



**CENTRO UNIVERSITÁRIO PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS -
UNIPAC**

CURSO DE DIREITO

PAULO SERGIO VILLELA RONZANI

DESJUDICIALIZAÇÃO NA PERSPECTIVA DOS DIREITOS REAIS

**JUIZ DE FORA (MG)
2020**

PAULO SERGIO VILLELA RONZANI

DESJUDICIALIZAÇÃO NA PERSPECTIVA DOS DIREITOS REAIS

Monografia de conclusão de curso apresentada ao curso de Direito do Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof.. Joseane Pepino

**JUIZ DE FORA – MG
2020**

PAULO SERGIO VILLELA RONZANI

DESJUDICIALIZAÇÃO NA PERSPECTIVA DOS DIREITOS REAIS

Monografia de conclusão de curso apresentada ao curso de Direito do Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de bacharel em direito.

Aprovada em: / /

BANCA EXAMINADORA

Prof. Me. Joseane Pepino (Orientador)
Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC

Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC

Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC

Dedico este trabalho à minha querida mãe, Maria,
que, mesmo hospitalizada há um ano e oito meses,
torce por minha formatura.

AGRADECIMENTOS

Agradeço aos meus pais, pelo dom da minha vida; à minha esposa, Paula Fernanda, e às minhas filhas, Liz e Maria Eduarda, pelo apoio incondicional às horas dedicadas aos meus estudos; ao amigo Rafael Augusto da Silva Monty, pelas ideias e contribuições para o presente trabalho; à professora Helena Maria R. Gonçalves, pelas incansáveis revisões do texto; e à minha irmã, Hilma, pelo incentivo de sempre.

O princípio da sabedoria é reconhecer
a própria ignorância.

Sócrates

RESUMO

O presente trabalho relata as mudanças legislativas que embasaram a desjudicialização, tomando a perspectiva da garantia dos Direitos Reais, especificamente a usucapião e a regularização fundiária urbana (REURB), pela via extrajudicial. Além disso, estuda o procedimento e avalia em que medida os Cartórios de Registro de Imóveis mineiros vêm respondendo à demanda da sociedade. Chega-se à conclusão de que as serventias extrajudiciais mineiras estão cumprindo o seu papel para contribuir para a desjudicialização na perspectiva dos Direitos Reais, ampliando o acesso ao Direito e à Justiça, pela via extrajudicial, embora se trate de um trabalho ainda incipiente. Quanto às expectativas de celeridade e eficácia em relação ao procedimento, os Cartórios de Registro de Imóveis mineiros vêm buscando cumprir os prazos estipulados com efetividade.

Palavras-Chave: Desjudicialização. Direitos reais. Usucapião extrajudicial. REURB.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
2 PROCESSO HISTÓRICO DA DESJUDICIALIZAÇÃO E DO ACESSO À JUSTIÇA MULTIPORTAS	10
3 DIREITOS REAIS	14
3.1 Usucapião	15
3.2 Regularização fundiária urbana	17
4 PROCEDIMENTOS CARTORÁRIOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE – USUCAPIÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	21
4.1 Usucapião extrajudicial	21
4.1.1 Procedimento	22
4.2 Regularização fundiária urbana (REURB)	25
4.2.1 Procedimento	26
5 O PAPEL DOS CARTÓRIOS NA TRANSFORMAÇÃO DA POSSE EM PROPRIEDADE	32
6 CONCLUSÃO	36
REFERÊNCIAS	

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho propôs-se a pesquisar as mudanças legislativas que embasaram a desjudicialização tomando a perspectiva da garantia dos Direitos Reais, especificamente a usucapião e a regularização fundiária urbana (REURB), pela via extrajudicial, assim como estudar o procedimento e avaliar em que medida os cartórios de Registro de Imóveis mineiros vêm respondendo à demanda da sociedade.

A escolha do presente tema teve por motivação adentrar na seara dos registros públicos, num momento em que o serviço cartorial é valorizado e estimulado a atender a uma demanda que é tanto do Poder Judiciário quanto da sociedade, não só visando acesso à justiça de forma mais célere e eficaz, sem risco de o cidadão perder a segurança jurídica necessária, mas também facilitando a obtenção do título formal de propriedade.

Trata-se de tema contemporâneo e relevante, em que a desjudicialização vem criar alternativas tanto para desafogar o Poder Judiciário quanto para valorizar o serviço extrajudicial prestado pelos Tabeliães e pelos Oficiais de Registro, dando fé-pública e revigorando o trabalho do judiciário de forma ampliada.

Buscou-se pesquisar e testemunhar a desjudicialização enquanto tendência em buscar a composição de interesses privados, em caráter alternativo ao processo judicial na perspectiva dos direitos reais, melhorando alguns aspectos jurídicos na vida da sociedade.

Além disso, considera-se importante constatar o acréscimo qualitativo ao procedimento administrativo e à valorização dos serviços extrajudiciais na ampliação funcional da atividade notarial e registral. Essa atividade confere segurança e confiabilidade aos cidadãos, assim como adota “meios céleres e simplificados de efetivação de situações jurídicas sem a atuação do judiciário” (FARIAS, 2019, p. 482).

No segundo capítulo, discute-se a desjudicialização como um processo de ampliação do sistema jurídico de acesso à justiça e aos Direitos Reais. Para isso, é abordado o processo histórico de mudanças legislativas que propiciaram a delegação de serviços exclusivos do judiciário para as serventias extrajudiciais, visando aliviar a sobrecarga de processos existente nos tribunais, o que tornou a prestação jurisdicional morosa e ineficiente.

No terceiro capítulo, buscam-se conceituar os institutos da usucapião e da REURB, enquanto institutos de Direitos Reais, harmonizados com o processo de constitucionalização do

direito, especificamente, em relação à promoção da dignidade humana, da solidariedade social, da liberdade e da igualdade material, e articulando-se ao papel das serventias extrajudiciais no sistema jurídico multiportas.

No quarto capítulo, delinea-se o procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião no Cartório de Registro de Imóveis, assim como o procedimento da legitimação fundiária, conferida pelo Poder Público Municipal por meio de Certidão de Regularização Fundiária (CRF), cujo registro precisa ser requerido pelo legitimado diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis do local do imóvel objeto da regularização, sem a atuação judicial.

No quinto capítulo, verifica-se, mediante pesquisa de levantamento junto a cartórios mineiros, em que medida, na prática, a celeridade e a ampliação do acesso ao direito têm representado uma realidade condizente com as intenções proferidas nos textos teóricos.

Pelo método indutivo, a partir da pesquisa bibliográfica e da pesquisa de levantamento realizadas, é possível afirmar que os cartórios mineiros vêm procedendo de forma a contribuir para aliviar a sobrecarga dos tribunais, trazendo segurança jurídica aos cidadãos. Para isso, promovem tanto a publicidade dos seus registros quanto a dignidade humana e a liberdade, assegurando àqueles que cumprem com os requisitos da lei o direito fundamental à propriedade e à moradia digna.

2 PROCESSO HISTÓRICO DA DESJUDICIALIZAÇÃO E DO ACESSO À JUSTIÇA MULTIPORTAS

Judicialização e desjudicialização são fenômenos interrelacionados como se fossem duas faces da mesma moeda.

Na judicialização, o Estado-juiz é provocado pela parte interessada para defender a pretensão de um direito próprio em face de outra parte demandada, fazendo nascer uma relação autor-juiz-réu. Dessa maneira, assiste-se ao grande cenário de litigiosidade em que se tornou a sociedade brasileira, reflexo da impossibilidade de os cidadãos encontrarem formas adequadas de composição de seus conflitos, assoberbando os Tribunais e tornando o serviço da Justiça moroso e ineficiente.

A desjudicialização, segundo Cavaco (2017, p.128), pode ser compreendida como uma legitimação de ações pelo procedimento diverso, que dá maior autonomia aos cidadãos. E para compreender os termos, o autor propõe um refinamento acerca das distinções entre jurídico e judicial, sendo o primeiro, “[...] um contexto de maior amplitude, integrado por todas as instâncias de processamento e produção do Direito em uma dada sociedade”, enquanto o segundo refere-se estritamente ao Poder Judiciário, *locus* por excelência da aplicação do Direito.

Portanto, embora ambos não sejam sinônimos, é possível perceber que as instâncias institucionalizadas do sistema jurídico que exercem suas funções sem a interferência do campo judicial podem dar aos cidadãos acesso ao direito sem, necessariamente, instaurar uma demanda formal por meio do judiciário. Dessa maneira, o que importa é ter acesso à justiça institucionalizada, efetivando a possibilidade de realização da cidadania, tendo os direitos tutelados, não importa se por meio da judicialização ou da desjudicialização.

Há alguns anos, vem crescendo no Brasil o fenômeno da desjudicialização como forma de aliviar a sobrecarga do Poder Judiciário, auxiliando-o na prestação da tutela jurisdicional – com técnicas alternativas de solução de conflitos: conciliação, mediação e arbitragem – e promovendo um acesso à justiça mais célere e eficaz – transferindo algumas atividades, que antes eram atribuições exclusivas do Poder Judiciário, previstas em lei como de sua competência exclusiva, para outras instâncias institucionalizadas, tais como as serventias extrajudiciais.

Dessa forma, o judiciário passa a ser mais uma porta de processamento a critério dos interessados, restando, obviamente, a ele o controle da legalidade de outros procedimentos em que a função judiciária seja chamada a manifestar-se.

Acompanhando o movimento de transformação da sociedade, novas leis foram editadas, tornando a desjudicialização uma realidade brasileira, de forma a adotarem-se “[...] meios mais céleres e simplificados de efetivação de situações jurídicas sem a atuação do judiciário, nos processos em que não houver litígios” (FARIAS, 2019, p. 482).

Em 1992, a Lei 8.455, inaugurou esse movimento contemporâneo, abrindo a ‘possibilidade de as perícias serem extrajudiciais’ nas situações em que “[...] as partes, na inicial e na contestação, apresentarem sobre as questões de fato pareceres técnicos ou documentos elucidativos que considerar suficientes” (art. 427, CPC/1973), podendo o juiz nesses casos dispensar perícia judicial (BRASIL, 1992).

Segundo Oliveira (2019), em 1997, a Lei 9.514 instituiu a ‘alienação fiduciária de coisa imóvel’, dispondo sobre o sistema de financiamento imobiliário e autorizando a venda extrajudicial do imóvel pelo agente fiduciário, nos casos em que for constatada a situação de mora do fiduciante (BRASIL, 1997).

Da mesma maneira, de acordo com Farias (2019), em 2004, a Lei 10.931 (BRASIL, 2004) permitiu que as ‘retificações de registro imobiliário’ passassem a ser feitas pelo oficial de Registro Civil (retificações administrativas), podendo ele exigir as provas cabíveis e, em caso de dúvida, encaminhar os autos ao Juízo competente. Da mesma forma, no Cartório de Registro das Pessoas Naturais a Lei 11.790/2008 passou a permitir o registro da declaração de nascimento fora do prazo legal diretamente nas serventias extrajudiciais, sem a necessidade da interferência judicial, bastando haver duas testemunhas para o ato administrativo (BRASIL, 2008).

Permitindo empresas em situação de crise escaparem do alto custo e morosidade relativos ao processo judicial, Oliveira (2015) cita as providências da Lei 11.101/2005, que reestruturou o processo de falência, substituindo a antiga concordata pela recuperação empresarial e, inclusive, permitindo o procedimento por via extrajudicial, em que o devedor pode propor negociação com os credores e registrar seu plano de recuperação nas serventias extrajudiciais (BRASIL, 2005).

Popularizando o termo da desjudicialização, a Lei 11.441/2007 (BRASIL, 2007) também foi citada pela autora, ao possibilitar o inventário, a partilha, a separação e os divórcios consensuais pela via administrativa, desde que interesses e/ou direitos de incapazes não estejam presentes “Na verdade, o efeito social causado por esse diploma é que se destaca, haja vista a percepção de que o acesso à Justiça pode se dar também pela simplicidade dos procedimentos e pelo desafogar do judiciário” (OLIVEIRA, 2015, p. 188).

Na esteira das mudanças, a Lei 11.481/2007 (BRASIL, 2007) também contribuiu para esse processo de ampliação funcional da atividade registral e notarial, ao promover a regularização fundiária para zonas especiais de interesse social, adotando “[...] meios céleres e simplificados de situações jurídicas sem a atuação do judiciário” (FARIAS, 2019, p. 482) e materializando a função social da posse. Dessa forma, pôde atribuir-se à pessoa do possessor o acesso à titularidade, que é o instrumento apto a realizar a dignidade de quem, ao tornar-se proprietário, conquista a liberdade pessoal de usar, gozar, usufruir e reaver o próprio bem.

Acrescenta Boczar e Assumpção (2018, não paginado) que, até 2009, a usucapião só podia ser reconhecida por meio de ação reipersecutória, porém, a Lei 11.977 dispôs sobre o Programa Minha Casa Minha Vida e passou a permitir pela primeira vez a regularização de imóvel com a aquisição da propriedade por usucapião via administrativa nos casos de regularização fundiária de interesse social, chamada usucapião administrativa (BRASIL, 2009).

Posteriormente, a autora ressalta a Lei 13.105/2015, que instituiu o novo Código de Processo Civil (NCPC), “introduzindo no ordenamento jurídico brasileiro a possibilidade de reconhecimento de qualquer espécie de usucapião de bem imóvel pela via extrajudicial – no Registro de Imóveis competente” (BOCZAR e ASSUMPÇÃO, 2018, não paginado). Essa modalidade de usucapião extrajudicial está prevista no artigo 216-A da Lei 6.015/1973 – Lei dos Registros Públicos, assim como foi incluída no artigo 1.071 do novel Código de Processo Civil, *in verbis*:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel, usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por seu advogado, instruído com [...] (BRASIL, 2015).

Em caráter alternativo ao devido processo legal, ressalta Farias (2019) que, no tocante ao procedimento afeto ao registro imobiliário, a temática foi aperfeiçoada pela Lei 13.465/2017, que trouxe profundas alterações no sistema legal aplicado à regularização fundiária urbana, permitindo substituir o moroso processo judicial pela aquisição da propriedade em tempo bem mais razoável (BRASIL, 2017). Da mesma forma que a sociedade deve adequar-se às constantes transformações, também o direito deve fazê-lo, e foi assim que a referida lei revogou o capítulo III da Lei 11.977/2009 (usucapião administrativa), dando novo tratamento à tal modalidade.

E finalmente, tornando o procedimento mais eficaz, ainda em 2017, foi publicado o Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que regulamentou o procedimento da usucapião extrajudicial perante o Tabelionato de Notas e o Registro de Imóveis no âmbito nacional.

Então, a procura de instrumentos jurídicos, seja de resolução de conflitos, seja de acesso à Justiça, não deve ficar limitada ao circuito judicial, mas utilizar-se de qualquer instância que utilize métodos adjudicatórios para afirmar e confirmar o justo, produzindo direitos.

Dessa maneira, a Justiça, tendo várias portas, torna-se multiportas, de modo que a atividade judicial do Estado não é a única nem a principal, mas uma das portas disponíveis às partes ou aos interessados para comporem seus conflitos ou para terem acesso à justiça dentro de um sistema jurídico integrado.

3 DIREITOS REAIS

Para discutir a desjudicialização na perspectiva dos Direitos Reais, faz-se necessário conceituar os institutos da usucapião e da regularização fundiária urbana, harmonizados com o processo de constitucionalização do direito, especificamente, em relação à promoção da dignidade humana, da solidariedade social, da liberdade e da igualdade material, e articulando-se ao papel das serventias extrajudiciais no sistema jurídico multiportas.

No Livro III da Lei 10.406/2002 - Código Civil (CC), as normas pertinentes ao Direito das Coisas, segundo Farias (2019, p. 32), podem ser conceituadas como aquelas que regulam “o poder do homem sobre certos bens suscetíveis de valor e os modos de sua utilização econômica”. Trata-se de um poder jurídico de dominação sobre determinado objeto, concedido ao titular, oponível *erga omnes*, ou seja, a sociedade é obrigada a respeitar a relação jurídica estabelecida entre o sujeito e o seu objeto, não interferindo nem perturbando-a.

Sendo assim, conforme o texto de Figueiredo (2018, p. 20), os direitos reais disciplinam um conjunto de relações jurídicas que, pela importância social que se revestem, tem no instituto da propriedade relevante papel na constitucionalização dos direitos privados.

Nos tempos atuais, seria inimaginável uma sociedade sem a circulação de bens, já que é essa circulação que permite a produção e a apropriação de riquezas. “Nos atos entre vivos, a constituição de direitos reais sobre bens imóveis apenas se efetiva com o registro do título aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição onde o bem está situado.” (LOUREIRO, 2010, p. 801). No entanto, é possível que um direito real possa nascer de uma relação obrigacional por meio de um acordo de vontades consubstanciado num contrato, que se aperfeiçoa com a tradição da coisa móvel (art. 1.226, CC) e com o registro da coisa imóvel (art. 1.227, CC).

Dessa forma, surge a importância das serventias extrajudiciais para desafogar o judiciário, pois a principal função do Registrador de Imóveis é dar publicidade ao nascimento, à transmissão ou à extinção dos direitos reais sobre os imóveis.

Confirmando tal importância, o Conselho Nacional de Justiça – CNJ, em seu Provimento Nº 94, de 28 de março de 2020, em tempos da pandemia da COVID-19, considerou tanto o serviço extrajudicial de registro de imóveis como essencial ao exercício do direito fundamental à propriedade imóvel e quanto a relevância de ser assegurada a continuidade da prestação desse serviço público, exercido por delegação.

De acordo com Farias (2019, p. 37), “As funções social e econômica dos direitos, aliadas ao interesse público que permeia muitos dos institutos jurídicos, fazem com que haja uma necessidade cada vez mais latente de publicidade”, e os Cartórios de Registro de Imóveis são o meio eficaz para cumprir essa missão, contando para tal com requintada tecnologia jurídica.

3.1 Usucapião

A usucapião tem origem etimológica *capió* ou *capiónis* (tomada, aquisição, ocupação) por meio do *usu* (uso), significando, segundo Figueiredo (2018, p. 161), “[...] a ocupação da coisa através do seu uso”. Seu registro se dá sob a forma originária de aquisição da propriedade, pois, após a usucapião ser declarada, anula-se todo e qualquer ônus anteriormente a ela constituído sobre o bem. Para isso ocorrer, é necessário um transcurso de tempo, em que a posse do bem tenha sido mansa e pacífica, ou seja, exercida sem oposição ou contestação, com *animus domini*.

Prevista nos artigos 183 e 191 da Constituição Federal de 1988, a usucapião, modo comum de aquisição da propriedade, é constitucionalmente garantida, especialmente para aqueles que utilizam o bem em conformidade com sua função social. Os referidos artigos estão contidos no Livro VII Da Ordem Econômica e Financeira, no Capítulo II Da Política Urbana e no Capítulo III Da Política Agrícola e Fundiária e da Reforma Agrária.

Do ponto de vista social e jurídico, a usucapião extrajudicial, introduzida pelo Código de Processo Civil – Lei 13.105/2015, em seu artigo 1.071, que também inseriu o artigo 216-A na Lei dos Registros Públicos – Lei 6.015/1973, vem modernizar e agilizar o desenvolvimento do processo judicial brasileiro, garantindo acesso à titularidade do imóvel e substituindo o demorado processo judicial pela aquisição da propriedade em tempo razoavelmente menor, diretamente no Cartório de Registro de Imóveis. Isso representa um avanço no estudo do direito, que procura adequar-se às constantes transformações sociais.

De acordo com o texto de Loureiro (2010, p. 781), a posse pode dar origem à aquisição do domínio pela usucapião, em que o titular aparente do domínio pode tornar-se o titular verdadeiro, o proprietário, desde que o tempo de posse mansa e pacífica corresponda aos períodos estipulados em lei. Entretanto, não é qualquer posse que dá nascimento à propriedade, sendo necessário que seja posse *ad usucapionem*, em que o possuidor tem a intenção de tornar-se dono do bem.

Conforme Gonçalves (2018, p. 561), são diversas as espécies de usucapião de bens imóveis no ordenamento jurídico pátrio, entre as quais se destacam: a extraordinária, disciplinada pelo art. 1.238 do CC, necessitando de posse mansa e pacífica durante quinze anos com ânimo de dono; a ordinária, regulada pelo art. 1.242 do CC, requer 10 anos de posse contínua, mansa e pacífica com ânimo de dono, justo título e boa-fé; a especial ou constitucional (rural ou urbana), sendo a rural regulada pelos art. 191 da CF e pelo art. 1.239 do CC, conhecida por *pro labore*, e a urbana regulamentada pelo art. 183 da CF e pelo art. 1.240 do CC, conhecida por pró-moradia; a imobiliária administrativa, que permite ao Poder Público legitimar a posse de ocupantes de imóveis públicos ou particulares, requerida e processada no Cartório de Registro de Imóveis e regulada, atualmente, pela Lei 13.465/17, que trata do Instituto da Regularização Fundiária Urbana (REURB); a indígena, em que os interessados são os habitantes das selvas, regulada pela Lei 6.001/73, que dispõe sobre o Estatuto do Índio; e a extrajudicial, requerida e processada no Cartório de Registro de Imóveis.

Baseando-se na visão bipartida do conceito de propriedade (propriedade formal e domínio), Couto (2019, p. 44) define usucapião como o instrumento que visa ao reconhecimento da titularidade dominial e à atribuição de título apto a modificar em propriedade formal para quem possua o domínio, incontestadamente, por certo lapso temporal.

O ordenamento jurídico brasileiro defende que a propriedade formal só é adquirida pela inscrição do título aquisitivo no Registro de Imóveis, que lhe confere publicidade e oponibilidade *erga omnes*, porém, no caso da usucapião, a posse consolidada no tempo acarreta para o possuidor a propriedade informal. Dessa maneira, o posterior reconhecimento dessa aquisição dará condições à formalização de um título jurídico capaz de promover a transformação da titularidade em propriedade formal, com futuros efeitos declaratórios e constitutivos de direitos.

A Lei 13.465/2017 trouxe muitos avanços no tocante às soluções para os problemas encontrados na usucapião extrajudicial, assim como o Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, pelo CNJ, que, segundo Boczar e Assumpção (2018, não paginado) “[...]tornou muito mais fácil concretizar a lei, de forma que o cidadão consiga registrar a propriedade, com todas as consequências legais e práticas, evitando transmissões à margem do registro [...]”, trazendo garantia e segurança jurídica, assim como acesso ao crédito bancário em condições especiais.

De acordo com a autora, é possível o procedimento extrajudicial para qualquer espécie de usucapião, desde que tenha como objeto bens imóveis e que não haja litígio, caso contrário, terá

que ser pela via judicial para obter o reconhecimento. Tal procedimento tem por objetivo facilitar a aquisição do direito do possuidor, sendo mais célere e menos oneroso que a via judicial. Embora seja uma opção do interessado, não exclui a possibilidade de a usucapião ser reconhecida judicialmente, por meio de ação própria. Independentemente da via pela qual se optar, a lei exige que o requerente esteja representado por advogado, que tem conhecimentos técnicos e jurídicos para ajudá-lo e ao Oficial de Registro, dando maior celeridade e efetividade ao procedimento.

Farias (2019, p. 481) mostra a usucapião extrajudicial como caminho alternativo ao judicial, um procedimento afeto ao registro imobiliário para aquisição originária da propriedade, desjudicializado e célere, embasado pelo CPC/2015 e aperfeiçoado pela Lei 13.465/2017. Dessa forma, trata-se de um instrumento apto tanto para realizar a dignidade humana do sujeito quanto para ampliar a função registral e notarial, convertendo a posse em propriedade.

3.2 Regularização fundiária urbana

Juntando-se a esse movimento jurídico-social, houve no Brasil o processo de urbanização iniciado no século XX, abarcando aproximadamente metade da população. Diante do processo de crescimento das cidades, surge o problema da moradia, que promoveu a urbanização excludente, levando grande parte da população à ocupação informal (clandestina, irregular) e gerando uma desordem no território urbanístico.

Para dar contorno a isso, a Carta Magna, em seu artigo 182, garante que a lei traçará diretrizes para a política de desenvolvimento urbano, realizando as funções sociais da cidade e trazendo bem-estar às pessoas. Assim, o Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001 – foi a primeira referência para a política urbana, seguida da Lei de Regularização Fundiária – Lei 11.977/2009 –, revogada pela Lei de Regularização Fundiária Rural e Urbana (REURB) – Lei 13.465/2017 –, constituindo, junto com o primeiro, os instrumentos legislativos para desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade. Segundo Cunha (2019, p. 22), o Estatuto da Cidade “[...] traz expressamente o Plano Diretor como um instrumento de planejamento municipal e a regularização fundiária como instrumento jurídico e político [...]”, essenciais para promover a igualdade e a justiça social.

Desse modo, o Direito precisou adequar-se a tal realidade para atender às necessidades de moradia do povo e assegurar a posse dos adquirentes informais. Nesse sentido, a Lei 13.465/2017,

como norma geral de direito urbanístico, “[...] promoveu profundas alterações no sistema legal aplicado à regularização fundiária urbana” (PEDROSO, 2018, p. 19), valorizando a resolução extrajudicial de conflitos, a efetiva função social da propriedade e o nascimento de direitos reais para desestimular a informalidade (e a clandestinidade) dos núcleos de ocupação urbana ou assentamentos humanos.

Certamente, ressalta o autor (2019, p. 21) que o legislador teve interesse em “[...] incorporar núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano regular, titulando a posse e a propriedade dos ocupantes em áreas marginalizadas pelo sistema legislativo [...]”, criando normas e estabelecendo princípios que direcionam a urbanização e a regularização fundiária. No entanto, para isso, o município precisa contar com uma equipe técnica com engenheiros, arquitetos, advogados e outros profissionais, capaz de implementar infraestrutura urbana suficiente – água, esgoto, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, vias de circulação, serviços públicos essenciais – para cumprir o fim último, que é diminuir a desigualdade material em relação à cidade formal.

Sendo o objetivo algo que se pretende alcançar, a Lei 13.465/2017 possui objetivos territoriais, administrativos, políticos, jurídicos e sociais definidos para o poder público, estando contidos em seu artigo 10º e seus incisos. Conforme o inciso I, o primeiro objetivo é “identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes”. Para isso, conforme Leite e Mencio (2019, p. 43), a fim de realizar a organização a que a lei se refere, o poder público, antes de executar seu projeto, necessita levantar um diagnóstico da ocupação irregular e suas necessidades, planejar, traçar prioridades e fazer levantamento da sua capacidade material e humana. Somando-se a isso, várias condições são necessárias para destinar aos seus habitantes o devido bem-estar numa moradia digna, com a implementação de obras e serviços, tornando uma realidade as melhorias urbanísticas e ambientais.

O segundo objetivo, conforme inciso II, é “criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes”, devendo o Poder Público, não só reconhecer os modos diversos de ocupação do solo e estabelecer legislação urbanística e ambiental flexível e adequada ao planejamento da cidade como um todo, mas também trazer segurança jurídica à posse informal. Como afirmam Leite e Mencio (2019, p. 46): “Tudo isso aponta para uma necessária imbricação entre a regularização fundiária e a política habitacional”.

De suma relevância é o objetivo citado no inciso III, de “ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados”, que, conforme os autores, dão concretude aos objetivos constitucionais de eliminação da pobreza e da redução das desigualdades sociais.

O objetivo do inciso IV, entre outros, é digno de ser citado, indica a importância de se promoverem “a integração social e a geração de emprego e renda”, mostrando que a regularização também contempla medidas sociais e econômicas necessárias para que as pessoas se mantenham no núcleo urbano regularizado e superando a dicotomia entre morador da favela e morador da cidade.

E foi assim, como uma terceira via, que o procedimento da usucapião, além de poder ser um processo judicial ou um procedimento extrajudicial, via Cartório de Registro de Imóveis, passa a ser um procedimento administrativo (REURB), conduzido pela municipalidade, conforme as diretrizes da Lei 13.465/17. De acordo com Farias (2019, p. 493), foram instituídas normas e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB) “[...] abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, destinadas à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”.

Segundo Pedroso (2018, p. 23), são duas as modalidades de REURB previstas na Lei 13.465/17: a REURB-S, de interesse social, e a REURB-E, de interesse específico. A primeira destina-se aos núcleos urbanos ocupados por população de baixa renda, assim declarados pelo Poder Público Municipal; a segunda é aplicável aos núcleos informais ocupados por outro tipo de população diversa da primeira, não se enquadrando na definição da Municipalidade de acordo com sua análise. Sendo assim, o art. 13, §1º, da referida lei, estipula que fica isenta de custas e emolumentos, assim como vários atos registrares, apenas a REURB-S.

Obviamente, o enfrentamento dos problemas relacionados à moradia vai muito além da obtenção do título de propriedade para superar a precariedade e a desigualdade no acesso à moradia digna. Segundo Ferrara e Denaldi (2019, p. 83), a favela é um território ocupado por pessoas, famílias e trabalhadores que o torna dinâmico e vivo, o que exige da urbanização e da regularização um processo de construção coletiva. Em geral, a regularização fundiária é possível depois de realizada a urbanização dos assentamentos, mas a realidade apresenta uma diversidade de situações: muitas irregularidades demandam diferentes intervenções do poder público, sendo os

principais problemas dos assentamentos consolidados (difícil reversão, devido ao longo tempo de ocupação, à forma das edificações e à localização das vias de acesso) o fundiário e o registral.

Estando a regularização fundiária orientada pelos princípios da função social da propriedade e da cidade e buscando superar as desigualdades sociais, o Poder Público deve formular uma política urbana, capaz de reconhecer os assentamentos humanos como parte indissociável da cidade, procurar integrá-los ao mundo jurídico, por meio da titulação dos seus ocupantes, e dar a eles segurança jurídica da posse, condições de dignidade humana para morar, infraestrutura necessária e proteção ambiental imprescindíveis.

4 PROCEDIMENTOS CARTORÁRIOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE – USUCAPIÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Neste capítulo, serão tratados os procedimentos tanto para a usucapião extrajudicial quanto para a regularização fundiária urbana (REURB), tentando promover uma visualização resumida sobre a realização desses institutos.

Ressalta-se uma importante diferença básica: enquanto, na usucapião, é o cidadão quem exerce o seu direito subjetivo de pleitear junto às serventias extrajudiciais o reconhecimento da posse *ad usucapionem*, na REURB, é o Poder Público Municipal quem toma a decisão instauradora do procedimento. Desse modo, o enfrentamento ao problema de moradia digna nas cidades brasileiras depende de vontade política para reconhecer a posse e para titularizar a propriedade dos ocupantes dos núcleos urbanos informais.

Outra diferença diz respeito ao processamento do pedido, que, na usucapião extrajudicial, fica a cargo do Oficial de Registro do Cartório de Registro de Imóveis do local do imóvel, e na REURB, o processamento dá-se em duas instâncias: a primeira, administrativa a cargo da Municipalidade; e a segunda, extrajudicial a cargo do Cartório de Registro de Imóveis de onde os imóveis objeto de regularização estão localizados.

4.1 Usucapião extrajudicial

Neste tópico, será tratado o procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião no registro de imóveis, que foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei 13.105/2015, Código de Processo Civil, no seu art. 1.071, que acrescentou o art. 216-A na Lei 6.015/1973, conhecida como Lei dos Registros Públicos (LRP).

Somando-se a isso, a Lei 13.465/2017 trouxe inovações e acréscimos que resultaram em soluções para diversos problemas identificados na usucapião extrajudicial, alterando a redação de alguns incisos do referido artigo 216-A, assim como o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) viabilizou a concretização da lei, estabelecendo diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial de forma a propiciar ao cidadão registrar a propriedade com todas as consequências legais e práticas e com maior agilidade e desburocratização.

Conforme Couto (2019, p. 117), a usucapião extrajudicial não é uma nova espécie de usucapião (como a ordinária, a extraordinária, a especial rural ou urbana), mas “uma forma de se

reconhecer a aquisição da propriedade com base em algum tipo de usucapião já existente em nosso ordenamento jurídico” pelas portas das serventias extrajudiciais.

4.1.1 Procedimento

Nesta seção será descrito, resumidamente, o procedimento para que o titular da posse regularize sua propriedade, visualizando os passos definidos na legislação até a anotação da matrícula do imóvel usucapiendo.

De acordo com Couto (2019, p. 120), o Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (CORI-MG) estipula dez etapas para o procedimento: ingresso do título; autuação; análise formal dos documentos; buscas no Registro de Imóveis; admissibilidade do pedido; notificação por falta de assinatura do titular registral, confinantes ou terceiros interessados; intimação dos entes públicos; publicação de Edital; nota fundamentada; registro.

Farias (2019, p. 487) alerta aos interessados para não se esquecerem de “[...] que a atividade notarial que conduzirá o procedimento extrajudicial para a realização da usucapião não deixará de estar sob o controle, orientação e fiscalização do judiciário”, de forma que o titular tenha segurança jurídica ao transformar a posse mansa e pacífica de um imóvel usucapiendo em sua propriedade no âmbito dos serviços notariais e registrais.

O artigo 216-A, caput, da Lei 6.015/1973, e o artigo 2º do Provimento 65, do CNJ, instruem que, para processar o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, é competência do Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde estiver situado o imóvel usucapiendo ou onde ele estiver matriculado, ou ainda, subsidiariamente, onde estiver sua maior porção territorial.

Dessa forma, segundo o artigo 3º do Provimento 65, do CNJ, o procedimento inicia com o pedido do requerente ao Oficial de Registro de Imóveis, constando os seguintes dados: modalidade de usucapião pretendida; origem e características da posse; existência de benfeitorias ou acessões; nome e estado civil dos possuidores anteriores, cujo tempo de posse foi somado ao do atual possuidor; número da matrícula da área onde está localizado o imóvel usucapiendo; valor atribuído a ele. Tal requerimento deve estar acompanhado dos documentos comprobatórios e deve ser assinado pelo advogado do requerente.

Para que a matrícula objeto da usucapião ateste veracidade dos fatos, o pedido deverá estar instruído dos seguintes documentos: conforme inciso I do art. 216-A, ata notarial lavrada pelo

tabelião de forma a atestar a posse; inciso II, planta e memorial descritivo assinado por profissional devidamente habilitado com prova da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; inciso III, certidões negativas dos distribuidores do local do imóvel, assim como do domicílio do requerente, atestando não haver causas impeditivas à usucapião em questão; e no inciso IV, o justo título ou outros documentos que demonstrem o tempo e as características da posse, tanto do atual quanto dos possuidores antecessores.

O pedido deve ainda conter a modalidade de usucapião pretendida juntamente com suas bases legais, as características do imóvel (localização, número de imóveis pretendidos, circunscrições envolvidas, valor etc.), entre outras informações que se fizerem necessárias.

Conforme Boczar e Assumpção (2018, não paginado), estando o requerimento devidamente instruído, torna-se admissível o pedido, e o Oficial de Registro de Imóveis procede à sua prenotação, que é a inscrição no protocolo, devendo ocorrer, então, a autuação do processo, que se resume em organizar numa pasta todos os documentos e atos praticados, que comporão o procedimento até a decisão final da usucapião.

Conforme El Debs (2108, p.1243), “O requerimento deverá ser prenotado na apresentação”, e os documentos que o acompanham deverão ser autuados, numerados e rubricados pelo Oficial de Registro ou pelo Escrevente autorizado para a devida qualificação do pedido.

Se a documentação estiver incompleta, ela pode ser protocolada, porém será elaborada uma nota de exigência posterior, ressaltando as falhas a serem sanadas para sua admissibilidade. Dessa forma, o requerimento será prenotado no Livro 1 (protocolo), nos termos do §1º do art. 216-A: “O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido” (COUTO, 2019, p. 123).

Segundo o autor, para efeitos de registro, o protocolo significa receber um número de ordem que confere “prioridade e preferência ao direito real a ser inscrito” (COUTO, 2019, p. 136), e a autuação é feita certificando o recebimento dos documentos e a formação dos autos, onde serão anexados quaisquer documentos posteriores: petições, ofícios ou impugnações referentes ao trâmite em questão.

Quanto às notificações por falta de assinatura, de acordo com art. 216-A, §2º, da Lei dos Registros Públicos (LRP),

§2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância (Redação dada pela Lei 13.465/2017).

Conforme o artigo 10º do Provimento 65/2017, do CNJ, em caso de o notificando não ser encontrado, estando certificado do fato, o Registrador de Imóveis promoverá a notificação mediante publicação de edital, por duas vezes, com espaço de quinze dias entre elas, em jornal de grande circulação, sendo interpretado o silêncio como concordância. Segundo El Debs (2018, p. 1244), a notificação também poderá ser feita por meio digital, se o tribunal autorizar tal procedimento.

Diligências poderão ser realizadas pelo Oficial de Registro de Imóveis para esclarecimentos de pontos duvidosos, conforme orienta o art. 17 do Provimento 65/2017, tais como: imprecisões ou incertezas, insuficiência de documentos, outras dúvidas etc. Se não forem esclarecidos, o pedido extrajudicial poderá ser indeferido, fundamentadamente, cessando os efeitos da prenotação e da preferência de direitos reais, porém não impedirá o requerente de ajuizar ação de usucapião no juízo competente.

Segundo El Debs (2018, p. 1245), havendo impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o Oficial de Registro de Imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação para que as partes cheguem a uma composição do conflito. Caso essa tentativa seja infrutífera, ele lavrará relatório circunstanciado de todo o procedimento até aquele momento e o entregará, juntamente com os autos, ao requerente, mediante recibo, para que ele possa ingressar em juízo.

De acordo com o art. 216-A, §3º, o Oficial de Registro de Imóveis deve dar ciência à União e aos Entes Federados, por meio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos, ou pelos Correios com Aviso de Recebimento (AR), sobre o pedido de reconhecimento de usucapião pretendido, para que se manifestem no prazo de quinze dias.

Conforme Couto (2019, p. 261), “A intimação dos entes públicos é obrigatória, sob pena de nulidade do procedimento extrajudicial”, e a forma de fazê-lo fica a cargo do Oficial de Registro, que pode cientificar pessoalmente, por meio de intimação extrajudicial ou por carta registrada com AR.

Quanto à publicação do edital, segundo o mesmo autor, “a lei exige que seja publicado edital com o objetivo de dar ciência a terceiros do pedido de usucapião formulado” (COUTO, 2019, p. 277). O artigo 216-A, da LRP, e o art. 16 do Provimento 65/2017 do CNJ orientam no mesmo sentido, estipulando o prazo de quinze dias para manifestarem-se.

Sendo assim, depois de todas as diligências e notificações, o Oficial de Registro de Imóveis analisa o mérito do requerimento, fazendo um juízo de estar convencido ou não quanto à comprovação dos fatos e requisitos necessários para o reconhecimento da usucapião requerida. Em caso negativo, o pedido deve ser indeferido, mediante nota de devolução fundamentada, nos exatos termos do §8º do art. 216-A da LRP e §2º do art. 17, do Provimento 65/2017 do CNJ.

Por outro lado, comprovada a posse *ad usucapionem*, assim como os outros requisitos, deve ser registrada sua aquisição, conforme art. 216-A, §6º e art. 22 do Provimento 65/2017 do CNJ, emitindo o Oficial de Registro de Imóveis nota fundamentada de deferimento, procedendo ao registro da usucapião.

O ato final do procedimento é o registro do imóvel, em que é utilizado o mesmo número de protocolo atribuído ao procedimento à época do requerimento, prenotação e autuação. Enquanto o §1º do art. 216-A da LRP orienta que os efeitos da prenotação serão adiados até a acolhimento do pedido, seu §6º ordena o registro da aquisição originária do imóvel com as descrições apresentadas. Dessa forma, concede-se o título formal ao usucapiente que provou sua posse, assim como os demais requisitos exigidos por lei, situação equivalente a uma sentença judicial favorável com expedição de mandado de registro como reconhecimento ao direito reconhecido.

4.2 Regularização fundiária urbana (REURB)

Segundo Cunha (2019, p. 29), “[...] a decisão instauradora da REURB pode representar o ato do Poder Executivo Municipal expresso no inciso I do art. 13 da Lei 13.465/2017; no inciso I do art. 5º e no Parágrafo único do art. 6º, ambos do Decreto nº 9.310/2018”, devendo constar a escolha da modalidade para fins de regularização. Esse ato do Poder Executivo Municipal é um ofício, comunicando aos órgãos e às entidades da Administração Pública a classificação do núcleo

irregular como REURB-S, aplicável à regularização de núcleos urbanos com predominância de população de baixa renda.

Da mesma forma, o art. 5º, §6º, do Decreto n 9.310/2018 assegura que poderá ser processada como REURB-E a regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais. A autora ainda esclarece que:

[...] o núcleo para ser regularizado deve ser urbano, ou seja, com uso e características dos imóveis para uso urbano de habitação, de recreação e de comércio (o art. 3º da Lei 6.766/1979) (BRASIL, 1979) localizado em área fora do perímetro definido em Lei Municipal ou Plano Diretor como zona urbana ou, ainda, localizado em zona definida como urbana por Lei Municipal ou Plano Diretor, mas com a matrícula qualificada como área rural ou cadastrada no INCRA como área rural (CUNHA, 2019, p. 21).

O art. 53, §3º, do Decreto 9.310/2018, refere-se à isenção de custas e emolumentos na fase de processamento administrativo da REURB-S e, antes da expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), o interessado deve ter consigo o documento que atesta a classificação da modalidade de regularização do núcleo informal. O referido Decreto considera como de baixa renda os ocupantes de renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos, conforme seu art. 6º, parágrafo único.

A legitimação fundiária constitui modo originário de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato do Poder Público, mediante CRF, cujo registro é requerido pelo legitimado diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis do local, dispensando atuação judicial e reforçando o propósito da desjudicialização.

4.2.1 Procedimento

Em geral, conforme art. 19 da Lei 13.465/2017, o procedimento de demarcação da área fica a cargo do poder público municipal, que também arca com as custas dos procedimentos para todas as medidas necessárias na modalidade de interesse REURB-S (art. 13, §1º).

Conforme o art. 28 da Lei 13.465/2017, o procedimento segue as seguintes fases: requerimento dos legitimados; procedimento administrativo do requerimento; elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (PRF); saneamento do processo administrativo; decisão da autoridade competente em ato formal; expedição da CRF pelo Município; registro do PRF

aprovado e da CRF perante o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja situado o imóvel objeto da REURB.

Segundo o art. 32 da referida Lei e art. 25 do Decreto 9.310/2018, a decisão instauradora da REURB é do Município, dando início ao procedimento administrativo por meio do requerimento de um dos legitimados. Uma vez instaurada a REURB, compete também ao Município a aprovação do PRF, ficando, neste, consignadas as responsabilidades das partes envolvidas.

A Lei 13.465/2017, em seu art. 14, estabelece o seguinte:

Art. 14. Poderão requerer a REURB:

I – a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades de cooperativas habitacionais ou coletivamente, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II – os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organização da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III – os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V – o Ministério Público (BRASIL, 2017).

Sendo a decisão instauradora subscrita pelo Executivo municipal, diante do requerimento de um dos legitimados, a competência para o processamento administrativo do pedido é da municipalidade, devendo esta, classificar as modalidades interesse da REURB, processar, analisar e aprovar o PRF e emitir a CRF.

De acordo com Cunha (2019, p. 42), a lei não estipula prazo para o procedimento, mas a autora faz duas recomendações importantes: a definição de um cronograma com prazos entre as etapas da regularização fundiária para que não haja atrasos e uma rotina de autuação dos instrumentos que compõem o procedimento, porque podem resultar em grande número de documentos.

Segundo a autora (2019, p. 47), a decisão denegatória para instauração de REURB é exceção, limitando-se a casos específicos, tais como: quando o pedido refere-se a imóvel abaixo da fração mínima de parcelamento e de uso rural; quando se trata de terras devolutas; ou, se há defeito registral do legitimado com possibilidade para resolver pela via ordinária e não houver interesse do Poder Público em interferir.

Nos termos do art. 13, I e §5º, da Lei 13.465/2017, após formar comissão técnica, esta deverá elaborar documento que classifica a modalidade de interesse da regularização fundiária, visando à identificação dos responsáveis pela implantação da infraestrutura básica e ao

reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais para aqueles que adquirirão o domínio das unidades imobiliárias regularizadas, no prazo máximo de 180 dias.

Segundo Cunha (2019, p. 52), “A notificação é o instrumento que permite dar ciência a eventuais interessados sobre o processamento da REURB, perante o Município”, podendo ser feita pessoalmente, por via postal, pelo Cartório de Títulos e Documentos ou por edital, nos casos em que o notificado não for identificado. As notificações são expedidas aos titulares, confinantes e terceiros identificados, constando, resumidamente, a descrição da área a ser regularizada. Os notificados têm prazo de 30 dias para manifestarem-se, contados a partir da data do recebimento da notificação, interpretando-se a ausência de manifestação daqueles como concordância com a regularização fundiária.

Caso haja impugnação, de acordo com o texto de Pedroso (2018, p. 33) “[...] é iniciado procedimento extrajudicial de composição do conflito, sendo que os Municípios podem criar Câmaras de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos [...]” ou podem utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) do Poder Judiciário, bem como as Câmaras de Mediação credenciadas. Havendo consenso entre as partes, o acordo é reduzido a termo, constituindo condição para prosseguimento da REURB.

Segundo Cunha (2019, p. 84), “os oficiais de cartórios de imóveis são os profissionais capacitados para melhor auxiliar na busca de solução da impugnação ofertada após notificação dos proprietários, titulares de direitos reais e confrontantes das matrículas atingidas [...]”. Na hipótese de não haver composição do conflito, é redigida uma ata de audiência como termo final para o caso.

Embora o Auto de Demarcação Urbanística (ADU) tenha como objetivo demarcar o imóvel de domínio público ou privado para fins de regularização fundiária de interesse social, de acordo com o texto de Cunha (2019, p. 93), “[...] sua aplicabilidade ficou reduzida, já que o rito do art. 31 da Lei 13.465/2017 previu a necessidade de georreferenciar o perímetro externo objeto da REURB, evidenciando o caráter facultativo da demarcação urbanística”.

Mas, nos casos em que se fizer necessário seguir a orientação do art. 19 da Lei 13.465/2017 e art. 12 do Decreto nº 9.310/2018, após a demarcação prévia da área do núcleo urbano informal, expedese o ADU, promovendo abertura de matrícula para esse núcleo, averbando seu ADU, antes do registro da REURB. Assim sendo, o PRF, a CRF e a titulação final serão registrados posteriormente.

De acordo com art. 35 da Lei 13.465/2017 e art. 30 do Decreto nº 9.310/2018, o PRF é o instrumento aplicado à regularização fundiária para fins da titulação outorgada pelo processo da

REURB e deverá ser aprovado pela autoridade competente como uma das condições essenciais para o processamento administrativo da REURB, conforme orienta o art. 40 da referida lei.

Após a elaboração do projeto, faz-se o saneamento do processo administrativo, que, segundo Pedroso (2018, p. 33) é “[...] indispensável para identificação de irregularidades ou falhas no expediente, observância do devido afastamento de todas as impugnações apresentadas, bem assim da viabilidade de prosseguimento do procedimento administrativo sobre toda a área ou parte dela”, verificando se o roteiro legal foi seguido corretamente, corrigindo alguma medida para o seu andamento e podendo dar seguimento com segurança e efetividade.

Dessa maneira, estando o projeto aprovado, pode a autoridade competente proferir a decisão saneadora em ato formal, atestando todos os atos do procedimento, para que se dê publicidade, pois, segundo Cunha (2019, p. 109), “[...] a reiteração de decisões saneadoras é indicativo de que o Município não está dotado de uma comissão técnica capacitada e efetiva”.

Após a aprovação da regularização, acompanhada do PRF, o Município expede a CRF assinada pelo Prefeito que, de acordo com Pedroso (2018, p. 33), é o “título hábil para apresentação e prenotação perante o Registro de Imóveis competente”.

Conforme o art. 41 da Lei 13.465/2017 e o art. 31 do Decreto nº 9.310/2018, a CRF é o ato administrativo de aprovação da regularização fundiária e deve ser acompanhada do PRF aprovado, devendo conter o nome do núcleo urbano regularizado, a sua localização, a modalidade de interesse em que se enquadra (REURB-S ou REURB-E) e as responsabilidades das obras e dos serviços constantes do cronograma, a indicação numérica de cada unidade regularizada e a listagem dos nomes dos ocupantes que tiveram reconhecida a legitimação fundiária, devidamente qualificados.

De acordo com Cunha (2019, p. 132), “[...] a certidão é um verdadeiro resumo do que consta arquivado no Município e do que foi praticado no processo”. Está prevista no art. 15, I, da Lei 13.465/2017 e no art. 8º, I, do Decreto 3.910/2018 a titulação final no procedimento de regularização fundiária nas formas individual e coletiva para a REURB-S, comprovando a legitimação fundiária, a legitimação da posse, o direito real de uso ou de moradia.

Assim, terminada a fase administrativa para identificação das áreas irregulares e dos seus ocupantes, cabe ao Registrador de Imóveis receber os títulos e registrá-los na nova moldura urbanístico-ambiental da área que é de sua competência. Nesse sentido, “O papel jurídico e prático do Registrador de Imóveis, no tocante especificamente à REURB, é de relevância inestimável” (PEDROSO, 2018, p. 39).

Conforme Cunha (2019, p. 164), nos casos de REURB-S, o Município deve requerer ao Cartório de Registro de Imóveis o registro da CRF e da titulação final outorgada, mas, se o procedimento administrativo foi precedido de demarcação urbanística, existe a matrícula matriz aberta em nome da regularização, que deve receber o registro também do PRF, da CRF e da titulação final.

Além disso, qualquer dos legitimados pode requerer o registro do PRF, da CRF e da titulação final, conforme art. 14, §1º, da Lei 13.465/2017, sendo efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público, o que coaduna com o propósito da desjudicialização, cabendo ao Oficial de Registro de Imóveis da situação do imóvel objeto da REURB os atos de registro requerido pelo Município ou pelos legitimados.

Quando o imóvel de REURB abranger mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento é atribuição de cada um dos Oficiais dos Cartórios Registro de Imóveis das circunscrições envolvidas, conforme art. 43 da Lei de Regularização Fundiária. No entanto, se os imóveis estiverem situados na divisa, poder-se-á atribuir responsabilidade ao Oficial Registrador da circunscrição em que estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada, conforme parágrafo único do art. 43.

O art. 44 orienta o procedimento cartorial após receber a CRF, tramitando em prenotação única e tendo o Oficial de Registro prazo de 15 dias, contados da prenotação, para praticar os atos de registro da CRF ou emitir nota devolutiva, devendo esta ser fundamentada e constar os motivos da recusa, formulando as exigências cabíveis nos termos da lei. Estando a documentação em ordem, o Oficial do Registro efetiva os atos registrais dentro do prazo previsto.

Segundo Pedroso (2018, p. 34), a apresentação da CRF “[...] legitima e autoriza a prática de todos os atos necessários ao registro da REURB e da titulação dos seus beneficiários”.

O registro do PRF segue as disposições do art. 44, da referida Lei, especificamente:

§ 1º O registro do projeto REURB aprovado importa em:

I – abertura de nova matrícula, quando for o caso;

II – abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e

III – registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

O procedimento registral deve ser concluído no prazo de 60 dias, prorrogável por igual período, mediante justificativa fundamentada pelo Oficial de Registro de Imóveis, quando houver

precariedade nas informações ou imperfeições no PRF que impossibilitam o ato de registro, podendo ser encerrado se o requerente não atender às exigências.

Estando qualificada a CRF e não havendo impedimentos, o Oficial de Registro efetua o registro nas matrículas dos imóveis pertencentes à área atingida pela regularização em foco, notificando o INCRA, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que sejam cancelados os registros nos cadastros relacionados às unidades imobiliárias regularizadas.

Seguindo as orientações do art. 46 e seus parágrafos, da Lei 13.465/2017, e atendendo ao princípio da especialidade registral, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis faz um memorial descritivo da gleba apresentada no PRF, averbando-o na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto.

O Oficial de Registro de Imóveis faz o registro em todas as matrículas atingidas pelo PRF aprovado, informando as parcelas correspondentes a cada matrícula, conforme estipula o art. 49 da Lei 13.465/2017. Segundo o art. 50, nas matrículas abertas para cada parcela, devem constar:

- I – quando for possível a identificação exata da origem da parcela matriculada por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;
- II – quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pela REURB e a expressão “proprietário não identificado”, dispensando-se nesse caso requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Estando registrada a CRF, reza o art. 53 que devem ser incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no PRF, de modo que a requerimento do Município, o Oficial de Registro de Imóveis abre matrícula específica para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

O art. 54 da Lei 13.465/2017 estabelece que as unidades desocupadas e não comercializadas, alcançadas pela REURB, devem ter as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área. Entretanto, recomenda a Lei da Regularização no parágrafo único do art. 54, que as unidades não edificadas comercializadas a qualquer título devem ter suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento descrito nos artigos 84 e 99 da mesma Lei.

5 O PAPEL DOS CARTÓRIOS NA TRANSFORMAÇÃO DA POSSE EM PROPRIEDADE

Após o estudo teórico e legislativo sobre o papel das serventias extrajudiciais no processo de desjudicialização, especificamente na perspectiva dos Direitos Reais referentes à usucapião extrajudicial e à REURB, chega-se à etapa da pesquisa de levantamento relativa à prática dos cartórios mineiros de registro de imóveis.

O presente trabalho tem como objetivo responder à pergunta inicial da pesquisa: em que medida as serventias extrajudiciais têm absorvido a desjudicialização no âmbito dos Direitos Reais e quanto elas vêm atendendo às expectativas de celeridade e eficiência proferidas nos textos pesquisados.

De acordo com o texto de Calais (2007, p. 82) a pesquisa de levantamento configura-se como método científico quantitativo para coleta de dados. No presente trabalho, foi utilizado um questionário com nove perguntas abertas e fechadas, enviados aos Cartórios de Registro de Imóveis de Minas Gerais, por meio eletrônico, utilizando o aplicativo Forms, pertencente ao Microsoft 365. O referido questionário objetivou as seguintes informações: quantidade de requerimentos de usucapião extrajudicial protocolados nos anos de 2018 e 2019; quantidade de indeferimentos; espécie de usucapião mais requerida; duração do procedimento, desde o requerimento até a titulação de propriedade do imóvel usucapiendo; quantidade de requerimentos de REURB protocolados no mesmo período; quantidade de indeferimentos; duração do procedimento cartorial, desde o requerimento até o registro das unidades contempladas pela regularização fundiária.

Dessa maneira, a população da presente pesquisa refere-se ao conjunto dos 334 cartórios de Registro de Imóveis de Minas Gerais, segundo o Relatório do CNJ – Justiça Aberta/Serventias Extrajudiciais cadastradas e ativas em MG – e a amostra refere-se aos 10 cartórios que responderam espontaneamente ao questionário padronizado, todos abordados da mesma maneira. A identificação dos cartórios, referente ao nome (1ª questão) e sua comarca (2ª questão) foi suprimida para garantir o anonimato do respondente, assim como garantir o sigilo das respostas.

Respostas à 3ª questão pergunta do questionário (Nos anos de 2018 e 2019, quantos requerimentos de usucapião foram protocolados no cartório?) e à 4ª questão (Desses, quantos foram indeferidos?)

Cartório	Quantos requerimentos	Indeferidos
1º Cartório de Registro de Imóveis (CRI)	2	0
2º CRI	1	0
3º CRI	4	1
4º CRI	5	1
5º CRI	49	3
6º CRI	9	1
7º CRI	15	2
8º CRI	5	2
9º CRI	0	0
10º CRI	23	1

Respostas à 5ª questão (Qual espécie de usucapião foi mais requerida?):

1º Cartório de Registro de Imóveis (CRI)	Extraordinária
2º CRI	Extraordinária
3º CRI	Ordinária
4º CRI	Extraordinária
5º CRI	Extraordinária
6º CRI	Ordinária
7º CRI	Extraordinária
8º CRI	Extraordinária
9º CRI	-
10º CRI	Extraordinária

Respostas à 6ª questão (Em média, qual a duração do procedimento até sua finalização?):

1º Cartório de Registro de Imóveis (CRI)	Entre 90 e 120 dias
2º CRI	Menor que 90 dias
3º CRI	Entre 90 e 120 dias
4º CRI	Entre 90 e 120 dias
5º CRI	Maior que 120 dias
6º CRI	Menor que 90 dias
7º CRI	Entre 90 e 120 dias
8º CRI	Maior que 120 dias
9º CRI	-
10º CRI	Entre 90 e 120 dias

Respostas à 7ª questão (Em relação à REURB-S, quantos requerimentos o cartório protocolou nos anos de 2018 e 2019?) e à 8ª questão (Quantos foram indeferidos?):

Cartório	Quantos requerimentos	Indeferidos
1º Cartório de Registro de Imóveis (CRI)	0	0
2º CRI	5	0
3º CRI	0	0
4º CRI	1	0
5º CRI	0	0
6º CRI	0	0
7º CRI	3	0
8º CRI	0	0
9º CRI	2	1
10º CRI	2	0

Respostas à 9ª questão (Em média, qual foi a duração do procedimento cartorial até a titulação do imóvel?):

1º Cartório de Registro de Imóveis (CRI)	0
2º CRI	60 dias
3º CRI	0
4º CRI	60 dias
5º CRI	0
6º CRI	0
7º CRI	0
8º CRI	Nenhum finalizado ainda
9º CRI	60 dias
10º CRI	148 dias (1º grupo) e 35 dias (2º grupo)

Quanto à usucapião extrajudicial, foram protocolados 113 pedidos no período avaliado, dos quais 11 foram indeferidos, totalizando 102 registros de propriedade. Desses, 71% referem-se aos três cartórios que mostraram números mais expressivos de protocolos, enquanto os sete cartórios restantes ficaram responsáveis por 29% dos protocolos.

Quanto ao trabalho delegado às serventias extrajudiciais sobre o procedimento de usucapião extrajudicial, foram obtidos os seguintes percentuais: o procedimento é finalizado em tempo menor que 90 dias (20%); entre 90 e 120 dias (50%); em período maior que 120 dias (20%).

Quanto à espécie de usucapião, 70% dos requerimentos foram para usucapião extraordinária, 20% para ordinária e 10% para especial urbana coletiva.

No que se refere à REURB, no período de 2018 e 2019, foram protocolados 13 requerimentos, dos quais 1 foi indeferido, restando 12 pedidos efetivamente atendidos, tendo como tempo de duração para o procedimento uma variação entre 35 dias e 148 dias.

6 CONCLUSÃO

De acordo com a amostra coletada, e usando o método indutivo, provavelmente, as 334 serventias extrajudiciais de Minas Gerais estão cumprindo o seu papel para contribuir para a desjudicialização na perspectiva dos Direitos Reais, ampliando o acesso ao Direito e à Justiça, pela via extrajudicial, embora se trate de um trabalho ainda incipiente. Quanto às expectativas de celeridade e eficácia em relação ao procedimento, os Cartórios de Registro de Imóveis mineiros vêm buscando cumprir os prazos estipulados com efetividade.

No entanto, no que se refere à REURB, é possível ver que os números foram pouco expressivos para uma expectativa de regularização fundiária urbana nas 853 cidades mineiras, das quais 33 possuem mais de 100 mil habitantes e enfrentam problemas de ocupações irregulares. Quanto à duração do tempo de atendimento aos pedidos, este se apresentou de acordo com as expectativas levantadas nos textos legislativos, em torno de 60 dias.

Faz-se necessário ressaltar o descompasso entre o tempo em que o Direito tenta adequar-se às transformações sociais e a inércia do Poder Público Municipal para aplicar a rica legislação existente. Em 2001, a Lei 10.257/2001 instituiu um instrumento jurídico e político para o desenvolvimento da função social da cidade e da propriedade – o Plano Diretor –, esperando-se que o poder público o utilizasse para a promoção da igualdade material e da justiça no que se aplica à moradia digna. Em 2009, a Lei 11.977 e, depois, em 2017, a Lei 13.465, formaram um conjunto de instrumentos legislativos para ampliar e aperfeiçoar a política de urbanização e regularização fundiária, mas a aplicação desses instrumentos ainda é ineficaz.

Nesses dezesseis anos, tais instrumentos legislativos lançaram objetivos territoriais, administrativos, políticos, jurídicos e sociais para o Poder Público, que, talvez por falta de vontade política, o jurídico encontra-se pouco observado. A verdade é que ainda caminham a passos lentos a promoção da dignidade humana esperada no Direito, a liberdade proporcionada aos cidadãos pelo direito de propriedade, bem como a igualdade material com a integração dos núcleos informais urbanos proporcionada pelo ordenamento das cidades.

A REURB ainda é um movimento incipiente de regularização fundiária urbana, que enseja não só a urbanização dessas áreas, mas também o nascimento dos Direitos Reais dos ocupantes de núcleos informais, o que é essencial para a promoção da igualdade material e da justiça social. Isso

implica grande desafio para o enfrentamento das desigualdades flagradas na maioria das cidades mineiras, concedendo o direito à moradia digna.

Quanto aos cartórios mineiros, estes vêm procedendo de forma a contribuir para aliviar a sobrecarga dos tribunais, trazendo segurança jurídica aos cidadãos. Para isso, promovem tanto a publicidade dos seus registros quanto a dignidade humana e a liberdade, assegurando àqueles que cumprem com os requisitos da lei o direito fundamental à propriedade e à moradia digna.

REFERÊNCIAS

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial**. Leme (SP): JH Mizuno, 2018. Edição do Kindle.

BRASIL. **Decreto 9.310, de 15 de março de 2018**. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Diário Oficial da União, 16/03/2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Decreto/D9310.htm. Acesso em: 2.jun.2020.

BRASIL. **Lei 6.015, de 31/12/1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF. Diário Oficial da União - Seção 1 – 31/12/1973, Página 13528 (Publicação Original). Disponível em: <http://www2.camara.leg.br>. Acesso em: 2 jun.2020.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 05.10.1988**. Brasília, DF. Diário Oficial da União - Seção 1 - 5/10/1988, Página 1 (Publicação Original). Disponível em: <http://www2.camara.leg.br>. Acesso em: 2.jun.2020.

BRASIL. **Lei 8.455, de 24.08.1992**. Altera dispositivos da Lei 5.869, de 11.01.1973 – Código de Processo Civil, referentes à prova pericial. Brasília, DF. Diário Oficial da União - Seção 1 - 25/8/1992, Página 11561 (Publicação Original). Disponível em: <http://www2.camara.leg.br>. Acesso em: 2.jun.2020.

BRASIL. **Lei 9.514, de 20.11.1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF. Diário Oficial da União - Seção 1 - 21/11/1997, Página 27182 (Publicação Original). Disponível em: <http://www2.camara.leg.br>. Acesso em: 2.jun.2020.

BRASIL. **Lei 10.257, 10/07/2001**. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF. Diário Oficial da União – Seção 1 – Eletrônico – 11/07/2001, Página 1. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br>. Acesso em: 2.jun.2020.

BRASIL. **Lei 10.931, de 02.08.2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei 911, de 01.10.1969, as Leis 4.591, de 16.12.1964, 4.728, de 14.07.1965 e 10.406, de 10.01.2002, e dá outras providências. Brasília, DF. Diário Oficial da União - Seção 1 - 3/8/2004, Página 17 (Original). Disponível em: <http://www2.camara.leg.br>. Acesso em: 2.jun.2020.

BRASIL. **Lei 11.101, de 09.02.2005**. Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. Brasília, DF. Diário Oficial da União - Seção 1 - 20/12/2000, Página 58 (Publicação Original). Disponível em: <http://www2.camara.leg.br>. Acesso em: 2.jun.2020.

BRASIL. **Lei 11.481, de 31.05.2007**, dá nova redação a dispositivos das Leis 9.636/1998, 8.666/1993, 11.124/2005, 10.406/2002, 9.514/1997 e 6.015/1973 e dos Decretos-Leis 9.760/1946, 271/1967, 1.876/1981, e 2.398/1987. Prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União. Brasília, DF. Diário Oficial da União – Seção 1 - Edição Extra de 31.05.2007, Página 1 (Publicação Original). Disponível em: <http://www2.camara.leg.br>. Acesso em: 2.jun.2020.

BRASIL. **Lei 11.441, de 04.01.2007**. Altera dispositivos da Lei 5.869, de 11.01.1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Brasília, DF. Diário Oficial da União - Seção 1 - 5/1/2007, Página 1 (Publicação Original). Disponível em: <http://www2.camara.leg.br>. Acesso em: 2.jun.2020.

BRASIL. **Lei 11.977, de 07.07.2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei 3.365, de 21.06.1941, as Leis 4.380, de 21.08.1964, 6015, de 31.12.1973, 8.036, de 11.05.1990, e 10.257, de 10.07.2001, e a Medida Provisória 2.197-43, de 24.08.2001. Brasília, DF. Diário Oficial da União - Seção 1 - 8/7/2009, Página 2 (Publicação Original). Disponível em: <http://www2.camara.leg.br>. Acesso em: 2.jun.2020.

BRASIL. **Lei 11.977, de 07.07.2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei 3.365, de 21.06.1941, as Leis 4.380, de 21.08.1964, 6015, de 31.12.1973, 8.036, de 11.05.1990, e 10.257, de 10.07.2001, e a Medida Provisória 2.197-43, de 24.08.2001. Brasília, DF. Diário Oficial da União - Seção 1 - 8/7/2009, Página 2 (Publicação Original). Disponível em: <http://www2.camara.leg.br>. Acesso em: 2.jun.2020.

BRASIL. **Lei 13.105, de 16.03.2015**. Código de Processo Civil (2015). Brasília, DF. Diário Oficial da União – Seção 1 – 17/03/2015, Página 1 (Publicação Original). Disponível em: <http://www2.camara.leg.br>. Acesso em: 2.jun.2020.

BRASIL. **Lei 13.465 de 11.07.2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, entre outros assuntos correlacionados. Brasília, DF. Diário Oficial da União - Seção 1 - 8/9/2017, Página 1 (Texto Consolidado). Disponível em: <http://www2.camara.leg.br>. Acesso em: 2.jun.2020.

CALAIS, Sandra Leal. Delineamento de levantamento ou *survey*. In: BAPTISTA, Makilim Nunes; CAMPOS, Dinael Corrêa de. **Metodologia de pesquisa em ciências: análises quantitativa e qualitativa**. Rio de Janeiro: LTC, 2007.

CAVACO, Bruno de Sá Barcelos. **Desjudicialização e resolução de conflitos: a participação procedimental e o protagonismo do cidadão na pós-modernidade**. Curitiba: Juruá, 2017.

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: CNJ, 2107. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3394>. Acesso em: 2.jun.2020.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 94, de 28 de março de 2020**. Dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância e regula procedimentos especiais. Brasília: CNJ, 2020. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3259>. Acesso em: 2.jun.2020.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião extrajudicial**. 2. ed. Salvador: JusPodium, 2019.

CUNHA, Michely Freire Fonseca Cunha. **Manual de Regularização Fundiária Urbana REURB**. Salvador: JusPodium, 2019.

EL DEBS, Martha. **Legislação Notarial e de Registros Públicos comentadas**: doutrina, jurisprudência e questões de concursos. 3. ed. Salvador: JusPodium, 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de direito civil**: direitos reais. Salvador: JusPodium, 2019.

FERRARA, Luciana Nicolau. DENALDI, Rosana. O projeto de regularização fundiária urbana: requisitos e aplicação frente às demandas da urbanização de interesse social. *In*: LEITE, Luis Felipe Tegon Cerqueira. MENCIO, Mariana. **Regularização Fundiária Urbana**: Desafios e perspectivas para aplicação da Lei nº 13.465/2017. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019.

FIGUEIREDO, Luciano Lima. **Direito Civil**. 4. ed. Salvador: JusPodium, 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto Gonçalves. **Direito Civil 2**: esquematizado: contratos em espécie, direito das coisas. 6. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

LEITE, Luis Felipe Tegon Cerqueira; MENCIO, Mariana (Orgs.) Princípios e objetivos da regularização fundiária urbana. *In*: **Regularização Fundiária Urbana**: Desafios e perspectivas para aplicação da Lei nº 13.465/2017. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Curso completo de direito civil**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense: São Paulo: Método, 2010.

OLIVEIRA, Daniela Olímpio de. **Desjudicialização, acesso à justiça e teoria geral do processo**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2015.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. **Regularização fundiária**: Lei 13.465/2017. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018.