **A evolução da usucapião:** da judicial à extrajudicial. 3. ed. Bagé: Ediurcamp, 2018. p. 121-123.

⁶²² BLASKESI, Eliane. **A evolução da usucapião:** da judicial à extrajudicial. 3. ed. Bagé: Ediurcamp, 2018. p. 103.

⁶²³ SOUZA, Otávio. Certidões: Ônus Reais X Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias. *In*: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares. Governador Valadares, 6 fev. 2023. Disponível em: <https://1rigv.com.br/certidoes-onus-reais-x-acoes-reais-e-pessoais-reipersecutorias/>. Acesso em 22 maio 2024.

ou da transcrição do imóvel com validade de 30 dias (artigo 446, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Observação 2: é necessária a certidão para fins de usucapião, ela busca averiguar a existência ou não de registros relativos aos imóveis.

7) JUSTO TÍTULO OU QUAISQUER OUTROS DOCUMENTOS QUE DEMONSTREM A ORIGEM, A CONTINUIDADE, A CADEIA POSSESSÓRIA

E O TEMPO DE POSSE: justo título é um documento hábil para transmitir a propriedade, no entanto, por algum motivo que foge à vontade das partes, não é possível conseguir seu registro.⁶²⁴ Ele conduz o possuidor a iludir-se, pois este acredita que o documento lhe concede a condição de proprietário.⁶²⁵ Alguns exemplos de justo título são: compromisso ou recibo de compra e venda; cessão de direitos e promessa de cessão; pré-contrato; proposta de compra; procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel; escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação; e reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar. (artigo 401, III, do CNN/CN/CNJ-Extra). Outros documentos interessantes para comprovação da posse são: recibos de taxas de energia elétrica e de água e recibos de pagamento de IPTU, despesas com reformas, cartas e contas recebidas no endereço do imóvel, contratos de locação, guia de pagamento de tributos e alvarás de construção.⁶²⁶

Observação 1: a promessa de compra e venda é considerada justo título para usucapião, não sendo necessário o ajuizamento de ação de adjudicação. Na hipótese de promessa de compra e venda, a posse *ad usucapionem* começa a contar a partir da quitação do negócio.⁶²⁷

⁶²⁴ BLASKESI, Eliane. **A evolução da usucapião:** da judicial à extrajudicial. 3. ed. Bagé: Ediurcamp, 2018. p. 112-113.

⁶²⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008. p. 580.

⁶²⁶ MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de. *et al.* **Caderno do IRIB:** Usucapião Extrajudicial. IRIB: São Paulo, 2020. p. 37 e 58.

⁶²⁷ (Apelação Cível, Nº 70070080130, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em: 29-09-2016).

8) GEORREFERENCIAMENTO: a descrição georreferenciada é necessária apenas para o IMÓVEL RURAL nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos reguladores (artigo 401, V, do CNN/CN/CNJ-Extra).⁶²⁸

Observação 1: é importante destacar que o **IMÓVEL RURAL apenas será registrado** após a apresentação dos seguintes documentos (artigo 416 do CNN/CN/CNJ-Extra):

I) Recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural (CAR), de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651/2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, sendo necessária a expressa referência ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento na matrícula;

O recibo pode ser emitido no seguinte link:
<http://www.car.rs.gov.br/#/site/consultar>.

II) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), devidamente quitado;

O CCIR pode ser emitido no seguinte link:
<https://sncr.serpro.gov.br/ccir/emissao?windowId=641>

Dúvidas sobre a atualização do CCIR no seguinte link:
<https://www.gov.br/pt-br/servicos/atualizar-cadastro-de-imovel-rural#:~:text=Presencial%20%3A,unidades%20%20de%20atendimento%20por%20estado>.

III) Certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores. Esta certificação só será efetuada após a qualificação registral positiva. Antes de registrar a usucapião, o registrador de imóveis sobrestará o procedimento e, em ato contínuo, emitirá Certidão de Qualificação Registral Positiva e notificará o requerente para que este

⁶²⁸ Necessário observar os artigos 9 e 10 do Decreto n. 4.449/02.

providencie junto ao INCRA a certificação da planta do imóvel usucapiendo (4.2.2.2 da Nota Técnica no 3448/2021/DFG-1/DFG/DF/SEDE/INCRA).

Observação 2: recomenda-se a apresentação da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural- ITR, pois auxilia na comprovação da posse do usucapiente. Esta prova ocorre por meio da apresentação das guias dos Documentos de Arrecadação de Recitas Federais- DARF, em via original ou cópia autenticada, referentes ao recolhimento do imposto relativo aos últimos 5 anos. Ainda, esta prova pode ocorrer através da apresentação de certidão negativa ou de certidão positiva com efeitos de negativa de débitos de imóvel rural, expedidas pela Secretaria da Receita Federal, dentro do prazo de validade de seis meses, contados a partir da data de sua emissão (artigos 639 a 642, da CNNR-CGJ/RS).

A certidão do ITR pode ser emitida no seguinte link:
<https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/ITR/Emitir>.

Procedimento da usucapião no Registro de Imóveis

ETAPA 1- INGRESSO DO REQUERIMENTO E DOS DOCUMENTOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

- O requerimento será processado no Registro de Imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele;
- O requerimento será apresentado no Registro de Imóveis juntamente com os documentos necessários previstos no artigo 401 do CNN/CN/CNJ-Extra;
- Ocorrerá uma análise superficial dos documentos apresentados e a análise da competência do respectivo cartório para o respectivo procedimento;

ETAPA 2- AUTUAÇÃO DOS DOCUMENTOS

- O requerimento e os demais documentos serão autuados e prenotados, ou seja, ocorrerá a protocolização no Livro I- Protocolo do Registro de Imóveis (artigo 406, *caput*, do CNN/CN/CNJ-Extra);

Observação 1: após o título ser protocolizado, será feito o registro ou será emitida nota devolutiva, no prazo de 10 dias, contado da data do protocolo, exceto

nos casos previstos nos artigos 188, § 1º, 189, 190, 191 e 192 da Lei de Registros Públicos (artigo 188, *caput*, da lei de Registros Públicos).

Observação 2: a prenotação assegura a prioridade do título em relação a outros títulos que serão prenotados posteriormente, mesmo que os títulos posteriores sejam apresentados pela mesma pessoa de forma simultânea (artigo 186 da Lei de Registros Públicos).

Observação 3: o prazo de prenotação será prorrogado até o acolhimento ou rejeição do pedido de usucapião extrajudicial (artigo 406, *caput*, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 4: ressalta-se que a desídia do requerente acarretará o arquivamento do pedido de usucapião com base no artigo 205 da Lei de Registros Públicos e o cancelamento da prenotação (artigo 406, § 2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 5: a desídia ocorrerá quando, após decorridos 20 dias da data de seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em cumprir com as exigências legais (artigo 205, *caput*, da lei de Registros Públicos). Por isso, é importante o advogado prestar atenção às intimações do registrador.

Observação 6: caso já exista procedimento de usucapião extrajudicial acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior (artigo 401, § 9º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 7: caso já exista procedimento de usucapião extrajudicial acerca de parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento continuará em relação à parte incontroversa do imóvel, sendo que a prenotação quanto à parcela controversa continuará sobrestada (artigo 401, § 10, do CNN/CN/CNJ-Extra). Isso significa que o pedido posterior só será analisado após o acolhimento ou rejeição do pedido anterior.

- As notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público por e-mail (artigo 406, § 1º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

ETAPA 3- BUSCA NOS LIVROS DA SERVENTIA

- Serão feitas as buscas no Livro nº 4- Indicador Real e no Livro nº 5- Indicador Pessoal para analisar se há algum registro ou matrícula da área usucapienda.⁶²⁹

ETAPA 4- QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

- A qualificação registral é o exame minucioso pelo registrador de imóveis ou por seu escrevente dos documentos apresentados no cartório;

- A qualificação poderá ser positiva ou negativa;

- A qualificação positiva significa que os documentos apresentados estão de acordo com as exigências da lei para o procedimento extrajudicial. Assim, o procedimento prosseguirá para as próximas etapas no Registro de Imóveis;

- A qualificação negativa significa que os documentos não estão de acordo com as exigências da lei para o procedimento extrajudicial;

Observação 1: no caso de qualificação negativa, o registrador de imóveis fará uma nota de impugnação que será devolvida ao apresentante, explicando o motivo da impugnação.⁶³⁰ O requerente possui 20 dias úteis, contados a partir da prenotação, para cumprir com as exigências (artigo 205, *caput*, da lei de Registros Públicos).

Observação 2: caso o requerente não respeite este prazo, ocorrerá a desídia e, conseqüentemente, o arquivamento do pedido e o cancelamento da prenotação (artigo 406, § 2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 3: após o cancelamento do protocolo, a análise dos documentos somente será possível com um novo protocolo e com o recolhimento dos emolumentos.

ETAPA 5- NOTIFICAÇÃO DOS TITULARES DE DIREITOS REAIS E DE OUTROS DIREITOS AVERBADOS OU REGISTRADOS

- Caso a planta não esteja assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não tenha sido apresentado documento

⁶²⁹ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO.

Usucapião extrajudicial: questões notariais, registrais e tributárias. 2. ed. São Paulo: JH Mizuno, 2019. p. 2682. *E-book*. Disponível em:

https://read.amazon.com/?asin=B07YT174T2&ref_=kwl_kr_iv_rec_1. Acesso em: 10 maio 2024.

⁶³⁰ DEL GUÉRCIO NETO, Arthur; DEL GUÉRCIO, Lucas Barelli et. **O Direito Notarial e Registral em Artigos**. São Paulo: YK, 2016. p. 504.

autônomo de anuência expressa, estes titulares serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou através do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de 15 dias. A inércia destes titulares será considerada como concordância (artigo 407, *caput*, do CNN/CN/CNJ-Extra);

- Esta notificação poderá ser feita pessoalmente pelo registrador de imóveis ou por escrevente habilitado caso a parte notificanda compareça em cartório (artigo 407, § 1º, do CNN/CN/CNJ-Extra);

Observação 1: caso o notificando resida em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo registrador de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição. Destaca-se que o requerente terá que adiantar as despesas (artigo 407, § 2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

- A notificação poderá ocorrer por meio de carta com aviso de recebimento, sendo que ela deve estar acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, cópia da planta e do memorial descritivo e cópias dos demais documentos que instruírem o requerimento (artigo 407, § 3º, do CNN/CN/CNJ-Extra);

Observação 2: caso os notificandos sejam casados ou convivam em união estável, seus parceiros também serão notificados em ato separado (artigo 407, § 4º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 3: constará expressamente na notificação a informação de que o decurso do prazo de 15 dias sem a manifestação do titular do direito sobre o imóvel usucapiendo corresponderá à anuência do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel (artigo 407, § 5º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

- Caso a planta não esteja assinada por algum confrontante, este será notificado pelo registrador de imóveis através de carta com aviso de recebimento para que confrontante se manifeste no prazo de 15 dias, aplicando-se ao que couber o disposto no artigo 213, § 2º, da Lei de Registros Públicos (artigo 407, § 6º, do CNN/CN/CNJ-Extra);

Observação 4: os confrontantes e titulares de direitos reais poderão manifestar consentimento expresse por meio de documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público a qualquer momento. Não é necessária a assistência de advogado ou defensor público para isso (artigo 407, § 7º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 5: a concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto (artigo 407, § 8º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 6: no caso de a parte notificanda ser pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue à pessoa com poderes de representação legal (artigo 407, § 9º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 7: será dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel quando o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial. Neste caso, o registro da aquisição originária será realizado na matrícula existente (artigo 407, § 10, do CNN/CN/CNJ-Extra).

- Caso as notificações apresentadas anteriormente não tenham sucesso e o notificando esteja em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o registrador de imóveis certificará este fato e promoverá a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de 15 dias cada um. O silêncio do notificando será interpretado como concordância (artigo 216-A, § 13, da Lei de Registros Públicos);

Observação 8: a notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento seja regulamentado pelo Tribunal (artigo 408, parágrafo único, do CNN/CN/CNJ-Extra).

- Caso haja impugnação do pedido da usucapião extrajudicial apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o registrador de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas, (artigo 415, *caput*, do CNN/CN/CNJ-Extra);

Observação 9: quando a conciliação e a mediação não tiver sucesso e a impugnação persistir, o registrador de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião. Assim, os autos do pedido de usucapião extrajudicial serão entregues pelo registrador de imóveis ao requerente, juntamente com o relatório circunstanciado, mediante recibo. O requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo (artigo 415, §§ 1º a 3º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

- Caso a conciliação ou a mediação seja bem-sucedida, o procedimento da usucapião extrajudicial prosseguirá para próxima etapa;

- Ressalta-se que, em qualquer das etapas do procedimento da usucapião extrajudicial, para elucidação de dúvidas, imprecisões ou incertezas, o registrador de imóveis ou se escrevente habilitado poderá solicitar ou realizar diligências (artigo 414, *caput*, do CNN/CN/CNJ-Extra);

Observação 10: na hipótese de ausência ou insuficiência de justo título ou de documentos que demonstrem a posse *ad usucapionem* e as demais informações necessárias poderão ser comprovadas em procedimento de justificação administrativa, perante o registrador de imóveis. (artigo 414, § 1º, do CNN/CN/CNJ-Extra). O procedimento da justificação administrativa observará o disposto no artigo 381, 382 e 383 do Código de Processo Civil. A justificação administrativa é um procedimento que permite que o solicitante supra a ausência ou a insuficiência de documento ou faça prova de fato de seu interesse. Ele poderá utilizar todos os meios de prova permitidos pelo Direito para comprovar sua posse *ad usucapionem*, podendo anexar fotografias, e-mails, declarações de testemunhas, entre outros.⁶³¹

Observação 11: caso ainda permaneçam as dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a insuficiência ou ausência dos documentos, o registrador de imóveis rejeitará o pedido por meio de nota de devolução fundamentada (artigo 414, § 2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 12: com a rejeição do pedido da usucapião e a devolução de nota de impugnação, os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade cessarão, exceto no caso de suscitação de dúvida (artigo 414, § 4º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 13: ressalta-se que o requerente poderá impugnar a rejeição do pedido da usucapião no prazo de 15 dias perante o Registrador de Imóveis. Este poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição em 15 dias ou poderá suscitar dúvida registral nos moldes do artigo 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos (artigo 414, § 5º, do CNN/CN/CNJ-Extra). Cabe destacar que o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto no artigo 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos (artigo 420 do CNN/CN/CNJ-Extra). A suscitação da dúvida corresponde a um procedimento administrativo em que o registrador de imóveis submeterá à decisão judicial, a pedido do interessado, a

⁶³¹ BLASKESI, Eliane. **A evolução da usucapião:** da judicial à extrajudicial. 3. ed. Bagé: Ediurcamp, 2018. p. 109.

exigência estabelecida por aquele e não aceita por este.⁶³² A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso. No processo de dúvida, somente serão devidas as custas, a serem pagas pelo interessado, quando a dúvida for julgada procedente (artigo 207 da Lei de Registros Públicos). Segue abaixo o **procedimento da suscitação da dúvida**:

⁶³² CENEVICA, Walter. **Lei dos Notários e dos Registradores Comentada (Lei n. 8935/94)** .2. ed. São Paulo: Saraiva, 1999. P. 179.

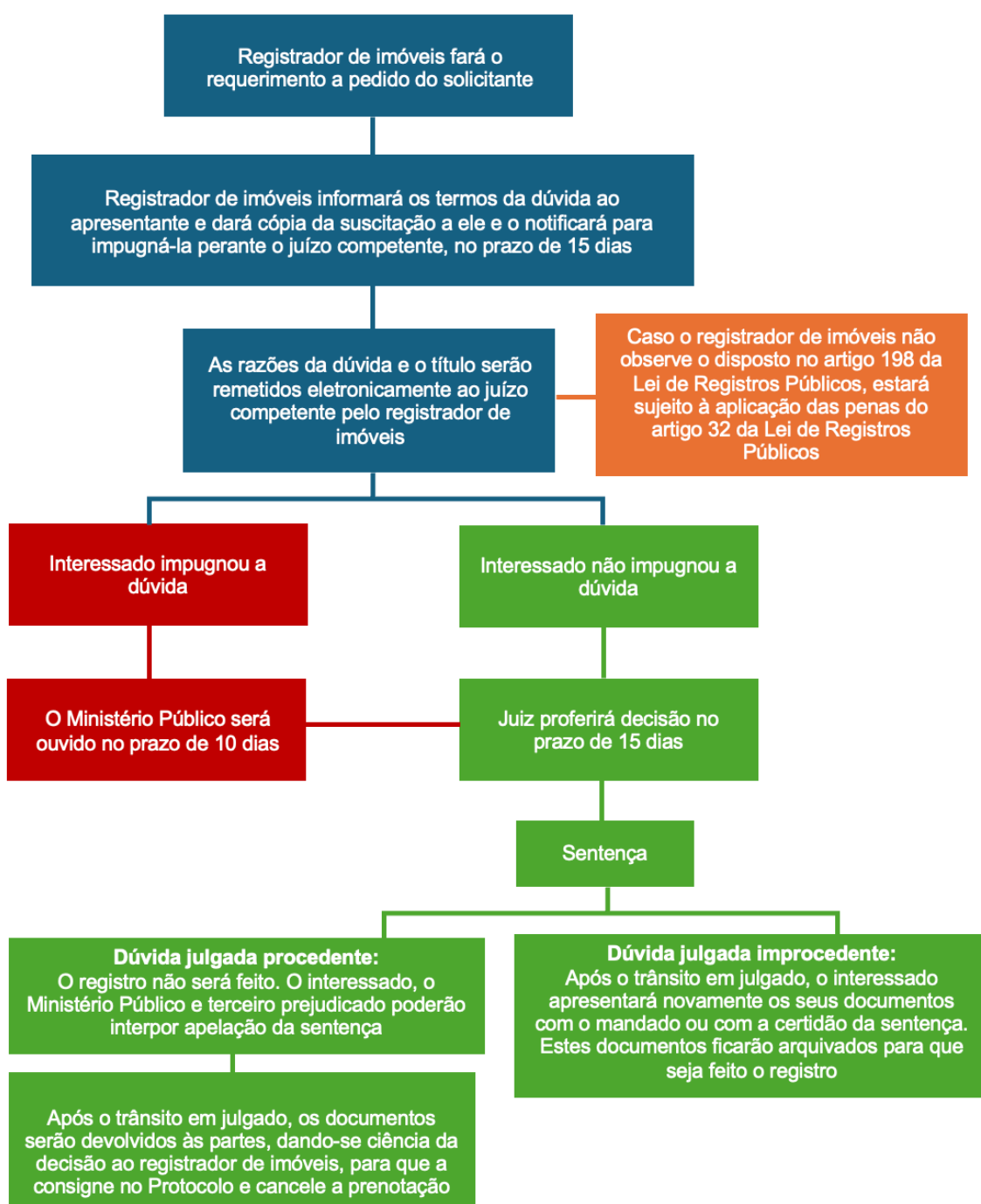


Figura 1: Esquema do procedimento da suscitação de dúvida

Fonte: autoria própria

ETAPA 6- INTIMAÇÃO DOS ENTES PÚBLICOS

- Caso o requerimento esteja regularmente instruído com os documentos exigidos, ocorrerá a intimação dos entes públicos, são eles: União, Estado e Distrito Federal. O registrador de imóveis fará a ciência a estes entes, pessoalmente, através do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de 15 dias (artigo 412, *caput*, do CNN/CN/CNJ-Extra);

Observação 1: caso os entes públicos se mantenham inertes diante da notificação, isso não impedirá o andamento do procedimento da usucapião extrajudicial nem o seu reconhecimento (artigo 412, § 1º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 2: o Poder Público poderá se manifestar em qualquer momento do procedimento (artigo 412, § 2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 3: caso estes entes públicos apresentem qualquer óbice ou oposição, o procedimento da usucapião extrajudicial será encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião (artigo 412, § 3º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 4: cabe destacar que o prazo de manifestação do Estado do Rio Grande do Sul nos procedimentos de usucapião extrajudicial foi suspenso por 90 dias, contados a partir do dia 8 de julho de 2024, em razão da intensa catástrofe climática ocorrida no Estado em maio de 2024.⁶³³

ETAPA 7- PUBLICAÇÃO DE EDITAL

- Após a intimação dos entes públicos, o registrador de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos 15 dias subsequentes ao da publicação (artigo 413, *caput*, do CNN/CN/CNJ-Extra);

⁶³³https://www.cnj.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&codigo_verificador=1900426&codigo_crc=7BE9A740&hash_download=a6fdc1d5eae568914b9d1ccdc93a37bd11777527a81244ef4258f6b97c6e05508f68fd992c767a17c299daea76ff195bf42aaca7b808bf7a7498a7226f21dda8&visualizacao=1&id_orgao_acesso_externo=0.

Observação 1: o edital terá que conter os seguintes elementos (artigo 413, § 1º, do CNN/CN/CNJ-Extra):

- I) Nome e qualificação completa do requerente;
- II) Identificação do imóvel usucapiendo com número da matrícula, quando existir; área superficial; e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;
- III) Nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;
- IV) A espécie de usucapião e o tempo de posse do requerente; e
- V) A advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Observação 2: os terceiros eventualmente interessados podem se manifestar no prazo de 15 dias após o decurso do prazo do edital publicado (artigo 413, § 2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 3: se o imóvel usucapiendo estiver localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, este edital deverá ser publicado em jornal de todas as localidades (artigo 413, § 3º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 4: o edital poderá ser publicado em meio eletrônico quando o procedimento estiver regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação (artigo 413, § 4º, do CNN/CN/CNJ-Extra). A Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul autorizou a publicação de editais por meio eletrônico com o Provimento n. 21/2022-CGJ-RS. O Provimento n. 21/2021-CGJ-RS regulamentou a publicação de editais no Diário de Justiça Eletrônico nos procedimentos de usucapião extrajudicial gratuita.

ETAPA 8- DEFERIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- Caso não haja impugnação e os documentos estejam em ordem, o registrador de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião (artigo 419, *caput*, do CNN/CN/CNJ-Extra).

ETAPA 9- VERIFICAÇÕES FINAIS E O REGISTRO DA USUCAPIÃO

- O registrador de imóveis não exigirá o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para o ato de registro da usucapião, tendo em vista que a usucapião é modo de aquisição originária de domínio (artigo 421 do CNN/CN/CNJ-Extra);

- O registro da usucapião extrajudicial implica abertura de nova matrícula (artigo 417, *caput*, do CNN/CN/CNJ-Extra);

Observação 1: se o imóvel usucapiendo já estiver matriculado e o pedido de usucapião abranger a totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião será averbado na matrícula já existente (artigo 417, § 1º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 2: o ato de abertura da matrícula decorrente de usucapião conterá, sempre que possível, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”. Este pedido serve para fins de coordenação e histórico (artigo 417, § 5º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 3: a abertura de matrícula de imóvel edificado independe da apresentação de habite-se (artigo 417, § 3º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 4: quando o reconhecimento extrajudicial da usucapião atingir fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente (artigo 417, § 2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 5: quando o reconhecimento extrajudicial da usucapião se referir à unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere (artigo 417, § 4º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 6: o reconhecimento da usucapião extrajudicial de imóvel matriculado não extinguirá possíveis restrições administrativas e nem gravames judiciais regularmente inscritos (artigo 418, *caput*, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 7: para que eles sejam instintos, o requerente precisará formular pedido de cancelamento dos gravames e das restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem (artigo 418, § 1º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 8: ressalta-se que os entes públicos poderão anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião (artigo 418, § 2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Observação 9: necessário prestar atenção no fato de que os imóveis rurais possuem certas exigências, que já foram citadas anteriormente, para que seja possível o registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião (artigo 416 do CNN/CN/CNJ-Extra).

Emolumentos

- Enquanto o estado não editar legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras **no Registro de Imóveis** (artigo 423, caput, e II, do CNN/CN/CNJ-Extra):

- **Emolumentos pelo processamento**, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro;
- **Emolumentos pela aquisição da propriedade (no caso de deferimento do pedido de usucapião)**, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Observação 1: os valores dos emolumentos cobrados a título de processamento não se confundem com os emolumentos do registro propriamente dito, em caso de deferimento da usucapião extrajudicial COMUNICADO CONJUNTO Nº 005/2019 - USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - PROV. 38/2018 CGJ/RS- PROV. 11/2019 - ART. 216-A L. 6.015/73 - PROV. 65 CNJ -UNIFORMIZAÇÃO - EMOLUMENTOS).

Observação 2: os valores cobrados de protocolização e os valores cobrados do deferimento não se confundem com os emolumentos pela realização do registro propriamente dito, pois este também será gerado (COMUNICADO

CONJUNTO Nº 005/2019 - USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - PROV. 38/2018 CGJ/RS- PROV. 11/2019 - ART. 216-A L. 6.015/73 - PROV. 65 CNJ -UNIFORMIZAÇÃO - EMOLUMENTOS).

Observação 3: os emolumentos da usucapião extrajudicial serão cobrados da seguinte maneira: 50% do valor correspondente ao registro a título de protocolo/qualificação/exame (mesmo que indeferido o pedido, impreterivelmente haverá a cobrança dessa rubrica); 50% do valor correspondente ao registro pelo deferimento do pedido/formação do título; e mais 100% do valor do item 1 da "Tabela de Emolumentos RI" pelo registro propriamente dito da usucapião COMUNICADO CONJUNTO Nº 005/2019 - USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - PROV. 38/2018 CGJ/RS- PROV. 11/2019 - ART. 216-A L. 6.015/73 - PROV. 65 CNJ -UNIFORMIZAÇÃO - EMOLUMENTOS).

Observação 4: serão considerados **atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos** nos termos da legislação local, **devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente** os seguintes atos: diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião (artigo 423, parágrafo único, do CNN/CN/CNJ-Extra):

Observação 5: a tabela de emolumentos está disponível no seguinte link: <https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-extrajudiciais/tabela-de-emolumentos/>

Observação 6: em relação aos emolumentos, é importante observar as disposições do artigo 206 da Lei de Registros Públicos:

Art. 206 - Se o documento, uma vez prenotado, não puder ser registrado, ou o apresentante desistir do seu registro, a importância relativa às despesas previstas no art. 14 será restituída, deduzida a quantia correspondente às buscas e a prenotação. (Renumerado do art. 207 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

Art. 206-A. Quando o título for apresentado para prenotação, o usuário poderá optar: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - pelo depósito do pagamento antecipado dos emolumentos e das custas; ou (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - pelo recolhimento do valor da prenotação e depósito posterior do pagamento do valor restante, no prazo de 5 (cinco) dias, contado da data da análise pelo oficial que concluir pela aptidão para registro. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 1º Os efeitos da prenotação serão mantidos durante o prazo de que trata o inciso II do **caput** deste artigo. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 2º Efetuado o depósito, os procedimentos registrares serão finalizados com a realização dos atos solicitados e a expedição da respectiva certidão. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 3º Fica autorizada a devolução do título apto para registro, em caso de não efetivação do pagamento no prazo previsto no **caput** deste artigo, caso em que o apresentante perderá o valor da prenotação. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 4º Os títulos apresentados por instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou por entidades autorizadas pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer as atividades de depósito centralizado ou de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos dos arts. 22 e 28 da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, respectivamente, poderão efetuar o pagamento dos atos pertinentes à vista de fatura. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 5º O disposto neste artigo aplica-se às unidades federativas que adotem forma de

Outras observações importantes:

Observação 1: é necessária a apresentação de guia de ITBI fornecida pelo Município do imóvel usucapiendo que reconheça a inexigibilidade tributária (artigo 627 da CNNR-CGJ/RS). Cabe ao registrador de imóveis observar o pagamento ou a exoneração do ITBI porque é a lei municipal que dirá se há ou não incidência do imposto. O responsável pelo reconhecimento da inexigibilidade tributária é o órgão arrecadador.

Observação 2: os documentos digitalizados precisam ser apresentados em PDF e precisam conter assinatura digital que possa ser verificada no Serviço de Validação de Assinaturas Eletrônicas e seu conteúdo precisa estar de forma legível e respeitar os padrões técnicos do Decreto n. 10.278/2020.

O link do Serviço de Validação de Assinaturas Eletrônicas é o seguinte:
<https://validar.itl.gov.br>.

Observação 3: no caso se imóvel urbano, é necessária a apresentação de documento oficial da Prefeitura Municipal que possua informação da inscrição municipal do imóvel (artigo 176, §1º, 3, b, da Lei de Registros Públicos).

PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

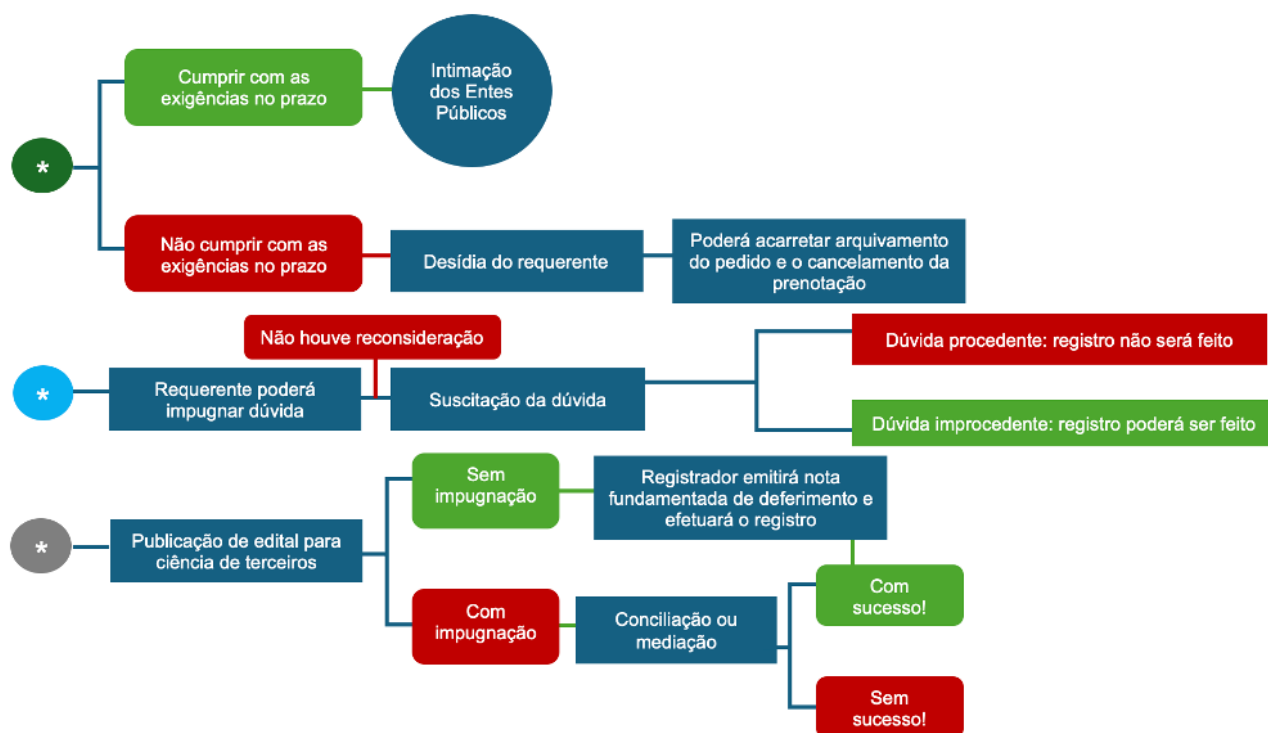
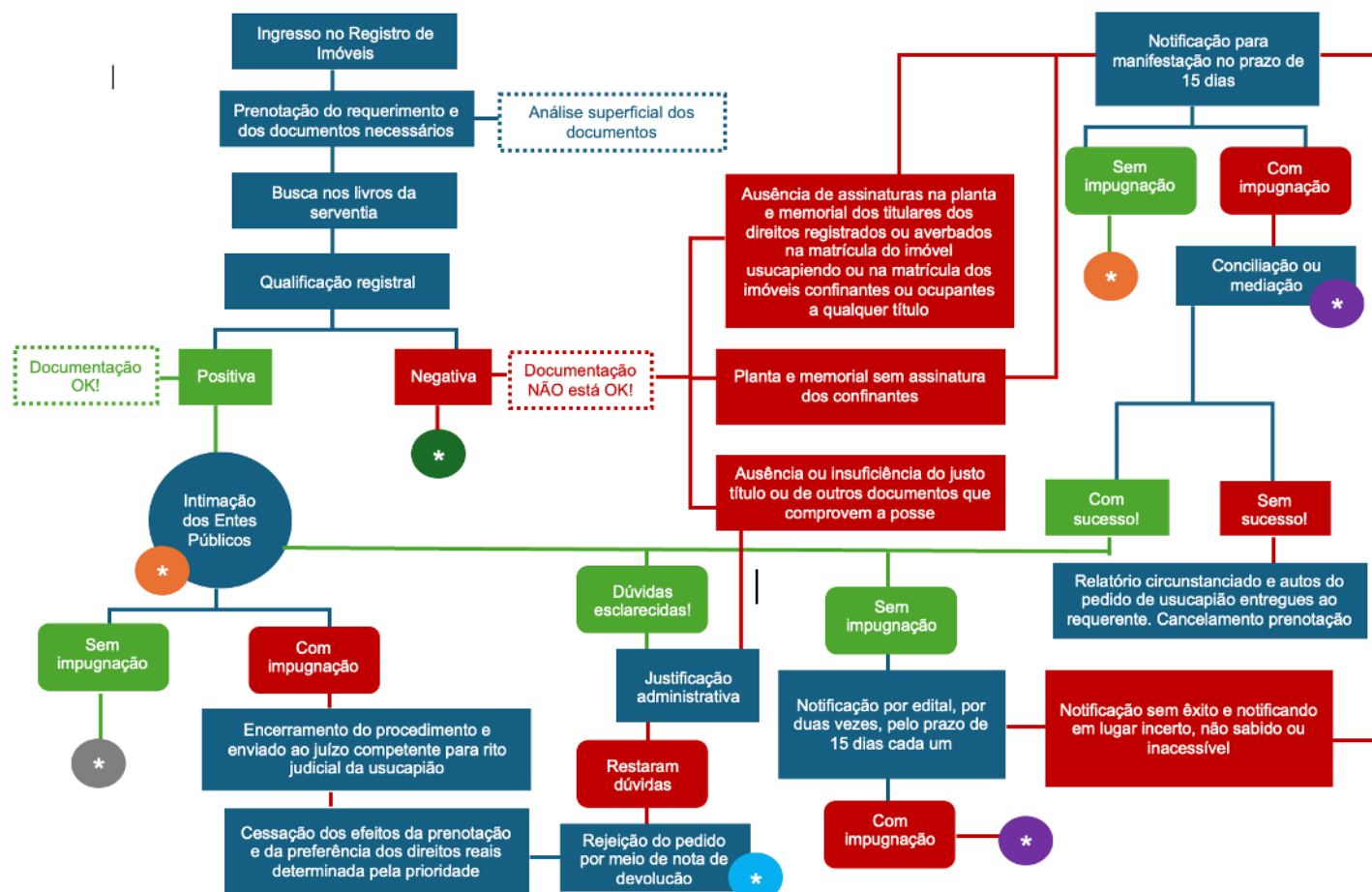


Figura 2: Esquema do procedimento da usucapião extrajudicial

Fonte: autoria própria

O presente manual com diretrizes foi elaborado com o auxílio dos seguintes materiais:

MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de. *et al.* **Caderno do IRIB: Usucapião Extrajudicial**. IRIB: São Paulo, 2020. p. 58-61.

USUCAPIÃO extrajudicial. *In*: 2º Registro de Imóveis de Pelotas. Pelotas, [2024?]. Disponível em: https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://pelotasri.com.br/download/17012056218152&ved=2ahUKEwiGg6Lz6oiIAxWlrJUCHeysMiwQFnoECBQQAQ&usg=AOvVaw1KMbFcVV-NCXZUKSc8rQ_q. Acesso em: 20 abr. 2024.

PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião Extrajudicial. *In*: REGISTRO de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre. Porto Alegre, [2024?]. Disponível em: <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2021/05/Usucapi%25C3%25A3o-Extrajudicial-Kumpel-Copia.pdf&ved=2ahUKEwiV7KKU7lilAxXvr5UCHXONO8MQFnoECBwQAQ&usg=AOvVaw3sqYtQKRF-686OyiXIPJxA>. Acesso em: 8 maio 2024.