

**FUNDAÇÃO PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS (FUPAC)**

KAROLAINE ALEXANDRINA VIEIRA DA ROCHA DUARTE

**APLICAÇÃO DA *BLOCKCHAIN* NOS PROCESSOS DE USUCAPIÃO:  
BENEFÍCIOS E DESAFIOS DE SUA IMPLEMENTAÇÃO NO BRASIL**

Belo Horizonte

2024

KAROLAINE ALEXANDRINA VIEIRA DA ROCHA DUARTE

**APLICAÇÃO DA *BLOCKCHAIN* NOS PROCESSOS DE USUCAPIÃO:  
BENEFÍCIOS E DESAFIOS DE SUA IMPLEMENTAÇÃO NO BRASIL**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito para obtenção de título de Bacharel em Direito pela Instituição de Ensino Superior Fundação Presidente Antônio Carlos – FUPAC.

Professor Orientador: Guilherme Del Giudice.

Belo Horizonte

2024

## RESUMO

A usucapião é um instituto de fato, que permite aos indivíduos adquirir os direitos de propriedade por meio da comprovação de posse mansa, contínua e ininterrupta. Porém, para que o possuidor possa exercer os seus direitos relacionados à propriedade do bem imóvel, é necessário que haja uma formalização, sendo essa, realizada através do registro do imóvel. A tecnologia *Blockchain* possui uma rede altamente segura, que se baseia no armazenamento de dados, guardados ao longo do tempo, garantindo uma maior transparência e eficácia referente à comprovação da posse na hora da realização do registro. Dessa maneira, a *Blockchain* não se relaciona nas questões fáticas da usucapião, mas apresenta eficiência relacionada ao registro de posse.

Palavras-chave: Usucapião, *Blockchain*, processo, tecnologia, segurança, eficiência, eficácia, transparência.

## **ABSTRACT**

Adverse possession is a de facto institute, which allows individuals to acquire propertyrights through proof of smooth, continuous and uninterrupted possession. However, for the owner to be able to exercise their rights related to the ownership of the property, there must be formalization, which is carried out through the registration of the property. Blockchain technology has a highly secure network, which is based on the storage of data, saved over time, ensuring greater transparency and effectiveness regarding proof of ownership at the time of registration. In this way, Blockchain is not related to the factual issues of adverse possession, but presents efficiency related to ownership registration.

Key-words: Usucapion, Blockchain, process, technology, security, efficiency, effectiveness, transparency.

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Origem, estrutura de funcionamento e benefícios relacionados ao uso da <i>Blockchain</i> .....</b>	<b>8</b>
<b>1.2 <i>Blockchain</i> e os desafios para a sua implementação no Brasil.....</b>	<b>10</b>
<b>1.3 Diferença e semelhança entre a <i>Blockchain</i> pública e privada.....</b>	<b>11</b>
<b>2. PROPRIEDADE E REGISTRO.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 A história do registro de imóveis sob a ótica doutrinária.....</b>	<b>13</b>
<b>2.2 A história do registro de imóveis no Brasil.....</b>	<b>13</b>
<b>2.3 Perspectivas doutrinárias referentes ao registro de imóveis no Brasil.</b>	<b>15</b>
<b>2.4 <i>Blockchain</i> e usucapião.....</b>	<b>17</b>
<b>2.5 –Espécies de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro .</b>	<b>19</b>
2.5.1 Usucapião extraordinária.....	19
2.5.2 Usucapião ordinária.....	20
2.5.3 A Usucapião Tabular.....	22
2.5.4 Usucapião especial urbana.....	23
2.5.5 Usucapião Especial Rural.....	26
2.5.6 Usucapião familiar.....	29
2.5.7 Usucapião Especial Urbana Coletiva.....	32
2.5.8 Usucapião Extrajudicial.....	33
<b>3. METODOLOGIA.....</b>	<b>36</b>
3.1 Método de pesquisa.....	36
3.2 Fonte de dados.....	37
<b>4. CONCLUSÃO.....</b>	<b>38</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>39</b>

## 1. INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, as transformações tecnológicas têm avançado em diversas áreas da sociedade, incluindo o setor jurídico. Entre os avanços mais significativos, destaca-se a **Blockchain**, uma tecnologia bastante promissora em áreas como saúde, administração pública e finanças. Em relação ao Direito Imobiliário, a referida tecnologia possui alta capacidade de otimização em Ações de Usucapião, ofertando maior segurança e eficácia em suas tramitações.

A **Usucapião** é um mecanismo judicial ou extrajudicial, presente no Código Civil de 2002, que consiste na aquisição da propriedade de um bem móvel ou imóvel, desde que respeitado o prazo legal estabelecido para a referida aquisição. Dessa forma, é um meio legal de adquirir a propriedade de um bem, após um longo período de posse contínua e sem contestação, devendo o possuidor agir como se fosse o legítimo proprietário do bem (*animus domini*).

Sabe-se que a usucapião é um instituto de fato, ou seja, baseia-se no que acontece na realidade prática do dia a dia, por meio da posse contínua e prolongada e não, necessariamente, pelo que está formulado em leis e contratos.

Porém, mesmo que na usucapião, os fatos do dia a dia gerem direitos, é necessário que haja uma formalização jurídica, para que o indivíduo obtenha os direitos relacionados à propriedade, pois é através dessa formalização que esses direitos serão reconhecidos por todos, com a sua respectiva segurança legal.

Para que haja o devido reconhecimento e o imóvel se transforme em propriedade legal, é preciso que haja o registro desse direito. Na formalização da Usucapião de bens imóveis, há a regularização fundiária para que o indivíduo obtenha as garantias dos direitos de posse.

Já na formalização extrajudicial, o indivíduo consegue regularizar a situação de seu imóvel através de um requerimento feito ao Registro de Imóveis competente, sem a necessidade de uma autorização judicial, com base no art. 216-A da Lei 6015/73 (Lei de Registros Públicos).

Nas ações de usucapião, são necessárias as testemunhas e os documentos que comprovem o tempo de posse, como por exemplo, contas, faturas, impostos,

entre outros. Dessa forma, alguns documentos, facilmente, podem ser objetos de falsificação. Em alguns casos, até mesmo as testemunhas podem ser induzidas a fazer declarações falsas, tornando o procedimento vulnerável a fraudes.

É possível analisar que o instituto da usucapião é um processo burocrático e complexo, uma vez que há uma extensa exigência de documentações e provas para o registro do imóvel; envolvimento de vários órgãos; análises técnicas e jurídicas complexas; entre outros fatores.

Diante dessas informações, independentemente de a usucapião ser um instituto que reconhece a posse pela prática, ainda é necessária a apresentação de provas concretas para a efetiva formalização e registro da posse, podendo essa formalização, ser dificultada pela falta de registros confiáveis.

Desse modo, a tecnologia *Blockchain*, pelo fato de armazenar diversas informações ao longo do tempo, apresenta-se um meio confiável e transparente para complementar as informações relacionadas à usucapião, aumentando a segurança jurídica e confiabilidade das provas de posse.

A *Blockchain*, uma espécie de registro digital imutável e descentralizado, pode apresentar soluções significativas para os diversos obstáculos enfrentados nas Ações de Usucapião Judicial de bens imóveis. A tecnologia reúne informações de forma segura e eficaz.

Assim, a principal peculiaridade e vantagem da *Blockchain* é a confiança garantida a partir da integridade dos dados armazenados. No que diz respeito ao instituto da usucapião, isso implica que documentos como declarações de posse, registros de uso e boa-fé, etc., podem ser armazenados de forma inalterável, o que reduz significativamente o risco de fraudes e abusos.

Além disso, a utilização da *Blockchain* pode mudar a própria lógica de funcionamento dos cartórios e entidades públicas ou privadas do Registro de Imóveis, ao promover a integração de informações de formas automatizada e baratear custos operacionais.

Nesse cenário, não é apenas afetada a vida dos cidadãos, que passarão a acessar uma nova maneira de garantir a propriedade legal, mas os próprios centros

de trabalho da administração pública, que precisarão se atualizar face a uma sociedade mais digitalizada e com mais demandas.

Outro aspecto é a transparência que a *Blockchain* possui. A tecnologia permite que todos os registros e transações sejam seguidos em tempo real e ajuda os participantes interessados no processo de usucapião a ter uma visão melhor do andamento dos casos. A oportunidade de ter informações mais precisas e mesmo em trocas privadas, aumenta a confiança nas instituições, diminuindo o papel da corrupção e melhorando o estado de direito em geral.

Naturalmente, apesar dos benefícios, a adoção da *Blockchain* no Brasil está associada a desafios significativos. A primeira barreira é a falta de regulamentação específica. Ademais, é igualmente necessário para criar a infraestrutura tecnológica necessária e superar a resistência cultural e institucional à inovação.

Contudo, tais barreiras não devem ser interpretadas como vedações, mas como campo propício para a elaboração de soluções inovadoras e desenvolvimento por cooperação. Sendo assim, a implementação da *Blockchain* ao sistema jurídico brasileiro requer um esforço conjunto dos governos, das empresas de tecnologia e das instituições acadêmicas, sendo elas agentes que, atuando de forma integrada, serão capazes de minar os limites e potencializar os benefícios da tecnologia.

Assim sendo, o presente trabalho tem por finalidade analisar a pertinência da *Blockchain* para as demandas relacionadas ao domínio de ações de usucapião, compreendendo de que forma sua execução pode contribuir para a solução das demandas levantadas e beneficiar a construção de um sistema geopolítico-legal mais eficiente, célere e transparente. Também serão abordadas, de forma introdutória, considerações sobre os principais desafios a serem enfrentados para a implementação dessa tecnologia no Brasil, expressando pontos pertinentes e reflexões sobre possíveis rumos.

### **1.1 Origem, estrutura de funcionamento e benefícios relacionados ao uso da *Blockchain***

A evolução da tecnologia e do poder computacional, a utilização de algoritmos e as recentes descobertas em criptografia, originaram a descoberta de uma poderosa

tecnologia, que, em relação às Ações de Usucapião, contribui com a redução de fraudes e erros, além de tornar os processos mais rápidos e eficientes: a *Blockchain*.

Em termos simples, a *Blockchain* é uma forma de guardar informações em um banco de dados. Esse banco é altamente seguro e protegido, tornando os registros inalteráveis. Em outras palavras, é uma espécie de livro-razão compartilhado e imutável, que facilita o processo de registro de transações e controle de ativos, incluindo a execução de contratos inteligentes; armazenamento de dados; troca de criptomoedas; entre outros.

Em tradução livre, *Blockchain* significa: “corrente de blocos”. Como o próprio nome indica, as informações ficam organizadas em “blocos”. Cada um desses blocos está conectado ao anterior e ao posterior, tornando, dessa forma, uma cadeia irreversível de dados.

Desse modo, para reverter alguma informação, seria necessário alterar todos os blocos subsequentes, algo tecnologicamente caro, quando não impossível. Praticamente, qualquer coisa de valor pode ser rastreada e negociada em uma rede *Blockchain*, tanto uma casa, como direitos autorais, por exemplo.

São vários os benefícios trazidos pelo uso dessa tecnologia, em relação aos documentos utilizados como provas em processos judiciais, como:

- Descentralização e segurança: devido à criptografia de alta ponta e à arquitetura descentralizada da *Blockchain*, a manipulação de dados se torna impossível, garantindo a segurança das informações registradas.
- Rapidez: no processo de verificação de veracidade dos documentos na *Blockchain*, não é necessário aguardar resultados de processos burocráticos, nem a confirmação de terceiros.
- Transparência: qualquer pessoa pode acessar o registro de informações na *Blockchain*, visto que esse é realizado de forma pública e transparente, permitindo a verificação de autenticidade dos documentos a qualquer momento.
- Redução de custos: a desnecessidade da participação de autoridades públicas e envolvimento de terceiros para realização de verificações ou registros contribui com a redução de custos.

## 1.2 *Blockchain* e os desafios para a sua implementação no Brasil

A *Blockchain* é uma ferramenta que torna os processos de Usucapião de bens imóveis mais transparentes e eficientes, visto que cria registros digitais altamente seguros. Esses registros são como blocos de informações, que são conectados de forma encadeada e distribuída, ou seja, são armazenados em múltiplos computadores, resultando em registros imutáveis, tornando, quase impossível, a alteração ou fraude.

Desse modo, a tecnologia é capaz de evitar fraudes relacionadas ao procedimento de certificação de posse. A *Blockchain* também contribui com uma maior celeridade processual, já que auxilia na redução de erros e fraudes, devido ao seu alto nível de segurança; à validação automática de dados, visto que permite a autenticação automática e descentralizada de documentos e informações, sem a necessidade de conferências demoradas; entre outros exemplos.

Contudo, a adoção da tecnologia *Blockchain* nas Ações de Usucapião de bens imóveis no Brasil, enfrenta diversos desafios, como a falta de regulamentação clara, a resistência à modernização por parte dos cartórios e órgãos públicos e a necessidade de investimentos em infraestrutura tecnológica.

As normas de Usucapião no Brasil são, na maioria das vezes, ambíguas, podendo ser interpretadas de diversas formas entre diferentes órgãos e regiões. Esse cenário cria uma insegurança jurídica relacionada à falta de regulamentação clara, pois cada caso se torna subjetivo, devendo ser analisado com cautela, atrasando, dessa forma, o referido processo.

Muitos cartórios do Brasil trabalham sob sistemas tradicionais, que envolvem o uso da papelada (documentos que envolvem a comprovação da posse e de seu respectivo tempo) e a realização de processos de forma manual. A resistência se dá, em muitos casos, pela falta de treinamento, pelo medo da perda da autonomia ou, até mesmo, pela falta de conhecimento do potencial de novas tecnologias.

A implementação de tecnologias, como a *Blockchain*, exige um alto investimento em infraestrutura tecnológica, o que pode ser um grande desafio, visto

que muitos órgãos públicos e cartórios enfrentam limitações do orçamento, dificultando a instalação da ferramenta no Brasil.

### 1.3 Diferença e semelhança entre as redes de *Blockchain* pública e privada

Uma *Blockchain* pública é aquela que todos podem ter acesso, desde que haja o estabelecimento de uma conexão com a internet. Já a *Blockchain* privada é aquela que é acessível apenas para os indivíduos que possuem permissão, como por exemplo, uma Empresa, que pode estabelecer uma rede *Blockchain* própria para os funcionários.

Ambas as *Blockchain* são apenas “anexos”, ou seja, essas só podem ter dados e informações adicionados a elas e os participantes das redes não podem alterá-los, tornando os registros e informações imutáveis, podendo haver exceções, como em casos raros de invasão de *hacker*.

Tanto na rede de *Blockchain* pública quanto privada, não há opção de exclusão ou atualização dos dados. As informações constantes nas redes são dados ordenados por tempo. Esse recurso é bastante útil, pelo fato de permitir precisão, responsabilidade e transparência em relação aos dados fornecidos. Todavia, a *Blockchain* privada é mais centralizada (a organização ou empresa pode administrar quem tem acesso aos blocos).

No contexto jurídico, apesar das distinções, a tecnologia tem grande potencial para inovar os processos tradicionais, em casos que envolvam a comprovação da posse e o registro de propriedade do imóvel. Esse cenário descrito oferece uma excelente oportunidade de exploração em situações mais complexas, como em Ações de Usucapião de bens imóveis, garantindo e simplificando procedimentos legais relacionados ao registro da propriedade.

## 2. PROPRIEDADE E REGISTRO

Pontes de Miranda (2013) explica que, em um **sentido amplíssimo**, a propriedade não se limita ao domínio sobre bens físicos, mas inclui qualquer direito relacionado ao patrimônio. Esse conceito vai além do direito das coisas. Por exemplo,

o crédito também é considerado uma forma de propriedade. No **sentido amplo**, a propriedade abrange qualquer direito que surge como consequência da aplicação de normas do direito das coisas.

Em um **sentido quase equivalente**, a propriedade corresponde a todo direito relacionado a coisas materiais, bem como a direitos sobre obras literárias, científicas, artísticas e invenções industriais. Já em um **sentido extremamente restrito**, propriedade significa apenas o domínio sobre algo.

O primeiro sentido de propriedade está previsto no art. 5º, inciso XXII, da Constituição de 1988<sup>1</sup>. O segundo está relacionado aos arts. 524 a 530 do Código Civil. O terceiro é menos utilizado na legislação, sendo mais comum na doutrina e na ciência jurídica. Já o quarto combina características dos outros sentidos e é frequentemente empregado ao se referir ao proprietário em comparação com outro titular de direito real sobre o mesmo bem.

Segundo Diniz (2014), a propriedade é o direito real mais amplo, pois recai sobre um bem próprio (*po re própria*). O proprietário tem a faculdade de usar, aproveitar e dispor do bem<sup>2</sup>, desde que respeite as limitações impostas pela natureza, pela lei ou por acordo entre as partes.

De acordo com Aghiarian (2015), a propriedade, especialmente no direito imobiliário, exige o cumprimento de requisitos formais, concretizando-se pela validação legal (o que ocorre com a existência de um título e seu registro adequado), conforme exigido pela legislação civil. São suas principais características:

- **Absoluta:** Pode ser exercida contra qualquer pessoa, permitindo ao proprietário o uso e exploração amplos do bem.
- **Exclusiva:** Pertence integralmente ao titular, sem divisão do direito, embora a coisa em si possa ser fracionada.

---

<sup>1</sup> A Constituição Federal de 1988, ao assentar, entre os incisos XXII a XXXI do art. 5º, o direito de propriedade na abordagem dos direitos individuais, positivou de maneira indissociável propriedade e a sua função social, sendo esta a principal inovação em relação às Constituições anteriores sobre o tema. Nos incisos II e III do art. 170 a função social é também apresentada como princípio de ordemeconômica que, em tese, instrumentaliza o equilíbrio da atividade econômica no atendimento ao interesse social da propriedade.

<sup>2</sup> Consoante o Código Civil (BRASIL, 2002), em seu art. 1.228: o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

- **Definitiva:** Só pode ser desfeita pela vontade do proprietário ou, excepcionalmente, por razões de interesse público. Não é um direito provisório ou condicionado.

## **2.1 A história do registro de imóveis sob a ótica doutrinária**

Segundo Pontes de Miranda (2013), o registro de imóveis tem suas raízes no direito medieval alemão, estando originalmente relacionado ao testemunho germânico. Nos primeiros tempos, a transferência de propriedade era feita por meio de um acordo entre as partes e pela entrega física do bem no próprio local do imóvel.

No direito franco, essa transferência passou a ocorrer perante um tribunal, de maneira semelhante à prática romana de *in iure cessio*, que envolvia um litígio, real ou simulado. Na Inglaterra, essa prática perdurou até 1833.

Percebe-se que, no início, o litígio (contenda) era apenas uma formalidade, na maioria dos casos, e seu objetivo era garantir que a decisão judicial tivesse efeito. Com o tempo, a ideia de que a transmissão de propriedade poderia ser feita sem necessidade de um processo de disputa surgiu como um avanço jurídico.

Esse novo modelo eliminou a necessidade de uma sentença de condenação e focou na eficácia da decisão como um ato que cria direitos. Era uma mudança de um processo material para uma declaração de vontade formal, que agora tinha o efeito de uma decisão do Estado.

O registro de imóveis, em diferentes países, ainda depende de processos formais com documentos físicos, o que acaba dificultando a implementação de tecnologias que poderiam digitalizar essa etapa da transmissão de propriedade, como a Suécia e a França, por exemplo.

## **2.2 A história do registro de imóveis no Brasil**

Até a Independência do Brasil, a Coroa Portuguesa era responsável por conceder direitos de posse de terras nas capitanias hereditárias aos moradores, por meio de cartas de sesmarias. Porém, não existia um registro que permitisse identificar publicamente quem detinha a posse ou as limitações das terras que, após a divisão, tornariam-se domínio público.

Em 1843, ocorreu o primeiro movimento importante para o registro de imóveis, mas não com o objetivo de reconhecer a propriedade. Na verdade, esse movimento visava registrar hipotecas, e a Lei Orçamentária nº 317 daquele ano reconheceu o direito de crédito antes do direito de propriedade, por meio do Registro Hipotecário.

Após a Independência, em 1850, foi sancionada a Lei nº 601, que tratava das terras devolutas no Império, das terras concedidas por cartas de sesmarias e das terras de posse mansa e pacífica. O objetivo da lei era permitir que essas terras fossem medidas e demarcadas, legitimando aquelas que foram adquiridas pela "ocupação primária" ou do "primeiro ocupante", desde que estivessem cultivadas ou em processo de cultivo e habitadas pelo possuidor ou seu representante (BRASIL, 1850).

Em 1854, o Decreto nº 1.318, conhecido como "Registro do Vigário", estabeleceu que a posse de terras seria reconhecida pela Igreja Católica em cada freguesia, por meio do vigário. No entanto, o registro paroquial tinha apenas a função de declarar a posse, sem conferir título de propriedade. Esse sistema de controle estatístico sobre as propriedades gerou os primeiros sinais do princípio da territorialidade<sup>3</sup>, já que o registro era limitado à freguesia, mas não atribuía o título de propriedade ao possuidor (KÜMPEL, 2013).

A Lei nº 1.237 de 1864, regulamentada pelo Decreto nº 3.453 de 1865, substituiu a tradição pela transcrição do título como a forma oficial de comprovar a aquisição da propriedade. Essa lei também estabeleceu a obrigação de criar registros gerais de imóveis em todas as comarcas do Império.<sup>4</sup>

A evolução da legislação sobre o registro de imóveis no Brasil tem buscado proteger a propriedade privada e garantir a segurança jurídica nas transações que envolvem direitos reais sobre bens imóveis.

---

<sup>3</sup> Princípio previsto no art. 169 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) estabelece a competência registral com base num determinado território ou região, ou seja, determina a circunscrição de atuação do registrador.

<sup>4</sup> De acordo com o Código de Processo Civil de 2015, há a revogação da Lei nº 5.869/73 mas os processos mencionados no art. 1.287 da referida lei, cujo procedimento ainda não tenha sido incorporado por lei submetem-se ao procedimento comum previsto neste Código. No referido artigo temos: "Continuam em vigor até serem incorporados nas leis especiais os procedimentos regulados pelo Decreto-lei nº 1.608, de 18 de setembro de 1939, concernentes [...]. IV - ao Registro Torrens (arts. 457 a 464)".

Em 1890, tentou-se implantar o sistema Torrens no Brasil, por meio do Decreto nº 451-B. Esse sistema, originário da Austrália, garantia uma presunção absoluta de veracidade nas informações de propriedade, por meio de um procedimento de verificação feito pelo Poder Judiciário, que decidia de forma definitiva se o registro seria aceito ou não.

Durante a vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Lei 5.869), o sistema de transcrição e o sistema Torrens coexistiram: o primeiro com presunção relativa de domínio, mas obrigatório, e o segundo com presunção absoluta de domínio, mas opcional.

Atualmente, o sistema Torrens está previsto nos arts. 277 a 288 da Lei de Registros Públicos, aplicável apenas para imóveis rurais. O registro segue um processo judicial, com notificação dos vizinhos e publicação de editais. Se o pedido for aprovado, o Oficial de Registro inscreve a sentença na matrícula do imóvel, como explica Melo (2013).

A partir do Código Civil de 1916, a transcrição passou a ser necessária para a aquisição do imóvel, regra que foi mantida e aprofundada no Código Civil de 2002. Embora o sistema Torrens esteja quase em desuso, ainda é mencionado no Código de Processo Civil<sup>4</sup>.

### **2.3 Perspectivas doutrinárias relacionadas ao registro de imóveis no Brasil**

De acordo com Scavone Junior (2015), o Código Civil de 2002 estabelece que, em geral, a aquisição de imóveis é um ato formal, em que a escritura pública é essencial para a validade do negócio jurídico, mas a transferência de propriedade só ocorre quando o título de aquisição é registrado no Registro de Imóveis competente, conforme o art. 1.245 do Código Civil.

No sistema jurídico brasileiro, o negócio jurídico (como o contrato de compra e venda) cria obrigações, mas não transfere o direito de propriedade, ao contrário dos sistemas italiano e francês, onde a celebração do contrato é suficiente para transferir a propriedade. Assim, no Brasil, para a aquisição de bens imóveis, a transferência de propriedade só ocorre após o registro da escritura no cartório imobiliário.

Pontes de Miranda (2013) afirma que o registro do imóvel é mais do que a simples comprovação de aquisição; ele é uma ferramenta que serve para tornar público o ato:

O registro nada tem a ver com a posse, nem com a tradição. Serve, como um dos expedientes ao princípio da publicidade, que é relevante em direito das coisas. O que se quer, com o registro, é que ele traduza, nos papéis ou livros do cartório, a verdade sobre as relações jurídicas, lá fora. Se não a traduz, é inexato; o oficial registrou o que não devia registrar, ou não podia; ou deixou de registrar o que devia. Inexato o registro, portanto, ou por excesso, ou por diferença ou por omissão. Se o registro contém o que era irregistrável por sua natureza, então não é só inexato ou incompleto: é ineficaz todo registro do irregistrável por sua natureza. Tão pouco é ele incompleto, por se não haver registrado o que não é registrável e.g., qualquer dos direitos de vizinhança que são limitações ao conteúdo do direito de propriedade (não restrições) e pois, irregistráveis (PONTES DE MIRANDA, 2013).

A evolução do sistema registral brasileiro visou criar registros imparciais e neutros, capazes não só de divulgar os acordos entre as partes, mas também de garantir que a cadeia de propriedade do imóvel se mantenha intacta, protegendo os direitos contra eventuais reivindicações de terceiros. A Lei nº 6.015/73, a Lei dos Registros Públicos, alcança esse objetivo e regula as atividades dos cartórios imobiliários até hoje.

Dornelles e Kunde (2015) explicam que a publicidade é um aspecto essencial do Registro, sendo um atributo lógico que valida e confere efeitos, mesmo quando o registro é facultativo<sup>5</sup> e serve apenas para garantir a permanência de um documento.

Scavone Junior (2015) destaca que os direitos reais sobre imóveis só são adquiridos após o registro do título de aquisição no cartório competente. Graças à publicidade do registro, o proprietário do direito pode opor seu direito contra qualquer pessoa, tornando-o visível para a sociedade.

(Dornelles; Kunde, 2015) explica que o principal papel do Registro de Imóveis é assegurar que as transações imobiliárias reflitam a realidade e garantir que o imóvel cumpra sua função social, conforme estabelecido pela lei.

---

<sup>5</sup> Previsão do art. 108 CC que, de acordo com Aghiarian (2015), em outras quatro situações o registro assumirá função meramente declaratória: no registro de sentença de usucapião, na averbação da constituição da comunhão entre cônjuges dependente do regime eleito de comunicabilidade, na acessão natural, pelo acréscimo de área, bem como na situação jurídica sucessória, em face da opção pelo sistema de saisine.

## 2.4 *Blockchain* e usucapião

Sabe-se que a Usucapião judicial é um processo longo, burocrático e vulnerável às fraudes. Dessa forma, a *Blockchain*, uma tecnologia altamente segura e transparente, pode abordar esses problemas de maneira eficiente na forma, pois disponibiliza meios mais eficazes em relação à verificação de autenticidade de dados documentos, como:

Registro imutável de posse: posseiros seriam capazes de registrar informações sobre o início e a continuidade da posse usando a referida plataforma. Qualquer documento, seja foto georreferenciada, declaração, ou prova, seria armazenado com validade jurídica.

Automatizações de procedimentos: contratos inteligentes seriam usados para verificar automaticamente as condições da posse, tempo, finalidade e ausência de oposição e, depois, notificaria o próprio posseiro e o possível dono anterior.

Transparência do processo: Interessados, como proprietários originais ou vizinhos, podem ver em tempo real os registros feitos, evitando problemas futuros. E, também, prevenção de fraudes, pois cada transação/registro é autenticada digitalmente e criptografada, o que dificulta fraudes

Exemplo concreto: um posseiro registra a posse de um imóvel rural em uma plataforma de *Blockchain*, anexando fotos georreferenciadas e datas. A partir disso, a plataforma valida o documento e, automaticamente, a posse é registrada ao cartório local.

Apesar de ainda não haver uma regulamentação específica sobre *Blockchain* na usucapião no Brasil, diversas leis abrem o caminho para a sua implementação, como a Lei nº 13.465/2017, que regulamenta a usucapião extrajudicial para torná-la um procedimento mais célere em cartórios.

Tem também, a Lei nº 14.063/2020, que reconhece a validade jurídica de assinaturas e documentos digitais, e tem O Marco Civil da Internet, conhecido como a “Constituição da internet”, Lei nº 12.965/2014, que garante segurança e privacidade em registros eletrônicos. Os registros em *Blockchain* têm força probatória, em juízo ou

fora dele, quando cumpridas as exigências de autenticidade e integridade previstas na legislação brasileira.

No julgamento do REsp. de nº. 1.495.920/SP, o STJ decidiu que documentos eletrônicos assinados digitalmente são juridicamente equivalentes a documentos físicos assinados manualmente, desde que, devidamente aferida por autoridade certificadora, legalmente constituída.

[...] Não é possível reconhecer a executividade de contrato eletrônico assinado digitalmente na hipótese em que os contratantes não utilizaram assinatura certificada conforme a ICP-Brasil. Isso porque, no que tange aos contratos eletrônicos, parece salutar a exigência de que a assinatura digital seja devidamente aferida por autoridade certificadora legalmente constituída, haja vista que, assim, a vontade livremente manifestada pelas partes estaria chancelada por um mecanismo tecnológico concedido ao particular por determinadas autoridades, cuja atividade possui algum grau de regulação pública, e mediante o preenchimento de requisitos previamente estabelecidos. E, no Brasil, a estrutura jurídico-administrativa especificamente orientada a regular a certificação pública de documentos eletrônicos, conferindo-lhes validade legal, é a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pela Medida Provisória 2.200-2/2001. [...]

No que se refere à importância da prova documental confiável em uma Ação de Usucapião, o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) tem repetidamente ressaltado que é essencial a comprovação de posse mansa, pacífica e ininterrupta.

No julgamento REsp 2159442/PR, de maneira mais ampla e com foco na observância da legislação sobre a ICP-Brasil, o Superior Tribunal de Justiça, também, considerou válida a assinatura digital realizada por meio de plataformas privadas, desde que estas assegurassem a integridade do documento e que as partes envolvidas aceitassem o método utilizado.

Desse modo, o STJ. ressalta a validade dos contratos eletrônicos, uma vez que assinados digitalmente de acordo com as normas jurídicas (ICP-Brasil). A corte reafirmou que os contratos on-line não carecem de validade, sempre que cumpridos os requisitos legais para a celebração de negócios jurídicos pela Internet. Da mesma forma, a assinatura digital confere segurança nas transações realizadas a distância, pois vincula de modo inequívoco cada usuário ao documento assinado.

Vale ressaltar que não foram localizados casos que vinculassem diretamente o uso de *Blockchain* a processos de usucapião, nos Tribunais Superiores, até o

momento. Essa lacuna jurídica pode refletir a novidade do tema e a lenta incorporação dessa tecnologia no sistema judiciário brasileiro.

É possível analisar que o Código Civil de 2002, abre um espaço para a implementação do uso de *Blockchain* no Brasil em Ações de Usucapião, pois os requisitos necessários estabelecidos para a aquisição da propriedade demandam segurança, celeridade e transparência, características presentes na referida tecnologia. Logo, a *Blockchain* é válida para as Ações de Usucapião em suas diversas espécies previstas na legislação brasileira.

## 2.5 –Espécies de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro

### 2.5.1 Usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária está prevista no **art. 1.238 do Código Civil de 2002**, que estabelece que:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. (BRASIL, 2002).

Essa modalidade de aquisição de propriedade exige apenas dois requisitos principais: a posse *ad usucapionem*, ou seja, uma posse contínua, pacífica, sem oposição e com intenção de ser dono (*animus domini*), e o cumprimento de um determinado período de tempo. De acordo com a doutrina:

O Código Civil reduziu o prazo da usucapião extraordinária, de vinte para quinze anos. Desse modo, exercendo posse *ad usucapionem* pelo prazo de quinze anos, o usucapiente adquire a propriedade. Este lapso temporal faz dispensar a prova da boa-fé e o justo título do possuidor, uma vez que “esse respeito ou aquiescência de todos e a diuturnidade fazem presumir que não há direito contrário ao que se manifesta pela posse, e por isso, deve ser tratada como propriedade, e assim, inscrita no Registro de Imóveis”. Note-se, a esse respeito, que não se trata de presunção da boa-fé ou do justo título, como fazia parecer o art. 550 do Código Civil de 1916, mas de verdadeira dispensa destes requisitos. Torna-se irrelevante, por isso mesmo, a prova da má-fé, pois mesmo neste caso será declarada a usucapião. (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2023, p.136).

Além disso:

A usucapião extraordinária caracteriza-se pela maior duração da posse e por dispensar o justo título e a boa-fé. Basta que alguém possua, como seu, um bem, durante certo lapso de tempo, para que lhe adquira a propriedade. Seus requisitos resumem-se à posse sem interrupção

nem oposição, em certo prazo, desde que possuída a coisa com *animus domini*. Alguns Códigos exigem, ainda, o requisito de boa-fé. Assim era em nosso direito anterior. Outros, porém, o presumem, como o nosso. (GOMES, 2012, p. 185).

De acordo com a doutrina, para que alguém consiga a propriedade por meio da usucapião extraordinária, é essencial que exerça a posse com a intenção clara de agir como proprietário. Essa posse deve ser exercida de forma tranquila, sem interrupções e sem qualquer oposição do dono legítimo, pelo prazo de **15 anos**. Diferentemente da usucapião ordinária, a extraordinária não exige que o possuidor comprove **boa-fé** ou a existência de um **justo título**.

O parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil criou uma categoria especial de usucapião extraordinária, reduzindo o prazo para **10 anos**. Essa redução é aplicável quando o possuidor utiliza o imóvel como residência habitual, realiza melhorias ou exerce atividades produtivas no local. O texto legal estabelece:

*“O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.”* (BRASIL, 2002).

## 2.5.2 Usucapião ordinária

A usucapião ordinária possui como requisitos a posse tranquila, contínua e exercida com intenção de dono (*animus domini*) por um período de **10 anos**. Diferentemente da usucapião extraordinária, essa modalidade exige que o possuidor apresente um **justo título** e comprove que agiu de **boa-fé**. Essa exigência está prevista no **art. 1.242, caput, do Código Civil de 2002**, que dispõe:

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

De acordo com a doutrina, entende-se por boa fé:

Em termos gerais, a boa-fé (subjéitiva) traduz-se pela ignorância de vício que inquina o ato jurídico. Em matéria de posse, trata-se do desconhecimento do vício possessório. Para que possa beneficiar o possuidor, reduzindo-lhe o tempo necessário para a aquisição do domínio, exige-se que a boa-fé subsista por todo o prazo estabelecido pelo legislador. De fato, a má-fé, mesmo superveniente, obsta a usucapião ordinária. Como a boa-fé é elemento subjéitivo, não é fácil ser demonstrada diretamente, socorrendo-se o legislador, dessa

forma, de seu aspecto negativo, qual seja, a ausência de má-fé. Assim, se não houver demonstração de má-fé por parte do possuidor, considera-se que houve boa-fé. (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2023, p. 146).

No mesmo sentido:

possuidor de boa-fé quem ignora o vício ou o obstáculo, que lhe impede a aquisição da coisa. Dessa ignorância resulta a convicção de que possui legitimamente. A boa-fé procede, por conseguinte, de erro do possuidor, que, falsamente, supõe ser proprietário. Esse erro deve ser cometido ao adquirir a coisa. Não se limita, porém, à convicção falsa de a ter adquirido do verdadeiro proprietário. Também se configura quando ignora a existência de obstáculo impeditivo da aquisição. (GOMES, 2012, p. 188).

Desse modo, a boa-fé é subjetiva e se configura com o desconhecimento do vício que recai sobre a posse. Pelo fato de ser elemento subjetivo, é difícil comprovar a boa-fé. Dessa maneira, o legislador utiliza-se da ausência de má-fé como forma de comprovar a ausência de direito sobre a propriedade.

Também se entende por boa-fé quando o indivíduo ignora o vício do imóvel, por meio de equívoco relacionado ao indivíduo vendedor, em que o adquirente acredita que a pessoa que vendeu o bem imóvel, era o seu verdadeiro proprietário.

O **justo título** é um documento ou uma situação que, embora não garanta plenamente o direito de propriedade, dá a entender que o possuidor acreditava estar agindo de forma legal ao adquirir ou manter a posse do bem. Trata-se de um título que, em teoria, seria adequado para transferir a propriedade, mas que, no caso concreto, não consegue realizar essa transferência devido a algum vício intrínseco que impede a efetivação do direito.

Como também leciona Gomes, (2012, p.186).

O vocábulo título pode dar a impressão de que se trata de instrumento, isto é, de escrito. Mas não tem esse sentido. Título se emprega, no caso, como sinônimo de ato jurídico. Ainda assim, teria compreensão muito ampla, porque nem todo ato jurídico serve de causa à posse. O título, a que se referem os Códigos, corresponde aos atos jurídicos cuja função econômica consiste em justificar a transferência do domínio. (GOMES, 2012, p.186).

A **usucapião ordinária comum** é uma opção prática para pessoas que possuem um título válido e agem de boa-fé, oferecendo um caminho acessível para regularizar a propriedade. Esse mecanismo facilita o processo de legalização de

imóveis, proporcionando uma solução eficiente para quem busca assegurar seus direitos de forma legítima.

Por outro lado, a **usucapião com prazo reduzido** tem um propósito mais específico, voltado para atender o aspecto social da propriedade. Essa modalidade é especialmente relevante no contexto do direito à moradia e em casos que envolvem investimentos com impacto social e econômico. Com um prazo menor para adquirir a propriedade, essa forma de usucapião busca incentivar a ocupação que esteja de acordo com a função social da propriedade.

O desafio de equilibrar os direitos individuais com o cumprimento da função social da propriedade é constante. A usucapião, com suas diferentes modalidades, reflete a complexidade desse equilíbrio.

A usucapião ordinária comum foca na regularização fundiária de forma prática, enquanto a usucapião com prazo reduzido demonstra um compromisso mais claro com objetivos sociais, valorizando o papel da propriedade em políticas habitacionais e no desenvolvimento econômico e social.

### 2.5.3 A Usucapião Tabular

O Registro de Imóveis, ao estabelecer a presunção de que o titular registrado é o proprietário (conforme o art. 1.245 do Código Civil), garante maior segurança jurídica nas transações imobiliárias. Contudo, essa presunção, embora forte, não é absoluta. O registro pode ser corrigido ou anulado se não corresponder à realidade (art. 1.247 do Código Civil). Caso isso aconteça e o registro seja cancelado, o verdadeiro proprietário tem o direito de recuperar o imóvel, mesmo que o terceiro adquirente tenha agido de boa-fé ou possua um título válido (art. 1.247, parágrafo único).

Entretanto, o direito à reivindicação pode ser limitado pela **usucapião ordinária tabular**, prevista no parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil. Essa modalidade de usucapião se aplica quando o imóvel foi adquirido de forma onerosa, com base em um registro que mais tarde foi cancelado, mas que já recebeu investimentos de caráter social ou econômico, ou quando os possuidores estabeleceram moradia no local.

A situação em que o possuidor, além de atender aos requisitos da **usucapião ordinária**, adquire o bem com base em um registro anterior que foi posteriormente cancelado, utilizando o imóvel como moradia ou realizando investimentos sociais e econômicos, reflete uma norma que destaca a importância do cumprimento da **função social da propriedade**.

Essa situação também valoriza a **boa-fé** de quem adquiriu o bem, mesmo sem ser o proprietário original, confiando em um registro que parecia verdadeiro no momento da criação do **justo título**. A ideia da **usucapião ordinária tabular** busca equilibrar dois interesses em conflito.

De um lado, protege o proprietário prejudicado por uma alienação indevida, causada por alterações fraudulentas no registro, garantindo a possibilidade de recuperar sua posse. De outro lado, respeita o direito do terceiro adquirente de boa-fé, que pode adquirir o imóvel por usucapião após **5 anos**, desde que não seja proposta uma ação para contestar ou corrigir o registro nesse período.

Um aspecto fundamental para a **usucapião tabular** é a confiança na publicidade registral. Nesse contexto, o **justo título**, necessário para a usucapião, é aquele que foi devidamente registrado. Assim, aquisições legais que não dependem de registro público, como no caso do casamento sob o regime de comunhão universal de bens, não possibilitam a **usucapião tabular**.

Nesse contexto, a **usucapião ordinária tabular** surge como um instrumento jurídico complexo, que procura equilibrar a proteção dos direitos do proprietário original, cujo imóvel foi indevidamente transferido, com a garantia de estabilidade das relações jurídicas para o terceiro adquirente. Esse adquirente, ao confiar nas informações do registro, organiza sua vida em torno do imóvel. Essa modalidade demonstra o esforço contínuo para alcançar um sistema de registro imobiliário que combine eficácia e segurança jurídica nas transações imobiliárias.

#### 2.5.4 Usucapião especial urbana

A usucapião especial urbana é uma ferramenta legal importante no direito brasileiro, criada para regularizar a posse de imóveis urbanos e ajudar na concretização do **direito social à moradia**. Essa modalidade de usucapião está

prevista no **art. 183 da Constituição Federal de 1988, art. 1240 do Código Civil de 2002**, e é detalhada pela **Lei nº 10.257/2001**, conhecida como o **Estatuto da Cidade**.

O art. 1240 do CC., estabelece que:

“Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”

Tanto o art. 1240 do CC., quanto o art. 9º do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e o art. 183 da CF., detalha a usucapião especial urbana, permitindo que uma pessoa adquira o domínio de uma área ou construção urbana de até 250 metros quadrados, desde que a utilize como moradia própria ou de sua família por, no mínimo, cinco anos ininterruptos, sem que haja contestação, e não possua outro imóvel, seja urbano ou rural.

Embora o art. 183 da Constituição Federal mencione apenas "área", entende-se que o limite de 250 metros quadrados se aplica tanto ao terreno quanto às edificações presentes nele. Assim, a usucapião não se restringe a terrenos vazios.

Sobre seus requisitos e finalidades, leciona a doutrina:

Uma vez que se trata de usucapião com a finalidade específica de promover o direito constitucional à moradia, não se permite que o usucapiente seja proprietário de outro imóvel, urbano ou rural, sob pena de ter frustrada sua função. Por outro lado, do ponto de vista probatório, admite-se, assim como na hipótese do art. 1.239 do Código Civil, que o possuidor evite a prova negativa (de não ser titular de outra propriedade), limitando-se a simples declaração nesse sentido. Em contrapartida, caberá ao réu a prova em contrário, de modo a, desafiando a declaração do autor de que não é titular de outro imóvel, indicar, mediante certidão do cartório competente, a titularidade obstativa dessa modalidade de usucapião. A usucapião especial urbana recebeu essa denominação justamente porque tem por objeto área urbana. O critério adotado foi o da localização e não o da destinação econômica do bem. Situado o imóvel em área rural, para a usucapião especial serão exigidos os requisitos do art. 1.239 do Código Civil, que cuida da usucapião *pro labore*. (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2023, p.142).

Essa interpretação também considera que a função social do instituto não seria atendida caso se permitisse a usucapião de um terreno com edificação maior do que

o limite de 250 metros quadrados. Dessa forma, o tamanho máximo abrange tanto o solo quanto a construção, incluindo unidades autônomas em condomínios.

O Supremo Tribunal Federal reforçou essa ideia ao decidir que é possível usucapir um apartamento em condomínio horizontal, desde que sua área não ultrapasse 250 metros quadrados. Para propriedades maiores, o possuidor deve recorrer a outras formas de usucapião, desde que cumpra os requisitos legais específicos para cada modalidade.

Sobre a acessão da posse na usucapião especial urbana:

O Estatuto da Cidade restringia, no § 3º de seu artigo 9º, a acessão da posse ao herdeiro legítimo que já residia no imóvel ao tempo da abertura da sucessão. O Código Civil não reproduz a regra, permitindo ao contrário, no art. 1.243, a acessão da posse em todas as modalidades de usucapião nele previstas, desde que pacíficas e contínuas todas as posses consideradas. Desse modo, nessa parte tem-se por revogado o Estatuto da Cidade. Todavia, no sentido de se assegurar a finalidade da usucapião especial urbana, tanto o antecessor quanto o sucessor devem utilizar o bem para sua moradia ou a de sua família. (TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2023, p. 142).

Acrescenta-se que a usucapião especial urbana não pode ser aplicada a imóveis usados exclusivamente para fins não residenciais, como consultórios médicos ou escritórios. Contudo, conforme explicam Farias e Rosenvald, caso o imóvel tenha uma utilização mista, ou seja, seja usado tanto como residência quanto para atividades comerciais, essa modalidade pode ser considerada.

De acordo, GONÇALVES (2023, p.101).

O Superior Tribunal de Justiça enfrentou a seguinte questão: se uma utilização mista do imóvel usucapiendo, isto é, com fins de moradia, mas também com utilização de um pequeno comércio, no caso, de bicicletaria, poderia legitimar usucapião pro moradia. A mencionada Corte entendeu que essa circunstância, muito comum em comunidades de baixa renda com pequenos bares e outros comércios informais, não poderia servir de empecilho para o reconhecimento da usucapião especial urbana, aduzindo que, no acórdão recorrido, “considerou-se impossível declarar a usucapião de área utilizada para a bicicletaria operada pela família do recorrente, afirmando que apenas a porção do imóvel utilizada exclusivamente para sua moradia e de sua família poderia ser adquirida pela usucapião. No entanto, o requisito da exclusividade no uso residencial não está expressamente previsto em nenhum dos dispositivos legais e constitucionais que dispõem sobre a usucapião especial urbana. Assim, o uso misto da área a ser adquirida por meio de usucapião especial urbana não impede seu reconhecimento judicial, se a porção utilizada comercialmente é destinada à obtenção do sustento do usucapiente e de sua família. Há,

de fato, a necessidade de que a área pleiteada seja utilizada para a moradia do requerente ou de sua família, mas não se exige que esta área não seja produtiva, especialmente quando é utilizada para o sustento do próprio recorrente. Enfim, a destinação de parte do imóvel para fins comerciais não impede o reconhecimento da usucapião especial urbana sobre a totalidade da área. (GONÇALVES, 2023,p.101).

Além disso, destaca-se o Tema 815 do Supremo Tribunal Federal (STF), que definiu que, se os requisitos previstos no art. 183 da Constituição Federal de 1988 forem cumpridos, o direito à usucapião especial urbana deve ser garantido. Nesse caso, nenhuma lei inferior à Constituição pode impor restrições com base no tamanho mínimo do lote urbano para impedir o reconhecimento desse direito.

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.

Desse modo, é permitido adquirir por usucapião um imóvel cuja área seja menor que o módulo urbano definido por lei municipal.

### 2.5.5 Usucapião Especial Rural

O art. 191 da Constituição Federal determina que uma pessoa que não seja proprietária de nenhum imóvel, urbano ou rural, pode adquirir a propriedade de uma área rural de até cinquenta hectares por usucapião, desde que atenda a algumas condições. É necessário que ela ocupe a terra como sua por, no mínimo, cinco anos consecutivos, sem que ninguém conteste essa posse, utilize a área para moradia própria e a torne produtiva por meio de seu trabalho ou de sua família.

O Código Civil apenas reproduz essa regra constitucional, exigindo cinco elementos principais para a usucapião: (I) o possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel; (II) a área não pode ultrapassar cinquenta hectares; (III) o imóvel deve ser particular e localizado em zona rural; (IV) é necessário o período de cinco anos de posse contínua; e (V) o possuidor deve residir no local e utilizá-lo de forma produtiva.

Em harmonia, a usucapião especial rural encontra-se prevista no art. 1.239 do Código Civil brasileiro de 2002, que reproduz textualmente o disposto no artigo 191, caput, da Constituição Federal

de 1988. Veja-se: Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (BRASIL, 2002).

A usucapião especial rural também é regulamentada pela Lei nº 6.969/1981, cujo art. 3º estabelece restrições importantes. Ela não pode ser aplicada a áreas consideradas essenciais para a segurança nacional, terras ocupadas por povos indígenas ou áreas classificadas pelo Poder Executivo como de relevância ecológica (BRASIL, 1981).

Conhecida como usucapião *pro labore*, essa modalidade tem como objetivo incentivar uma política agrícola, promovendo a ocupação e o uso produtivo de terras subutilizadas. Por isso, a simples posse para fins residenciais não é suficiente; é necessário que o imóvel seja utilizado para alguma atividade econômica, como agricultura, indústria ou subsistência familiar. (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 418).

Nesse contexto, Gonçalves explica que a usucapião especial rural reflete o princípio de que o dono da terra deve ser aquele que a cultivou com esforço, utilizando-a como moradia para si e sua família, não sendo exigidos justo título ou boa-fé. Além disso, assim como na usucapião especial urbana, a legislação exclui a possibilidade de pessoa jurídica ser beneficiária, já que ela não possui família nem residência no imóvel.

Além disso, conforme o Enunciado nº 317 do Conselho da Justiça Federal, aprovado na IV Jornada de Direito Civil, não é permitido somar o tempo de posse do atual ocupante com o dos ocupantes anteriores para fins de usucapião especial rural ou urbana:

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 urbana e rural, arts. 183 e 191, respectivamente" (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2006).

A usucapião especial rural vai além da simples posse do imóvel, pois tem como objetivo fixar o indivíduo no campo, exigindo que a terra seja ocupada de forma produtiva. O possuidor deve morar e trabalhar no imóvel, refletindo o princípio de que o verdadeiro proprietário das terras rurais deve ser aquele que as cultivou com seu esforço, transformando-as em sua moradia e na de sua família. Essa modalidade não

se aplica a pessoas jurídicas, já que elas não possuem família nem residência. (GONÇALVES, 2023).

Também chamada de usucapião *pro labore*, essa forma de usucapião busca implementar políticas agrícolas, promovendo a ocupação de terras subutilizadas e tornando-as produtivas. A simples posse do imóvel para uso residencial não é suficiente; é necessário que haja uma atividade econômica no local, como agricultura, indústria ou atividades voltadas à subsistência familiar.

Nesse sentido, a usucapião especial rural reforça o princípio de que a propriedade rural deve pertencer àquele que a cultivou com trabalho dedicado e que nela estabeleceu sua moradia. Além disso, essa modalidade não exige justo título nem boa-fé, priorizando a ocupação produtiva como critério essencial para o reconhecimento do direito.

É importante destacar que, ao contrário de outras formas de usucapião, tanto rural quanto urbana, a usucapião especial rural exclui a possibilidade de pessoas jurídicas serem beneficiadas. Isso acontece porque as entidades jurídicas não têm família nem moradia, tornando-as inelegíveis para essa modalidade de usucapião.

Em resumo, a usucapião especial rural vai além da simples posse, buscando a integração do indivíduo no meio rural por meio da utilização produtiva da terra. Esse processo está relacionado ao princípio ruralista de que o verdadeiro proprietário das terras é aquele que, com seu esforço, as cultivou, fazendo delas sua moradia e a de sua família. A exclusão das pessoas jurídicas da usucapião especial rural reflete a preocupação em priorizar a ocupação familiar e residencial nesse contexto.

Além disso, essa modalidade não exige justo título nem boa-fé. Como explica Lenine Nequete, o Estatuto da Terra e as disposições constitucionais anteriores visam incentivar a fixação das pessoas no campo, especialmente em áreas rurais distantes dos centros urbanos.

Isso se justifica pelo crescimento contínuo das cidades, que têm foco em outras atividades essenciais. Evitar a usucapião *pro labore* em terras urbanas é crucial para preservar as intenções sociais da lei, impedindo que essas terras, por serem valorizadas, sejam vendidas para loteamentos ou indústrias. (GONÇALVES, 2023).

A usucapião especial rural beneficia a família, conforme definido pela Constituição Federal, englobando tanto as famílias formadas pelo casamento quanto aquelas resultantes de união estável ou famílias monoparentais (art. 226, §§ 1º a 4º). Nesse contexto, a morte de um dos cônjuges, conviventes ou do pai/mãe que chefia a família monoparental não prejudica os direitos dos outros membros da família. (GONÇALVES, 2023).

No entanto, a doutrina e a jurisprudência não aceitam a soma das posses, conhecida como *animus possessionis*. Ou seja, o possuidor não pode adicionar à sua posse a posse de antigos ocupantes, pois seria necessário que as mesmas condições estivessem presentes nas posses anteriores, o que é difícil, já que a usucapião exige requisitos pessoais, como a utilização produtiva da terra e a moradia no local. Mesmo que o sucessor faça parte da família, passe a trabalhar e a viver na terra, a soma das posses não é permitida. (GONÇALVES, 2023).

O termo "usucapião *pro labore*" se refere a uma modalidade de usucapião em que a posse prolongada e ininterrupta do imóvel é combinada com o esforço do possuidor em trabalhar e desenvolver a terra. O principal requisito dessa modalidade é o trabalho do ocupante.

Essa forma de usucapião busca incentivar a ocupação e a utilização produtiva de áreas subutilizadas, especialmente em áreas rurais. Diferente de outras formas de usucapião, o foco aqui é no trabalho realizado pelo ocupante, que deve não apenas residir na terra, mas também desenvolver atividades econômicas, como agricultura ou outras voltadas à subsistência familiar.

Portanto, a usucapião *pro labore* visa à posse, mas também à utilização ativa e produtiva da terra, promovendo o desenvolvimento e a ocupação sustentável, alinhando-se aos princípios agrícolas e à função social da propriedade.

#### 2.5.6 Usucapião familiar

A usucapião familiar foi criada pela Lei nº 12.424 de 2011, que adicionou o art. 1.240-A ao Código Civil de 2002, introduzindo uma nova modalidade de usucapião especial urbana, também chamada de "usucapião especial urbana por abandono do lar ou do imóvel comum". Em comparação com a usucapião especial

urbana, a usucapião familiar apresenta semelhanças, pois também exige uma posse contínua e sem interrupções, sendo exercida de forma semelhante.

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

A usucapião especial urbana por abandono do lar, como explicada por Gonçalves (2023), é uma forma de adquirir a propriedade de um imóvel de maneira originária. Essa modalidade exige requisitos específicos, sendo essencial que o ex-cônjuge abandone o lar de forma voluntária e sem justificativa por pelo menos dois anos, enquanto o interessado mantém a posse direta do imóvel durante esse período.

Essa lei foi criada para ajudar pessoas de baixa renda que não possuem imóvel próprio, seja urbano ou rural. Ela segue uma lógica parecida com o art. 183 da Constituição Federal, estabelecendo requisitos como: o interessado não pode ser proprietário de outro imóvel, deve ter um imóvel urbano de até 250 metros quadrados para moradia própria ou de sua família, e a concessão da usucapião só pode acontecer uma vez para a mesma pessoa.

Apesar das semelhanças, existem diferenças importantes entre a usucapião especial urbana e a usucapião familiar. Na usucapião familiar, é necessário que o interessado seja coproprietário do imóvel junto ao ex-cônjuge ou ex-companheiro. Além disso, ambos devem ter abandonado o lar de forma voluntária e sem justificativa. O tempo exigido para a usucapião é menor, de apenas dois anos.

Uma crítica importante a essa nova modalidade é a reabertura da discussão sobre as causas do fim do relacionamento, já que o abandono do lar precisa ser voluntário. Isso vai contra a tendência atual de não se discutir culpa na dissolução de casamentos ou uniões estáveis. Se a saída do lar foi determinada judicialmente, como nas medidas previstas na Lei Maria da Penha, o abandono não seria considerado voluntário, conforme a nova lei.

Além disso, a questão da copropriedade com o ex-cônjuge ou ex-companheiro gera dúvidas sobre quando começa a contar o prazo de usucapião. Embora pareça

que o prazo só começaria após o divórcio ou a dissolução da união estável, é possível que a separação de fato seja o ponto inicial, já que ela encerra as obrigações do casamento e o regime de bens.

Por fim, o prazo de dois anos estabelecido pela Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011 só começa a contar a partir dessa data, evitando retroatividade e garantindo mais segurança jurídica. Assim, os primeiros pedidos de usucapião familiar poderiam ser feitos a partir de 16 de junho de 2013.

Diante do exposto, é possível concluir que a usucapião especial urbana por abandono do lar configura-se como uma modalidade específica de aquisição originária da propriedade de um imóvel, com características próprias. Ela exige que o cônjuge ou companheiro que tenha sido abandonado mantenha a posse do imóvel de forma mansa e pacífica, por um período mínimo de dois anos consecutivos, sem a oposição do outro cônjuge ou companheiro.

O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado no contexto da usucapião familiar como a desistência voluntária do cônjuge ou companheiro de manter a posse do imóvel, somada à ausência da função familiar, ou seja, não importa se o abandono do lar ocorreu devido a uma falha ou culpa no relacionamento.

O que é essencial para a configuração dessa modalidade é que a pessoa que abandonou o lar tenha feito isso de forma voluntária, sem oposição, e o outro cônjuge ou companheiro tenha continuado a posse do imóvel. Nesse sentido, não se exige a análise da culpa ou motivos que levaram ao fim do casamento ou união estável.

Essa forma de usucapião está amparada no ordenamento jurídico brasileiro, especialmente no Código Civil de 2002 e na Constituição Federal de 1988, que reconhecem e protegem o direito à moradia como um direito fundamental. Dessa forma, a usucapião especial urbana por abandono do lar visa garantir a permanência da pessoa que ficou com a posse do imóvel, desde que cumpridos os requisitos legais estabelecidos, assegurando que a moradia permaneça com quem realmente a utiliza como seu lar.

### 2.5.7 Usucapião Especial Urbana Coletiva

A usucapião especial urbana coletiva foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei 10.257/2001, conhecida como o Estatuto da Cidade, mais especificamente no art. 10. O objetivo principal dessa modalidade de usucapião é implementar políticas de regularização do espaço urbano nos Municípios e garantir o direito fundamental à moradia e à função social da propriedade, conforme estabelecido no art. 182 da Constituição Federal. Ela serve como uma ferramenta para adquirir e regularizar a propriedade privada de comunidades que ocupam terrenos de terceiros na zona urbana.

De forma geral, a usucapião coletiva ocorre quando um "grupo de pessoas" considera um imóvel na cidade como seu. Neste contexto, o termo "população" não se refere ao conceito jurídico e político da Teoria Geral do Estado, mas sim a um grupo de pessoas que, coletivamente, ocupam o imóvel. Por essa razão, essa modalidade de usucapião é considerada plúrima, ou seja, é realizada por um conjunto de pessoas e não por um indivíduo, sendo um processo coletivo de aquisição da propriedade. (TEPEDINO, 2023).

Veja-se o caput do art. 10 do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, o qual estabelece:

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

A usucapião especial urbana coletiva permite que um grupo de pessoas adquira a propriedade de um imóvel, desde que a área ocupada por cada possuidor não ultrapasse 250 metros quadrados, incluindo tanto a área construída quanto a não construída. Isso pode incluir terrenos sem construção ou até imóveis incompletos, ocupados por várias famílias devido a dificuldades financeiras da construtora.

Para que a usucapião seja válida, os ocupantes não podem ser proprietários de outro imóvel, seja urbano ou rural, em conformidade com as regras da usucapião especial urbana coletiva, que se assemelha à usucapião especial urbana individual, conforme o art. 183 da Constituição.

A usucapião especial urbana coletiva é destinada apenas às pessoas que ocupam o imóvel com o objetivo de moradia. A posse deve ser contínua (sem interrupções) e pacífica (sem contestações do antigo proprietário). O prazo necessário para a aquisição da propriedade é de cinco anos, conforme as regras da usucapião especial urbana individual previstas na Constituição.

Assim, a usucapião especial urbana coletiva, conforme o Estatuto da Cidade, é uma ferramenta importante para promover a justiça social e regularizar áreas urbanas ocupadas por comunidades de baixa renda. Esse processo assegura o direito à moradia e contribui para a inclusão social. O Estatuto da Cidade busca garantir o desenvolvimento social e a função social da propriedade, promovendo o bem-estar e a dignidade humana.

#### 2.5.8 Usucapião Extrajudicial

O art. 1.071 do Código de Processo Civil atual alterou a Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), adicionando o art. 216-A. Com isso, passou a ser permitida a usucapião extrajudicial, ou seja, a aquisição da propriedade por meio de um processo realizado diretamente no cartório de registro de imóveis da área onde o imóvel está localizado, sem a necessidade de recorrer ao poder judiciário. O pedido será formulado pelo interessado, representado por advogado, instruído com:

I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; III – certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem da posse, continuidade, natureza e tempo, tais como o pagamento dos impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel”. [...] (BRASIL, 1973)

De acordo com a doutrina, Farias e Rosenvald destacam que a usucapião extrajudicial é uma opção mais rápida e eficiente para adquirir a propriedade, evitando longos processos judiciais. (FARIAS; ROSENVALD, 2017). Diniz também ressalta que essa modalidade pode ser aplicada a todas as categorias de usucapião previstas no Código Civil (Lei 10.406/2002), exceto à usucapião especial rural e urbana, que ainda exigem uma ação específica no Judiciário. (DINIZ, 2022).

O processo de usucapião extrajudicial deve ser conduzido por um advogado, que fará o pedido de reconhecimento da usucapião no Cartório de Registro de Imóveis competente. Para isso, são necessários documentos importantes, como a ata notarial, emitida por um tabelião de notas, que confirma o tempo de posse e as condições exigidas pelo art. 216-A da Lei 6.015/73. (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2020).

É importante destacar que o procedimento extrajudicial não é apenas uma formalidade administrativa. O registrador de imóveis deve verificar a validade dos documentos apresentados e pode recusar o registro se houver qualquer problema. (VENOSA, 2022). Além disso, caso alguém discorde do pedido de usucapião extrajudicial, pode se manifestar contra e, se necessário, levar o caso ao Judiciário para que seja resolvido. (TARTUCE, 2023).

Além disso, o Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao julgar o REsp 1.796.394/RJ, estabeleceu que não é necessário fazer um pedido na via extrajudicial antes de entrar com a ação de usucapião no Judiciário, pois isso não é uma exigência para ajuizar a ação judicial. Esse entendimento foi consolidado no seguinte precedente:

Cinge-se a controvérsia a definir se o artigo 261-A da Lei nº 6.015/1973, com a redação dada pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, que criou a figura da usucapião extrajudicial, passou a exigir, como pré-requisito para a propositura da ação judicial, o esgotamento da via administrativa. Precedente da Terceira Turma e exegese doutrinária. (STJ, 2022).

A usucapião é um instituto jurídico de grande importância no que toca à regularização da posse e à segurança do direito à propriedade no Brasil. Consoante a legislação brasileira, existem diversas modalidades de usucapião, as quais exigem o cumprimento de variados requisitos; usucapião urbana, rural, familiar, coletiva e, inclusive, extrajudicial.

Cada uma dessas modalidades visa atender a uma necessidade social distinta, seja regularizando a posse de um imóvel urbano ocupado por famílias carentes, seja reconhecendo o esforço e a dedicação de indivíduos que, com seu trabalho, transformaram áreas rurais ou urbanas em moradias sustentáveis.

Embora ambas as diversas modalidades visem atender necessidades sociais diferentes – regularizar a posse do imóvel urbano ocupado por famílias carentes ou

reconhecer o esforço e a dedicação de indivíduos que, através do seu trabalho, transformaram as áreas rurais ou urbanas em moradia sustentável — a usucapião, pelo próprio instituto, passa por uma série de desafios relacionados à documentação e à prova da posse, além da possibilidade de fraudes e litígios prolongados.

É nesta perspectiva que a tecnologia, mais precisamente o uso da *Blockchain*, surge como uma maneira viável de superar esses desafios. O uso dessa ferramenta nas Ações de Usucapião, tanto judicial quanto extrajudicial, garantiria maior segurança, transparência e eficiência. Tal é possível por meio do registro imutável das informações associadas à posse, como o tempo na posse do terreno, a falta de contestação e a continuidade da posse.

Neste contexto, no processo de Usucapião Especial Urbana, em que é obrigatório a ocupação ininterrupta e pacífica do imóvel em um período de tempo específico, a *Blockchain* poderia servir para registrar e confirmar a ocupação, estabelecendo uma cadeia de registros auditáveis, que transparentemente os garantem veracidade.

Esse recurso seria útil e necessário em um obstáculo que envolve uma briga sobre a soma de tempo que a propriedade foi ocupada e qualquer litígio que envolva a legitimidade dos documentos apresentados.

De forma semelhante, na usucapião rural e familiar, em que a prova do trabalho e do esforço na lavoura ou uso do imóvel é essencial, a *Blockchain* poderia fornecer um caminho para rastrear o registro-chave dos dados da posse e do uso, impedindo assim a usucapião por terceiros ou a apresentação de documentos adulterados.

Na usucapião coletiva, que pretende regularizar grandes extensões urbanas ocupadas por comunidades, a *Blockchain* poderia garantir que essa posse coletiva seja de fato registrada e reconhecida, ou seja, sem chances de desmembramentos indevidos ou de discussões infinitas. No caso em questão, a transparência também evitaria que a regularização fosse corrompida ou desvirtuada de acordo com os interesses de terceiros.

Finalmente, em relação à usucapião extrajudicial — que apresenta uma simplificação maior de procedimentos — a tecnologia de *Blockchain* pode ser usada

de maneira ainda mais eficiente, uma vez que tornaria todas as etapas de processo a partir da entrada dos documentos do pedido no cartório até a efetivação do registro da propriedade, registradas de maneira segura e imutável. Com isso, seria possível não só diminuir os custos e tempo do procedimento, como também garantir que as partes relacionadas não tivessem que se preocupar com documentos extraviados ou manipulados.

Assim, o uso da *Blockchain* no instituto da usucapião, não só serviria de solução às questões práticas relacionadas ao tempo e à autenticidade das provas, mas para promover confiança sobre as decisões judiciais e administrativas. A aplicação dessa inovação tecnológica poderia melhorar a justiça social e a segurança jurídica nos processos de usucapião no Brasil. Ou seja, a *Blockchain* tornaria o processo mais rápido, transparente, democrático e acessível para todos, principalmente, para os mais vulneráveis.

A regularização fundiária, de maneira geral, apresenta inúmeros desafios em nossa sociedade. Diante desse contexto, a *Blockchain* não se torna apenas uma alternativa técnica, mas também, uma ferramenta crucial para a transformação das Ações de Usucapião no Brasil, promovendo, dessa forma, um país mais justo e equitativo.

### 3. METODOLOGIA

O presente trabalho trata-se de uma **pesquisa científica**, visto que as informações relacionadas à tecnologia *Blockchain* se baseiam na obtenção de resultados adquiridos por meio de pesquisas científicas; **aplicada**, na qual traz um conhecimento que pode ser aplicado para reduzir os desafios enfrentados no processo de Usucapião; **exploratória**, pois trata de um assunto pouco conhecido e explorado em nossa sociedade; **explicativa**; e **bibliográfica**, pois foi realizada por meio de pesquisas em sites e artigos científicos.

#### 3.1 Método de pesquisa

A pesquisa foi realizada por meio de artigos científicos, sites de doutrinas jurídicas e jurisprudências, principais legislações relacionadas às diversas espécies

de usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, bem como relatórios e estudos acadêmicos referentes à aplicação da tecnologia *Blockchain* no Direito.

### 3.2 Fonte de dados

As fontes utilizadas para a pesquisa foram:

Legislações brasileiras: Código Civil de 2002, Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), Constituição Federal de 1988, Lei Orçamentária nº 317 de 21 de outubro de 1843, Lei nº. 601 de 18 de setembro de 1850, Decreto nº 1.318 de 30 de janeiro de 1854, Lei nº 1.237 de 1864, regulamentada pelo Decreto nº 3.453 de 1865, Decreto nº 451-B de 31 de maio de 1890, Lei nº. 5.869 de 11 de janeiro de 1973 (Antigo Código de Processo Civil), Lei nº 3.071 de 1º de janeiro de 1916, Lei nº. 13.465/2017 (regulamenta a usucapião extrajudicial para torná-la um procedimento mais célere em cartórios), Lei nº 14.063/2020 (reconhece a validade jurídica de assinaturas e documentos digitais), Lei nº 12.965/2014 (O Marco Civil da Internet), Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e a Lei nº 12.424 de 2011 (que criou a usucapião familiar).

Doutrina jurídica: Livro: “Tratado de Direito Privado” de Pontes de Miranda (edição 2013), livro: “*Sistemas de registros de imóveis*” de Maria Helena Diniz (edição 2014), Obra: “*Curso de Direito Imobiliário*” - Hércules Aghiarian (edição 2015), Vitor Frederico Kumpel: Evolução histórica da atividade registral imobiliária no Brasil e o surgimento dos princípios registrais (Blog Migalhas), Livro: “*Direito Imobiliário*” de Luiz Antônio Scavone Junior (edição 2015)

Obra: “*O registro de imóveis como instrumento de concretização da função social da propriedade*” de Daniéle Dornelles e Barbara Michele Morais Kunde (edição 2015)., Obra: “*Fundamentos do Direito Civil - direitos reais*” de Gustavo Tepedino, Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho e Pablo Renteria (edição 2023), Livro: “*Direitos Reais*” 21ª edição (2012) de Orlando Gomes, , Obra: “*Manual de Direito Civil*” (edição 2020) de Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, Obra: “*Manual de Direito Civil*” (edição 2023) de Flávio Tartuce.

Jurisprudência: no julgamento do REsp. de nº. 1.495.920/SP, o STJ decidiu que documentos eletrônicos assinados digitalmente são juridicamente equivalentes a

documentos físicos assinados manualmente, desde que, devidamente aferida por autoridade certificadora, legalmente constituída e no julgamento REsp 2159442/PR, de maneira mais ampla e com foco na observância da legislação sobre a ICP-Brasil, o Superior Tribunal de Justiça, também, considerou válida a assinatura digital realizada por meio de plataformas privadas, desde que estas assegurassem a integridade do documento e que as partes envolvidas aceitassem o método utilizado.

Vale ressaltar, novamente, que não foram localizados casos que vinculassem diretamente o uso de *Blockchain* a processos de usucapião, nos Tribunais Superiores, até o momento. Essa lacuna jurídica pode refletir a novidade do tema e a lenta incorporação dessa tecnologia no sistema judiciário brasileiro

Os estudos a respeito da *Blockchain* foram realizados por meio de artigos científicos presentes em diversos sites, com pesquisas aprofundadas a respeito do tema, suas características, estruturas, origem e seus desafios de implementação no Brasil.

Já os estudos relacionados à Usucapião, foram realizados por meio das legislações presentes em nosso ordenamento jurídico, livros de diversos doutrinadores baixados em PDF e por meio de artigos científicos presentes em diversos sites.

#### **4. CONCLUSÃO**

A pesquisa, ao mesmo tempo que possui caráter explicativo, também, possui caráter reflexivo, pois é de conhecimento geral que a digitalização dos processos judiciais foi de suma importância, em se tratando de celeridade processual. A digitalização permitiu a automação de tarefas repetitivas, a redução de remessas de processos físicos (muitas vezes, apensados e de grande volume), o compartilhamento de informações de diferentes órgãos, entre outros benefícios.

Porém, apesar dos inúmeros benefícios do processo de digitalização, as Ações de Usucapião Judicial continuam enfrentando inúmeras burocracias, sendo consideradas complexas, no ponto de vista jurídico, pois ainda envolvem várias documentações físicas e envolvimento de vários órgãos. Dessa forma, é necessária a adoção de tecnologias inovadoras, como a *Blockchain*, nas Ações de Usucapião

judicial, devido ao seu alto nível de segurança e celeridade em relação aos trâmites processuais e administrativos.

Assim, o uso da *Blockchain* no instituto da usucapião, não só serviria de solução às questões práticas relacionadas ao tempo e à autenticidade das provas, mas para promover confiança sobre as decisões judiciais e administrativas. A aplicação dessa inovação tecnológica poderia melhorar a justiça social e a segurança jurídica nos processos de usucapião no Brasil. Ou seja, a *Blockchain* tornaria o processo mais rápido, transparente, democrático e acessível para todos, principalmente, para os mais vulneráveis.

A regularização fundiária, de maneira geral, apresenta inúmeros desafios em nossa sociedade. Diante desse contexto, a *Blockchain* não se torna apenas uma alternativa técnica, mas também, uma ferramenta crucial para a transformação das Ações de Usucapião no Brasil, promovendo, dessa forma, um país mais justo e equitativo.

## REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. Curso de Direito Imobiliário. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

BRASIL. Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Decreto-lei n. 4.657, de 4 de setembro de 1942). Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lim/LIM317.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM317.htm)>. Acesso em: 24 nov.2024.

CHAVES. Airí. PETROVA. Maria. Diferença entre blockchain privada e pública. Disponível em: <<https://br.beincrypto.com/aprender/diferenca-blockchain-privada-e-publica/#1>> Acesso em: 17. Nov. 2024.

COSTA. Dilvanir José. O sistema da posse no Direito Civil. Disponível em: <[https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/391/r139-08.pdf?sequence=4&isAllowed=y#:~:text=Quanto%20%C3%A0s%20distin%C3%A7%C3%B5es%20a%20posse,de%20possuir%20\(jus%20possidendi\)](https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/391/r139-08.pdf?sequence=4&isAllowed=y#:~:text=Quanto%20%C3%A0s%20distin%C3%A7%C3%B5es%20a%20posse,de%20possuir%20(jus%20possidendi)>)> Acesso em: 16. Nov. 2024.

DINIZ, Maria Helena. Sistema de Registros de Imóveis. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

DORNELLES. Daniéle. KUNDE. Bárbara Michele M. O registro de imóveis como instrumento de concretização da função social da propriedade. Disponível em: <<https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/ecc/article/view/14333/2777>> Acesso em: 20. Nov. 2024.

GIACCHETTA. André Zonaro. VILELA. Bárbara Amanda. A tecnologia blockchain e a garantia de autenticidade das provas nos processos judiciais. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/384453/blockchain-e-a-autenticidade-das-provas-nos-processos-judiciais>> Acesso em: 16. Nov. 2024.

GONÇALVES. Carlos Roberto. Direito Civil esquematizado: Volume 1. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2023.

GOMES, Orlando. Direitos Reais, 21ª edição. Grupo GEN, 2012. Disponível em: <[file:///C:/Users/User/Downloads/Orlando\\_Gomes\\_Direitos\\_Reais.pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/Orlando_Gomes_Direitos_Reais.pdf)> Acesso em: 15. Nov. 2024

JUSBRASIL. Jurisprudência STJ n. 1450145085. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1450145085>. Acesso em: nov. 2024.

JUSBRASIL. Jurisprudência TRT-2 n. 1910768283. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/trt-2/1910768283> Acesso em: 22. nov. 2024.

KÜMPEL, Vitor Frederico. Evolução histórica da atividade registral imobiliária no Brasil e o surgimento dos princípios registrais. Blog Migalhas, 2013. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/179743/evolucao-historica-da-atividade-registral-imobiliaria-no-brasil-e-o-surgimento-dos-principios-registrais>. Acesso em: 09. nov. 2024.

MAGALHÃES. Gabriel. Blockchain: o que é e quais seus impactos no Direito? Disponível em: <https://freelaw.work/blog/blockchain/> Acesso em: 21. nov. 2024.

MIRANDA. Flávia Poyares. Direito Civil e Processual Civil. Disponível em: <https://epm.tjsp.jus.br/Artigo/DireitoCivilProcessualCivil/26427?pagina=1> Acesso em: 17. Nov. 2024.

MUNIZ. Carla. Tipos de pesquisa. Disponível em: <https://www.significados.com.br/tipos-de-pesquisa/> Acesso em: 24. Nov. 2024.

PAMPLONA FILHO, Rodolfo; GAGLIANO, Pablo Stolze. Manual de Direito Civil. Edição de 2020. Disponível em: <https://doceru.com/doc/nvc0x8s> Acesso em: 27. Nov. 2024

PONTES DE MIRANDA. Francisco Cavalcante. Tratado de Direito Privado. 1. ed. 2013. Disponível em: [https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/47839/Indice\\_Geral\\_%20A-H.pdf](https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/47839/Indice_Geral_%20A-H.pdf) Acesso em: 05. Nov. 2024

SAMANTHA. Apontamentos essenciais acerca da usucapião. Disponível em: <https://almjuris.com/Artigo/Artigo?titulo=apontamentos-essenciais-acerca-da-usucapiao> Acesso em: 22. Nov. 2024.

SANTOS. Gilza Corrêa. Desjudicialização do processo de Usucapião da propriedade pela via extrajudicial. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2024-out-04/desjudicializacao-do-processo-de-usucapiao-da-propriedade-pela-via-extrajudicial/>> Acesso em: 14. Nov. 2024

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. Direito Imobiliário: teoria e prática. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. Disponível em: <[file:///C:/Users/User/Downloads/direito\\_imobiliario\\_teoriascavone\\_9.ed.pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/direito_imobiliario_teoriascavone_9.ed.pdf)> Acesso em: 15. Nov. 2024.

SOUZA. Juliana. Saiba quais são os principais métodos de pesquisa. Disponível em: <<https://doity.com.br/blog/metodos-de-pesquisa/>> Acesso em: 24. Nov. 2024.

STOCCO. Duda. Aplicações da Tecnologia Blockchain no Direito. Disponível em: <<https://jornaldaadvocacia.oabsp.org.br/noticias/aplicacoes-da-tecnologia-blockchain-no-direito/#:~:text=O%20Blockchain%20pode%20ser%20utilizado%20como%20um%20meio%20de%20certificar,em%20caso%20de%20disputas%20judiciais>> Acesso em: 22. nov. 2024.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Brasil). Recurso Especial n. 1495920: decisão judicial. Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=ACOR&livre=%28RESP.clas.+e+%40num%3D%221495920%22%29+ou+%28RESP+adj+%221495920%22%29.suce.&O=JT>> Acesso em: 17 nov. 2024.

TARTUCE. Flávio. Manual de Direito Civil. Volume único. Edição de 2023. Disponível em: <<https://archive.org/details/flavio-tartuce-manual-de-direito-civil-13a-ed.-2023./mode/2up>> Acesso em: 01. nov. 2024.

TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais. v.5. Grupo GEN, Edição de 2023.

VIEIRO. Fábio. Usucapião Extrajudicial Novo CPC: requisitos e prazo! [+ MODELO]. Disponível em: <<https://www.aurum.com.br/blog/usucapiao-extrajudicial/#:~:text=A%20usucapi%C3%A3o%20extrajudicial%20%C3%A9%20um>,>

de%20autoriza%C3%A7%C3%A3o%20ou%20processo%20judicial> Acesso em: 02. Nov. 2024.

WANDERMUREM. Bruno. Impacto do Blockchain ao Direito. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/impacto-do-blockchain-ao-direito/726303601>> Acesso em: 02. Nov. 2024.