

IX ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - FMU - São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFRSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Ednilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

Educação Jurídica

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - PR

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - SP

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - MS

Eventos:

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Comissão Especial

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UFRJ - RJ

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - PB

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - MG

Prof. Dr. Rogério Borba - UNIFACVEST - SC

D597

Direito civil contemporâneo I [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Elcio Nacur Rezende; Horácio Monteschio – Florianópolis: CONPEDI, 2026.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-616-0

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Constituição, Processo e Justiça Social: o papel da jurisdição constitucional na efetivação de direitos

2. Direito civil. 3. Contemporâneo. IX Encontro Virtual do CONPEDI (2: 2026: Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



IX ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

Apresentação

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

No Grupo de Trabalho CONPEDI, realizado IX ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI, as teorias se mesclam com as experiências dando origem a novas interpretações e desafios neste que é o campo maior das relações humanas diante dos desafios sobre as inovações experimentadas pelo Direito Civil. Os desafios se potencializam na medida em que a sociedade se transforma e fica cada vez mais exigente e carecedora de tutelas e de restrições aos seus direitos.

Na tarde do dia 24/06/2026, na modalidade on line, sendo que no Grupo de Trabalho DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I foram apresentados os seguintes artigos:

Os autores Eder Ponce Pereira e Luiz Eduardo Fadoni Sahyun Abdalla apresentaram o trabalho ENTRE CORPO E MENTE: A CONFIGURAÇÃO DO DANO BIOLÓGICO NOS TRIBUNAIS BRASILEIROS no qual foi abordada a tessitura textual tem por objetivo analisar o dano biológico dentro do ordenamento jurídico, contemplando a sua natureza jurídica e a sua aplicação. Na qual consiste em analisar o conceito do dano biológico em sua natureza jurídica, bem como a sua aplicação dentro dos casos concretos pelos tribunais brasileiros. Concluíram afirmando que dentro do âmbito brasileiro, a aplicação do conceito do dano biológico ainda se apresenta oscilante com nuances de dano autônomo, em interface com a alocação do dano biológico dentro do dano moral.

O artigo a MEDIAÇÃO JUDICIAL NA GUARDA DE ALIMENTOS foi apresentado por

artigo apresentado se funda em investigação sobre a imputação de responsabilidade civil nas relações jurídicas travadas no âmbito dos seguros paramétricos do agronegócio, com especial atenção às denominadas insurtechs rurais. Ao concluir os expositores destacaram o risco informacional e o risco tecnológico constituem vetores autônomos de imputação objetiva, capazes de redistribuir a responsabilidade entre seguradoras, insurtechs e provedores de dados, impondo também reflexão sobre os limites do nexo causal em sistemas automatizados opacos.

O artigo CREDIT SCORING E A ILICITUDE TRANSVERSA DE SUA OPERACIONALIZAÇÃO: RELEITURA EVOLUTIVA DO TEMA 710/STJ foi apresentado por Edson Alves da Cruz e Juliana Gerent no qual os expositores examinaram os limites jurídicos dos sistemas de credit scoring no ordenamento brasileiro a partir da distinção entre a licitude abstrata da técnica e a ilicitude transversa de sua operacionalização concreta. Ao final apresentaram suas conclusões sobre a necessidade de releitura evolutiva do Tema 710/STJ, preservando-se a validade abstrata da técnica sem renunciar ao controle jurisdicional rigoroso de sua operacionalização concreta.

O expositor Leonardo Augusto De Oliveira apresentou o trabalho intitulado a RESPONSABILIDADE CIVIL POR OUTPUTS PROBABILÍSTICOS DE INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL GENERATIVA: A TEORIA DO RISCO DA ATIVIDADE (ART. 927, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL) COMO MATRIZ DE IMPUTAÇÃO no qual examinou aplicação da cláusula geral do risco da atividade (art. 927, parágrafo único, do Código Civil) à responsabilidade civil por danos causados por outputs de sistemas de IA generativa, especialmente as large language models. Ao concluir ponderou que os outputs generativos não são eventos fortuitos, mas inerentes a uma atividade de risco que é mensurável, justificando a responsabilidade objetiva fundada no risco criado, com adaptação do nexo causal a uma lógica probabilística e articulação com regimes especiais.

O artigo O (NÃO) RECONHECIMENTO DO DANO EXISTENCIAL AUTÔNOMO PELO

revelando uma divergência de entendimento do próprio tribunal, de modo a indicar que, futuramente, as diferenças de compreensão deverão ser conduzidas para que haja maior segurança jurídica.

O expositor Christian Galvão da Silva apresentou o artigo intitulado A RESPONSABILIDADE DAS PLATAFORMAS DIGITAIS NA PROTEÇÃO DE CRIANÇAS E ADOLESCENTES: AFERIÇÃO DE IDADE, DEVER DE CUIDADO E TUTELA DOS DADOS PESSOAIS no qual foi feita a análise da responsabilidade das plataformas digitais na proteção de crianças e adolescentes, com enfoque na aferição de idade, no dever de cuidado e na tutela dos dados pessoais. Ao final apresentou conclusão na qual a proteção de crianças e adolescentes no ambiente digital exige a reconfiguração do modelo de responsabilização das plataformas, com a incorporação de medidas preventivas e estruturais capazes de assegurar a efetividade dos direitos fundamentais.

O artigo DA ATIPICIDADE À TIPIFICAÇÃO. O CONTRATO DE VESTING COMO INSTRUMENTO JURÍDICO ESTRUTURANTE DO ECOSISTEMA DE STARTUPS foi apresentado por Victor Hugo Gimenez Goncalves, no qual expôs a trajetória de institucionalização do contrato de vesting no ordenamento jurídico brasileiro, situado entre a regência aberta dos contratos atípicos (art. 425 do Código Civil) e sua possível consolidação como categoria contratual com estrutura, finalidade econômica e regime interpretativo próprios. Em conclusão apresentou a proposta de tipificação funcional mínima, categoria intermediária entre a tipicidade legal e a social, viabilizada pela inserção, na Lei Complementar nº 182/2021, de esqueleto normativo dispositivo, com definição legal, modalidades clássica e invertida, regras supletivas, safe harbors e cláusula de plasticidade contratual, conciliando segurança jurídica e flexibilidade negocial.

Os expositores Claudine Freire Rodembusch e Henrique Alexander Grazzi Keske apresentaram o trabalho intitulado O ENRIQUECIMENTO ILÍCITO INSERIDO NO INSTITUTO DO DANO MORAL: A INVERSÃO DA LÓGICA DA REPARAÇÃO? No

O artigo intitulado NOME CIVIL, ALTERIDADE E TECNOLOGIA: APLICAÇÃO DO E-NOTARIADO E DE FLUXO DIGITAL ASSISTIDO PARA A EFETIVAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO DIREITO À IDENTIDADE foi apresentado por Joao Carlos Moretto e Juliana Gerent no qual destacaram que a alteração do nome civil, no regime brasileiro contemporâneo, exige compatibilização entre direitos da personalidade, dignidade da pessoa humana, segurança jurídica registral e transformação digital dos serviços extrajudiciais. Conclui-se que a tecnologia pode ampliar a efetividade do direito ao nome se atuar como infraestrutura de acesso, prova, interoperabilidade e prevenção de riscos, sem substituir a decisão jurídica do registrador civil.

Os expositores Christian Galvão da Silva e Teófilo Marcelo de Arêa Leão Júnior apresentaram o artigo A AUTORIA HUMANA DIANTE DA INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL GENERATIVA: LIMITES DA PROTEÇÃO AUTORAL E RESPONSABILIDADE JURÍDICA PELAS OBRAS CRIADAS POR SISTEMAS ALGORÍTMICOS, no texto os autores destacam a autoria humana diante da inteligência artificial generativa, com enfoque nos limites da proteção autoral e na responsabilidade jurídica pelas obras produzidas por sistemas algorítmicos. Em suas conclusões destacaram que a regulação deve considerar a natureza híbrida da criação contemporânea, adotando critérios mais flexíveis de autoria e modelos de responsabilidade baseados em risco e controle, capazes de equilibrar inovação tecnológica e proteção de direitos fundamentais.

As expositoras Marta Cristina Zermiani, Helena Maria Zanetti de Azeredo Orselli e Priscila Zeni De Sa apresentaram o trabalho A (IN)CONSTITUCIONALIDADE DO REGIME DA SEPARAÇÃO OBRIGATÓRIA DE BENS AOS MAIORES DE 70 ANOS: UMA ANÁLISE DO TEMA 1236 DO STF, no qual analisaram (in)constitucionalidade do regime da separação obrigatória de bens aos maiores de 70 anos, sob à luz da recente decisão do Supremo Tribunal Federal no Tema 1.236 de repercussão geral (ARE 1.309.642/SP). Ao final concluíram que ainda há uma exigência formal mantém resquícios de paternalismo estatal e revela uma autonomia condicionada, ainda tensionada com a plena efetivação da

compreender os efeitos jurídicos e a validade das cláusulas do contrato, à luz do prisma constitucional, que está condicionado ao respeito imperativo dos valores que a sociedade decidiu para si, ao que se destaca a função social do contrato e a dignidade da pessoa humana.

O artigo AUTONOMIA PRIVADA NOS CONTRATOS DOS PLANOS DE SAÚDE foi elaborado por Davi Niemann Ottoni, Matheus Oliveira Maia e Claudiomar Vieira Cardoso, no qual fizeram uma análise sobre a autonomia privada nos contratos de plano de saúde, considerando seus limites diante da proteção do consumidor e da função social dos contratos. Ao final concluíram que a regulação dos contratos de plano de saúde deve equilibrar liberdade contratual, proteção do consumidor, justiça contratual e reparação adequada dos danos sofridos pelo paciente.

A expositora Kenza Borges Sengik apresentou o artigo intitulado: IDENTIDADE PESSOAL COMO EXPRESSÃO DOS DIREITOS DA PERSONALIDADE E SUA IMPORTÂNCIA NA CONTEMPORANEIDADE, no qual é feita uma análise sobre a identidade pessoal sob a perspectiva do direito da personalidade destacando sua importância nos desafios da contemporaneidade. Apresenta a conclusão de que o modelo clássico dos direitos da personalidade revela-se insuficiente para tutelar a complexidade contemporânea da identidade pessoal, exigindo uma ampliação da proteção jurídica da subjetividade.

O artigo intitulado O RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO COMO DIREITO EXPECTADO: AVANÇOS E DESAFIOS foi apresentado por Matheus Gomes de Melo, no qual o autor faz uma análise sobre a usucapião expectada extrajudicial como expressão paradigmática dos direitos em formação no Estado Democrático de Direito. Em conclusão destacou os avanços superaram as dificuldades, consolidando a usucapião expectada extrajudicial como instrumento essencial de efetividade, pacificação social e justiça intertemporal.

A expositora Camyla Galeão de Azevedo apresentou o artigo O INSTITUTO DA

O artigo O TESTAMENTO COMO FORMA DE PROTEÇÃO DOS NEURODIREITOS, foi elaborado por Eduardo Natan Dupont Klein e Eduardo Augusto do Rosário Contani, no qual os autores destacam o avanço das neurotecnologias e das interfaces cérebro-computador vem transformando significativamente as relações humanas. Ao final destacaram a viabilidade do testamento como instrumento de proteção post mortem dos neurodireitos, especialmente quanto à destinação, utilização e limitação do acesso aos dados neurais do falecido.

As expositoras Mariane Yuri Shiohara Lubke e Flávia Christiane de Alcântara Figueira Secco apresentaram o artigo intitulado PODER FAMILIAR E VIRTUALIDADE: EXPOSIÇÃO E VULNERABILIDADE DE CRIANÇAS E ADOLESCENTES NAS REDES SOCIAIS no qual elaboram uma análise sobre a evolução do poder familiar diante da crescente virtualização das relações sociais e da ampliação do uso das tecnologias digitais e da inteligência artificial no contexto da infância e da adolescência. As autoras apresentaram a conclusão sobre a necessidade de fortalecimento das políticas públicas, da responsabilidade parental digital e dos mecanismos jurídicos de proteção integral diante dos desafios tecnológicos contemporâneos.

O artigo: RESPONSABILIDADE CIVIL PELA OPACIDADE ALGORÍTMICA NOS SISTEMAS DE RECOMENDAÇÃO DE CONTEÚDO foi apresentado por Aline Teresa Parreira Davanzo Garcia no qual destacou a opacidade dos sistemas de recomendação de conteúdo pode adquirir relevância no Direito Civil brasileiro quando compromete a autodeterminação informativa do usuário e afeta direitos da personalidade. Concluiu a expositora que a opacidade algorítmica somente justifica responsabilização civil quando ultrapassa a contingência técnica e produz lesão concreta à esfera da personalidade do sujeito.

Os expositores: Jesualdo Eduardo De Almeida Junior e Flávio Luís de Oliveira apresentaram o artigo RESPONSABILIDADE CIVIL POR DANOS CAUSADOS POR SISTEMAS DE INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL no qual expuseram os desafios da responsabilidade civil

sobre a violação do direito à imagem por deepfakes no direito brasileiro. Assim, a responsabilidade civil deve considerar a finalidade da manipulação, o grau de participação dos agentes, o alcance da divulgação, a persistência digital e os impactos produzidos sobre os direitos da personalidade.

Em razão dos trabalhos apresentados, cumpre destacar que pesquisas acadêmicas produzidas e apresentadas no Grupo de Trabalho DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I é possível concluir que a pesquisa jurídica se faz necessária no contexto nacional e internacional, para a reflexão sobre como se os novos desafios no Direito Civil.

Prof. Dr. Elcio Nacur Rezende

CENTRO UNIVERSITÁRIO DOM HELDER CÂMARA

FACULDADE MILTON CAMPOS

Prof. Dr. Horácio Monteschio

CENTRO UNIVERSITÁRIO MARINGÁ - UNICESUMAR

O RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO COMO DIREITO EXPECTADO: AVANÇOS E DESAFIOS

THE EXTRAJUDICIAL RECOGNITION OF ADVERSE POSSESSION AS AN EXPECTED RIGHT: ADVANCES AND CHALLENGES

Matheus Gomes de Melo

Resumo

O presente artigo tem por objetivo analisar a usucapião expectada extrajudicial como expressão paradigmática dos direitos em formação no Estado Democrático de Direito. A usucapião, tradicionalmente reconhecida como modo originário de aquisição da propriedade, assume contornos específicos quando examinada sob a ótica dos direitos expectados: o direito não surge de imediato, mas se constitui gradativamente pelo tempo e pela posse qualificada. Com o advento do Código de Processo Civil de 2015, da Lei nº 13.465/2017 e dos Provimentos do Conselho Nacional de Justiça, o ordenamento brasileiro incorporou a possibilidade de reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial, ampliando o acesso à justiça, promovendo a celeridade e fortalecendo a função registral. Nesse contexto, coloca-se o problema central: em que medida a usucapião extrajudicial pode ser compreendida como um direito expectado, que exige proteção desde a fase de formação até a consolidação registral? Para responder a essa questão, o estudo adota metodologia qualitativa, dedutiva e bibliográfica, com base em diplomas normativos e na doutrina especializada. A pesquisa revela que o reconhecimento extrajudicial representa importante avanço para a segurança jurídica e social, ao permitir a regularização fundiária de modo célere e eficaz. Todavia, também enfrenta desafios, como a resistência cultural à desjudicialização, a delimitação das atribuições do registrador e a necessidade de garantir contraditório e ampla defesa. Conclui-se que os avanços superaram as dificuldades, consolidando a usucapião expectada extrajudicial como instrumento essencial de efetividade, pacificação social e justiça intertemporal.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial, Direitos expectados, Propriedade, Segurança jurídica, Regularização fundiária

efficiency, and strengthening the role of registries. In this context, the central problem arises: to what extent can extrajudicial adverse possession be understood as an expectant right, requiring protection from its formative phase through to its registration consolidation? To address this question, the study adopts a qualitative, deductive, and bibliographic methodology, based on normative frameworks and specialized legal doctrine. The research reveals that extrajudicial recognition represents an important advancement for legal and social certainty, as it allows for land regularization in a swift and effective manner. However, it also faces challenges, such as cultural resistance to dejudicialization, the delimitation of the registrar's responsibilities, and the need to ensure due process and the right to adversarial proceedings. It is concluded that the advances outweigh the difficulties, consolidating extrajudicial expectant adverse possession as an essential instrument for effectiveness, social pacification, and intertemporal justice.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Extrajudicial adverse possession, Expectant rights, Property, Legal certainty, Land regularization

INTRODUÇÃO

A usucapião, como instituto clássico do direito das coisas, sempre ocupou posição de destaque no ordenamento jurídico brasileiro, por representar uma forma originária de aquisição da propriedade baseada na posse prolongada e qualificada. O decurso do tempo, aliado ao exercício contínuo e pacífico da posse, confere ao indivíduo a possibilidade de transformar uma situação fática em um direito subjetivo de propriedade, expressando a íntima relação entre tempo e segurança jurídica. A trajetória histórica da usucapião no Brasil revela a sua relevância social, sobretudo como mecanismo de pacificação de conflitos e de regularização de situações consolidadas de fato.

Nos últimos anos, o instituto sofreu importante inovação normativa com a introdução da usucapião extrajudicial, prevista no Código de Processo Civil de 2015, regulamentada pela Lei nº 13.465/2017 e disciplinada por Provimentos do Conselho Nacional de Justiça. Essa mudança reflete o movimento de desjudicialização, permitindo que o reconhecimento da aquisição da propriedade ocorra diretamente no âmbito do registro de imóveis, sob a condução do registrador, mediante procedimento administrativo. A extrajudicialização trouxe ganhos evidentes em celeridade, economia e acesso à justiça, mas também levantou novos questionamentos sobre a efetividade da proteção dos direitos envolvidos.

O problema que se coloca, nesse contexto, é: em que medida a usucapião extrajudicial pode ser compreendida como um direito expectado, isto é, um direito em formação que se constitui gradativamente pelo tempo e pela posse, exigindo tutela desde a sua fase potencial até a consolidação registral? A hipótese que guia esta investigação é a de que a usucapião, ao ser reconhecida pela via extrajudicial, revela-se como paradigma de direito expectado, cuja legitimação depende tanto da observância do devido processo registral quanto da preservação da confiança e da segurança jurídica.

A relevância do tema manifesta-se em diferentes dimensões. No plano teórico, contribui para a compreensão dos direitos expectados como categoria essencial ao Estado Democrático de Direito, vinculada à ideia de justiça intertemporal. No plano normativo, a análise se justifica pela necessidade de examinar os contornos e limites do procedimento extrajudicial de usucapião, que ainda enfrenta desafios de aplicação. No plano social, destaca-se o papel da usucapião na efetivação do direito à moradia, na regularização fundiária e na pacificação de conflitos possessórios, permitindo que situações consolidadas de fato encontrem respaldo jurídico.

O objetivo geral deste artigo é analisar a usucapião extrajudicial como expressão de um direito expectado, identificando seus avanços e desafios no ordenamento brasileiro. Como objetivos específicos, busca-se: conceituar e delimitar a categoria dos direitos expectados e sua relação com a segurança jurídica; examinar o procedimento da usucapião extrajudicial no ordenamento brasileiro; avaliar os avanços que o modelo trouxe em termos de efetividade, celeridade e acesso à justiça; e identificar os desafios e limites que ainda precisam ser enfrentados para a plena consolidação do instituto.

A metodologia adotada é de natureza qualitativa, com abordagem dedutiva, valendo-se de pesquisa bibliográfica e documental. Serão analisados diplomas normativos relevantes, como o Código de Processo Civil de 2015, a Lei nº 13.465/2017 e os Provimentos do Conselho Nacional de Justiça, bem como a doutrina especializada sobre direitos expectados, segurança jurídica, usucapião e desjudicialização. A investigação buscará articular fundamentos teóricos e dados normativos para compreender o papel da usucapião extrajudicial como expressão de um direito em formação.

O artigo está estruturado em três capítulos, além da introdução e da conclusão. No primeiro capítulo, examina-se a noção de direitos expectados e sua conexão com a segurança jurídica, demonstrando sua importância no contexto democrático. O segundo capítulo analisa o procedimento da usucapião extrajudicial no Brasil, desde sua previsão normativa até o papel desempenhado pelos registradores. O terceiro capítulo dedica-se a discutir a usucapião expectada extrajudicial, seus avanços em termos de efetividade e pacificação social, bem como os desafios ainda existentes para sua consolidação. Por fim, a conclusão retoma os principais achados, respondendo ao problema de pesquisa e apresentando considerações finais sobre a função da usucapião expectada como instrumento de justiça intertemporal.

I – DIREITOS EXPECTADOS E SEGURANÇA JURÍDICA

A noção de direitos expectados parte da ideia de que determinadas posições jurídicas não se constituem de forma instantânea, mas sim progressiva, em um processo que depende do decurso do tempo, de condutas reiteradas ou do cumprimento de condições prévias. Trata-se de situações jurídicas que se encontram em formação, ainda não plenamente adquiridas, mas já dotadas de relevância e merecedoras de tutela pelo ordenamento. Essa perspectiva desloca o olhar do direito apenas como ato consumado para o direito como trajetória, conferindo juridicidade ao percurso que antecede a aquisição definitiva.

Nesse sentido, sobre a tutela jurídica dos direitos expectados, Campos (2011, p. 99-100) traz que:

O suceder de fatos da vida, que ocorrem ao longo do tempo, formam no seu conjunto, um plexo que, ao cabo, se denomina direito adquirido, esse o ponto de chegada, a expectativa de direito é, pois, a caminhada. Esses fatos sucessivos no tempo, isoladamente, não constituem direitos adquiridos, mas o seu conjunto, a sua unidade, configura um direito. Logo, os direitos que não nascem instantaneamente, para serem adquiridos um dia, dependem dos seus fatos antecessores constituintes, isto é, depende das expectativas sobre as quais se fundam, sem as quais nunca chegariam a ser direitos adquiridos. Por isso, a proteção aos direitos expectados e às expectativas de direitos é tão importante. Isso não significa que se devem proteger esses da mesma forma que aqueles, porquanto têm natureza e repercussão jurídicas diferentes. Não sendo iguais – direitos adquiridos e expectativas – devem ter proteção diferenciada. No entanto, isso não quer dizer que protegendo os direitos adquiridos não se devem proteger as expectativas de direitos e os direitos expectados. Proteção diferenciada não significa ausência de proteção.

A principal característica dos direitos expectados é sua ligação com a confiança legítima. O sujeito que cumpre reiteradamente as condições exigidas pelo ordenamento, seja em matéria previdenciária, registral ou patrimonial, deposita confiança de que o sistema reconhecerá, ao final, a situação que ele construiu ao longo do tempo. Essa confiança não é mero sentimento psicológico, mas uma realidade jurídica que decorre do próprio Estado de Direito: se a norma promete um resultado vinculado ao tempo e ao comportamento, deve também assegurar que a expectativa formada será respeitada.

Enquanto Habermas (2003) critica a concepção do indivíduo como simples “expectador” do Direito, defendendo que a legitimidade democrática exige a participação ativa dos sujeitos na construção normativa, a categoria de direitos expectados revela, no plano jurídico, essa mesma lógica: o cidadão, ao cumprir reiteradamente os requisitos normativos (tempo de posse, contribuições previdenciárias, condutas previstas em lei), não se limita a aguardar passivamente a concessão de um direito futuro. Ele atua, com seus atos e sua trajetória, como coprodutor da situação jurídica, transformando o tempo e a conduta em elementos normativos que o Estado deve reconhecer.

Nesse contexto, os direitos expectados se vinculam diretamente à segurança jurídica, entendida não apenas como certeza normativa, mas também como estabilidade de trajetórias de vida que se desenvolvem sob a égide do ordenamento. A segurança jurídica não protege apenas direitos adquiridos em sentido estrito, mas também situações jurídicas em curso, cuja frustração arbitrária minaria a credibilidade do sistema. Assim, os direitos expectados se revelam como dimensão concreta da segurança jurídica, garantindo que o Direito acompanhe a vida em

movimento sem trair a confiança social. Sobre segurança jurídica e proteção da confiança, Canotilho (2002, p. 257) ensina:

Em geral, considera-se que a segurança jurídica está conexcionada com elementos objectivos da ordem jurídica - garantia de estabilidade jurídica, segurança de orientação e realização do direito – enquanto a protecção da confiança se prende mais com as componentes subjectivas da segurança, designadamente a calculabilidade e previsibilidade dos indivíduos em relação aos efeitos jurídicos dos actos dos poderes públicos. [...] As refrações mais importantes do princípio da segurança jurídica são as seguintes: (1) relativamente a actos normativos - proibição de normas retroactivas restritivas de direitos ou interesses juridicamente protegidos; (2) relativamente a actos jurisdicionais - inalterabilidade do caso julgado; (3) em relação a actos da administração - tendencial estabilidade dos casos decididos através de actos administrativos constitutivos de direitos.

A proteção dos direitos expectados também se conecta à ideia de justiça intertemporal, segundo a qual as mudanças normativas devem respeitar o tempo já decorrido e as expectativas já constituídas. Não se trata de petrificar o ordenamento, mas de organizar a mudança de modo a não invalidar trajetórias legítimas. Nesse sentido, os direitos expectados representam um ponto de equilíbrio entre estabilidade e transformação: permitem que a ordem jurídica evolua, mas exigem que o faça com previsibilidade, transição adequada e respeito às expectativas criadas. A ideia de justiça intertemporal, conforme Pires (2005, p. 137), tem seu germe na época pré-científica:

De fato, o Direito Intertemporal tem seu germe na época pré-científica, inaugurada com o período embrionário, em priscas eras da formação jurídica das civilizações, tomando como idéia-base a irretroatividade, que se desenvolve no curso da sedimentação dos pressupostos sóciojurídicos da matéria no Direito mesopotâmico, no Direito egípcio, no Direito indiano, no Direito hebraico, no Direito chinês, no Direito grego, entre outros.

Do ponto de vista prático, a noção de direitos expectados encontra exemplos paradigmáticos na seara previdenciária e registral imobiliário. No campo previdenciário, cada contribuição realizada e cada período de tempo decorrido incorpora um fragmento de proteção que não pode ser ignorado. No âmbito registral imobiliário, processos como a usucapião, que dependem do decurso do tempo e da posse continuada, ilustram com clareza como direitos se formam gradualmente e precisam de tutela antes mesmo de sua declaração definitiva.

Ao se considerar os direitos expectados como categoria autônoma, reforça-se a ideia de que o tempo não é apenas um elemento fático, mas um operador jurídico. O tempo legitima, consolida e projeta expectativas que o ordenamento deve reconhecer. A ausência de proteção a esses direitos enfraquece a confiança no sistema e coloca em risco a função estabilizadora do Direito, abrindo espaço para arbitrariedades e insegurança. Patrícia Baptista (2008) explana que

o ordenamento jurídico brasileiro demonstra certa resistência em reconhecer proteção às expectativas fundadas na estabilidade de regimes normativos de caráter geral e abstrato. Para a autora, a jurisprudência tem se orientado no sentido de aplicar de imediato as novas regras às situações ainda em curso, mesmo quando estas envolvem expectativas legítimas. Como exemplo, cita decisões em matéria tributária: no RE nº 231.176-SP, o Supremo Tribunal Federal validou a majoração da alíquota do imposto sobre veículos importados, entendendo que não havia ofensa à irretroatividade nem à boa-fé, pois o fato gerador ocorreu após a alteração normativa; já no RMS nº 7.731-MG, o Superior Tribunal de Justiça considerou que os municípios mineradores não poderiam invocar direito adquirido ou irretroatividade quanto à sua participação no ICMS diante de lei nova de aplicação imediata. Esses precedentes evidenciam a tensão entre segurança jurídica e a eficácia imediata das normas, mostrando que as expectativas de direito nem sempre recebem tutela efetiva.

A segurança jurídica, por sua vez, ganha novo contorno quando lida com os direitos expectados. Ela deixa de ser compreendida apenas como previsibilidade normativa e passa a incluir a necessidade de resguardar direitos expectados legítimos. Essa ampliação não é apenas teórica, mas possui consequências concretas: limita o legislador em reformas abruptas, vincula a Administração Pública em seus compromissos e orienta a atuação dos registradores na proteção de situações jurídicas progressivas. De acordo com Gustavo Binenbojm (2008), a noção de proteção da confiança legítima ganhou proeminência no cenário jurídico internacional e passou a receber diferentes denominações conforme os sistemas de direito. No ordenamento alemão, firmou-se como o princípio da proteção da confiança; no direito da União Europeia, consolidou-se como o princípio da confiança legítima; e, nos países de tradição anglo-saxônica, desenvolveu-se sob a designação de princípio da proteção das expectativas legítimas.

Essa difusão internacional demonstra que a proteção da confiança legítima passou a ser reconhecida como um princípio estruturante da ordem jurídica, funcionando como ponto de equilíbrio entre a estabilidade normativa e a necessidade de adaptação do Direito às transformações sociais. Assim, mais do que limitar ou vincular condutas estatais, trata-se de assegurar que as mudanças ocorram de forma gradual e previsível, de modo a preservar a credibilidade do sistema e a confiança dos cidadãos no próprio Estado de Direito.

Sobre a necessidade de segurança jurídica advinda da confiança, Souza (2018, p. 139-140) traz que:

As pessoas, diante de sua inerente fragilidade, buscam proteger-se e estar livres e seguras perante ameaças externas e internas, como a violência em todas as suas formas, o simples medo, as doenças, a dor, a morte ou o crime. Confiam em outras pessoas e nos atos destas, além de confiar nas relações

econômicas, comportamentais e políticas havidas em uma sociedade determinada. Não fosse essa confiança, reflexo da busca por maior segurança, e a vida em sociedade deteria muito maior grau de complexidade, pela baixa previsibilidade do futuro. A confiança, nestes termos, é a percepção individual acerca da segurança mínima que o homem deve ter. Desta confiança é que advém a necessidade de segurança jurídica, entendida como a dimensão social e intersubjetiva do valor e princípio que é a confiança, proporcionada por um determinado ordenamento.

Por fim, a análise dos direitos expectados e sua relação com a segurança jurídica evidencia o papel fundamental do Estado Democrático de Direito em proteger a confiança social. Ao reconhecer que certos direitos não se constituem de forma imediata, mas se formam gradualmente por meio do tempo e da observância de condutas exigidas pelo ordenamento, o sistema jurídico assegura que a vida em sociedade seja regida por trajetórias previsíveis e legitimadas, e não pela instabilidade ou pela surpresa. Essa compreensão não é apenas teórica, mas tem efeitos práticos relevantes: exige que reformas legislativas respeitem expectativas já constituídas, impõe à Administração Pública a observância de compromissos assumidos e orienta os registradores a resguardar situações jurídicas progressivas, evitando que a confiança depositada pelos cidadãos seja frustrada.

A usucapião constitui exemplo paradigmático dessa lógica, pois traduz a expectativa formada pelo tempo e pela posse em aquisição definitiva da propriedade, revelando que o decurso temporal é também fator de legitimação e de consolidação jurídica. Em sua modalidade extrajudicial, esse instituto assume especial importância, por permitir que essa transformação da expectativa em direito seja reconhecida de modo mais célere e eficaz no âmbito registral, reforçando a centralidade da segurança jurídica no processo democrático. É a partir dessa constatação que se justifica a análise que se seguirá: compreender como a usucapião extrajudicial está disciplinada no ordenamento brasileiro e de que modo confirma, na prática, a função estabilizadora dos direitos expectados.

II – A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO ORDENAMENTO BRASILEIRO

A usucapião, instituto clássico do direito das coisas, sempre ocupou papel central no ordenamento jurídico brasileiro como mecanismo de aquisição originária da propriedade. Ao permitir que o decurso do tempo, aliado a uma posse contínua, pacífica e com *animus domini*, resulte no reconhecimento de um direito de propriedade, a usucapião cumpre função social relevante: pacifica conflitos, estabiliza situações fáticas consolidadas e promove a regularização fundiária. Por essa razão, é considerada um dos instrumentos mais eficazes para equilibrar a

relação entre a realidade social e a ordem jurídica, transformando longas situações de fato em situações de direito. Nesse sentido, conforme leciona Gonçalves (2014, p. 242):

Os modos de adquirir a propriedade classificam-se segundo critérios diversos. Quanto à procedência ou causa da aquisição, esta pode ser originária e derivada. É da primeira espécie quando não há transmissão de um sujeito para outro, como ocorre na acessão natural e na usucapião. O indivíduo, em dado momento, torna-se dono de uma coisa por fazê-la sua, sem que lhe tenha sido transmitida por alguém, ou porque jamais esteve sob o domínio de outrem. Não há relação causal entre a propriedade adquirida e o estado jurídico anterior da própria coisa. A aquisição é derivada quando resulta de uma relação negocial entre o anterior proprietário e o adquirente, havendo, pois, uma transmissão do domínio em razão da manifestação de vontade, como no registro do título translativo e na tradição.

Ainda nos termos de Gonçalves (2014), a usucapião tem sua fundamentação vinculada ao princípio da utilidade social, na medida em que busca conferir segurança e estabilidade às relações de propriedade, consolidando aquisições e facilitando a comprovação do domínio. Trata-se de instituto já presente no Código Civil de 1916 e que foi preservado no Código Civil de 2002, o qual a disciplina nos artigos 1.238 a 1.244, prevendo ali as diferentes modalidades de usucapião.

Tradicionalmente, o procedimento de usucapião era exclusivamente judicial, exigindo a atuação do Poder Judiciário para a verificação dos requisitos legais e a consequente declaração da aquisição. Essa forma, embora eficaz, mostrava-se muitas vezes morosa, onerosa e distante da efetividade necessária para atender às demandas sociais, sobretudo em um país marcado por extensos conflitos fundiários e pela informalidade na ocupação de terras urbanas e rurais. De acordo com Peghini e Scorzato (2021, p. 3):

O aumento quantitativo, com números insustentáveis de processos judiciais, a complexidade das relações sociais surgidas na contemporaneidade, a própria falta de contingente humano e de recursos necessários para absorver essa crescente demanda, o alto custo e a burocratização da justiça são apenas alguns dos fatores que conduzem ao retardamento da solução da lide e acarretam a crise funcional do órgão jurisdicional.

Nesse contexto, a constatação da morosidade estrutural do Judiciário e de sua dificuldade em oferecer respostas adequadas às demandas sociais tornou evidente a necessidade de alternativas mais céleres e efetivas. A usucapião, pela sua relevância na pacificação de conflitos e na regularização fundiária, foi então incorporada ao movimento mais amplo de desjudicialização, que busca retirar do âmbito judicial procedimentos passíveis de solução administrativa. Trata-se de um processo de transformação institucional que visa não apenas desafogar os tribunais, mas sobretudo ampliar o acesso democrático ao direito, oferecendo aos

cidadãos meios mais simples, menos onerosos e mais rápidos para a efetivação de seus direitos de propriedade.

Foi nesse cenário que o Código de Processo Civil de 2015 abriu espaço para a usucapião extrajudicial, regulamentada pela Lei nº 13.465/2017 e disciplinada por provimentos do Conselho Nacional de Justiça. A grande inovação consistiu em possibilitar que o reconhecimento da aquisição da propriedade fosse realizado diretamente perante o cartório de registro de imóveis, mediante procedimento administrativo conduzido pelo registrador, desde que presentes os requisitos legais e não haja litígio. Essa mudança representou um marco no direito brasileiro, deslocando parte da responsabilidade do Judiciário para a esfera registral e consolidando a confiança no sistema notarial e registral como instrumentos de efetividade e pacificação social. Sobre isso, Pagnoncelli (2017, p. 4) ensina:

Com a alteração legislativa, permitiu-se que a usucapião se desenvolvesse do início ao fim, sem qualquer interferência judicial, exceto em casos de dúvida ou em casos devidamente justificáveis. Essas medidas são derivadas da tendência atual, chamada de desjudicialização, podendo dizer que faz parte do apoio político sobre a desburocratização do Brasil.

O procedimento extrajudicial de usucapião envolve a apresentação de requerimento por advogado, acompanhado de documentos que comprovem a posse qualificada pelo tempo previsto em lei, a planta e o memorial descritivo do imóvel, além da anuência dos confrontantes. Cabe ao registrador, na condição de autoridade imparcial e dotado de fé pública, analisar a documentação, verificar a conformidade dos requisitos e dar publicidade ao pedido, assegurando espaço para impugnações. Havendo consenso e preenchimento dos requisitos legais, procede-se ao registro da propriedade em nome do possuidor, formalizando a aquisição de modo célere e desburocratizado. O artigo 401, do Provimento nº 149, do CNJ (Brasil, 2023), traz o que deve conter o requerimento de usucapião extrajudicial, a saber:

Art. 401. O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I — ata notarial com a qualificação, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente e o respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

- a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;
- b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
- d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- f) o valor do imóvel; e

g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.

II — planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RTT) no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;

III — justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV — certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos 30 dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada a do requerente para completar o período aquisitivo da usucapição;

V — descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

VI — instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII — declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapição;

VIII — certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até 30 dias antes do requerimento.

Esse novo modelo trouxe avanços significativos sob diversos aspectos. Em primeiro lugar, promoveu a celeridade na resolução de situações fundiárias, evitando que milhares de demandas congestionassem o Judiciário. Em segundo, garantiu acesso mais democrático à regularização da propriedade, especialmente em casos de pequenos imóveis urbanos e rurais, nos quais o custo e o tempo de uma ação judicial tradicional representavam barreiras quase intransponíveis. Em terceiro lugar, fortaleceu a função social da propriedade, ao oferecer resposta mais rápida a comunidades e famílias que ocupam imóveis de forma mansa, pacífica e prolongada (Cardoso, Iocohama e Araújo, 2022)

Por outro lado, a usucapição extrajudicial também trouxe consigo desafios importantes. A resistência cultural de parte da sociedade, ainda acostumada a associar a legitimidade das decisões apenas ao crivo judicial, gera desconfiança quanto à autoridade do registrador. Além disso, questões práticas, como a obtenção de documentos atualizados, a elaboração de plantas e memoriais descritivos e a necessidade de anuência dos confrontantes, podem dificultar o acesso de populações mais vulneráveis ao procedimento. Não menos relevante é a possibilidade

de impugnações, que, embora garantam contraditório e segurança, podem desaguar novamente no Judiciário, frustrando a intenção inicial de desjudicialização.

Apesar desses obstáculos, a experiência já acumulada indica que os avanços superam as dificuldades. O procedimento extrajudicial tem se mostrado instrumento de efetividade, pacificação social e regularização fundiária, especialmente quando aliado a políticas públicas de acesso à documentação e de incentivo à desjudicialização. Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2019, p. 429) ressaltam:

A usucapião extrajudicial representa uma verdadeira revolução silenciosa no direito brasileiro, trazendo uma alternativa ágil e acessível para a regularização fundiária, sobretudo em áreas urbanas periféricas, onde a informalidade é predominante. A atuação dos cartórios, nesse contexto, não é apenas cartorial ou burocrática, mas social e pacificadora, conferindo concretude ao princípio constitucional da função social da propriedade.

A sua consolidação, contudo, depende de investimentos em capacitação dos registradores, uniformização de entendimentos e fortalecimento da confiança social no sistema registral. Trata-se de um caminho em construção, mas que já aponta para um futuro em que a efetividade do direito de propriedade se alia à racionalização dos mecanismos de tutela. Conforme adverte Gonçalves (2023), a falta de domínio sobre as normas aplicáveis ou mesmo a resistência em implementar o procedimento pode comprometer a agilidade e a efetividade do instituto, frustrando os objetivos de desjudicialização e acesso ampliado à justiça.

Em síntese, a usucapião extrajudicial representa um paradigma da lógica dos direitos expectados: o direito não nasce de imediato, mas se constitui gradualmente pelo tempo e pela posse qualificada, até ser finalmente reconhecido pelo registro. A diferença é que, nesse modelo, o reconhecimento não exige mais a intervenção do Judiciário, mas ocorre no âmbito administrativo, conferindo maior efetividade à expectativa jurídica construída ao longo dos anos. Essa perspectiva demonstra que a usucapião extrajudicial não apenas amplia o acesso à justiça, mas também reforça a centralidade da segurança jurídica no Estado Democrático de Direito.

III – USUCAPIÃO EXPECTADA EXTRAJUDICIAL: AVANÇOS E DESAFIOS

A consolidação da usucapião extrajudicial como modalidade de reconhecimento administrativo da propriedade representa, sem dúvida, um avanço no sistema jurídico brasileiro. O instituto incorpora a lógica dos direitos expectados, ao permitir que a posse qualificada, somada ao decurso do tempo, seja reconhecida no âmbito registral sem a necessidade de

intervenção judicial. Essa mudança garante maior efetividade ao princípio da segurança jurídica, uma vez que estabiliza situações sociais prolongadas e confere legitimidade a trajetórias fundiárias construídas de forma pacífica.

O primeiro grande avanço consiste na celeridade do procedimento. Enquanto o processo judicial de usucapião pode levar anos até o trânsito em julgado, a via extrajudicial, quando não há litígio ou impugnação, pode se concluir em meses. Essa diferença temporal tem impacto direto na vida das famílias e comunidades envolvidas, sobretudo aquelas que vivem em situação de vulnerabilidade fundiária. Além disso, a desjudicialização contribui para desafogar o Judiciário, liberando-o para causas mais complexas e reforçando a eficiência do sistema de justiça como um todo. Sobre isso, de acordo com Pinho (2022), deve-se destacar que a introdução da via extrajudicial não elimina a opção de o interessado recorrer ao Judiciário para ver seu direito reconhecido. O que se instituiu foi apenas uma alternativa procedimental, concebida para assegurar a mesma segurança jurídica já garantida pela via judicial, mas com maior rapidez e simplicidade na tramitação.

Outro ponto positivo refere-se à democratização do acesso à propriedade. A usucapião extrajudicial facilita a regularização de pequenos imóveis urbanos e rurais, muitas vezes ocupados por famílias de baixa renda que não teriam condições de suportar os custos de uma demanda judicial prolongada. Ao viabilizar a titulação de propriedades de forma menos onerosa e mais acessível, o instituto concretiza a função social da propriedade e promove inclusão social, atendendo diretamente ao direito fundamental à moradia. No âmbito da regularização fundiária urbana de interesse social, Probst (2011, p. 129) destaca as seguintes vantagens da usucapião administrativa:

A regularização fundiária de interesse social, destinada à população de baixa renda, calca-se em três instrumentos fundamentais: o auto de demarcação urbanístico, o título de legitimação de posse e a usucapião administrativa. Estes instrumentos têm o condão de solucionar os entraves jurídicos, ambientais e sociais que até então dificultavam a consecução das políticas públicas habitacionais no Brasil, em especial a adequação das ocupações ilegais.

A dimensão social do instituto não pode ser subestimada. Ao transformar a expectativa de direito em aquisição plena, a usucapião extrajudicial reduz tensões, pacifica conflitos e promove o desenvolvimento urbano e rural ordenado. Além disso, contribui para a valorização econômica dos imóveis regularizados, permitindo acesso ao crédito, investimentos em infraestrutura e melhoria na qualidade de vida das comunidades. Dessa forma, a usucapião se conecta não apenas ao direito de propriedade, mas também a políticas públicas de

desenvolvimento sustentável. Nesse sentido, de acordo com Cardoso, Iocohama e Araújo (2022, p. 22):

A regularização da propriedade urbana ou rural é uma necessidade para o cumprimento da função social da propriedade, gerando assim a movimentação econômica e promovendo o adequado exercício do direito fundamental da propriedade atrelado ao direito de existência digna do cidadão.

Contudo, apesar dos avanços, o instituto enfrenta desafios consideráveis. O primeiro deles diz respeito à capacitação e estrutura dos cartórios de registro de imóveis. Muitos ainda não estão preparados para lidar com a complexidade documental do procedimento, o que pode comprometer a celeridade prometida pela via extrajudicial. Soma-se a isso a necessidade de treinamento constante dos registradores e seus auxiliares, a fim de garantir uniformidade de interpretação e segurança jurídica em todo o país.

Outro desafio recorrente é a resistência cultural. Parte da sociedade ainda associa legitimidade e segurança apenas às decisões judiciais, desconfiando da autoridade dos registradores. Essa visão, embora equivocada, gera entraves práticos e pode dificultar a aceitação plena da usucapião extrajudicial como solução eficaz. É necessário, portanto, fortalecer a confiança social no sistema registral, destacando sua tradição de fé pública e sua função essencial para a efetividade do direito de propriedade. De acordo com Mancuso (2015), observa-se que a elevada litigiosidade existente na sociedade está ligada tanto à falta de conhecimento e de disponibilidade dos meios alternativos de resolução de conflitos quanto à excessiva juridicização da vida social. Para o autor, há uma inclinação cultural em delegar ao Estado a solução de praticamente todos os problemas, fazendo com que o Poder Judiciário seja visto como um “guichê universal” de demandas, recebendo reclamações e controvérsias de toda ordem, mesmo aquelas de baixa complexidade ou pouca relevância.

Há também obstáculos relacionados ao procedimento em si. A exigência de anuência dos confrontantes, a elaboração de plantas e memoriais descritivos e a obtenção de certidões atualizadas muitas vezes representam custos elevados ou dificuldades logísticas para os possuidores. Em comunidades mais vulneráveis, esses entraves podem inviabilizar o acesso ao procedimento, esvaziando a promessa de democratização. Assim, políticas públicas complementares são indispensáveis para garantir que o instituto atinja sua finalidade social.

Por fim, é preciso destacar que a consolidação da usucapião extrajudicial depende da harmonização entre legislação, prática registral e políticas públicas de regularização fundiária. Sem esse alinhamento, o instituto corre o risco de se tornar uma ferramenta restrita a quem já possui melhores condições econômicas e informacionais, deixando à margem justamente aqueles que mais necessitam da proteção estatal. O desafio, portanto, é fazer da usucapião

extrajudicial não apenas uma inovação procedimental, mas um instrumento efetivo de justiça social, capaz de realizar a promessa dos direitos expectados no contexto do Estado Democrático de Direito.

CONCLUSÃO

O percurso desenvolvido ao longo deste trabalho permitiu compreender a usucapião extrajudicial como expressão paradigmática da categoria dos direitos expectados no ordenamento jurídico brasileiro. Partiu-se da constatação de que o direito não se forma apenas em ato único e instantâneo, mas também em trajetórias jurídicas progressivas, em que o tempo, a conduta e a confiança depositada na ordem normativa assumem papel central. Nesse contexto, a usucapião revela-se como instituto privilegiado, pois transforma a expectativa legitimamente constituída em aquisição plena, reafirmando a função estabilizadora do Direito no Estado Democrático.

Ao retomar a discussão teórica sobre os direitos expectados, evidenciou-se que a proteção da confiança legítima e da segurança jurídica não se limita a situações consolidadas, mas deve alcançar também aquelas em curso. A usucapião, sobretudo em sua vertente extrajudicial, materializa essa lógica ao reconhecer juridicidade no processo que antecede a aquisição da propriedade, convertendo posse prolongada e pacífica em direito real pleno. Dessa forma, o instituto responde não apenas a demandas patrimoniais, mas também a exigências de justiça social e inclusão cidadã.

No plano normativo, constatou-se que a introdução da usucapião extrajudicial pelo CPC de 2015, posteriormente regulamentada pela Lei nº 13.465/2017 e pelos provimentos do CNJ, representou um marco no movimento de desjudicialização. Ao transferir parte da competência do Judiciário para os registradores, o sistema jurídico brasileiro reforçou a confiança no serviço notarial e registral, valorizando sua tradição de fé pública e reconhecendo sua capacidade de promover pacificação social com celeridade e segurança.

Os efeitos sociais e econômicos da inovação também se revelaram expressivos. A celeridade do procedimento reduz tensões, evita a perpetuação de litígios e contribui para desafogar o Judiciário. A democratização do acesso à propriedade tornou-se realidade para famílias de baixa renda, antes impedidas de suportar os custos e a morosidade da via judicial. Ao mesmo tempo, a titulação formal dos imóveis amplia a possibilidade de acesso ao crédito, incentiva investimentos em infraestrutura e melhora a qualidade de vida em comunidades urbanas e rurais.

Entretanto, a pesquisa também identificou desafios relevantes. A resistência cultural, que ainda associa legitimidade apenas às decisões judiciais, precisa ser superada pelo fortalecimento da confiança social no sistema registral. Da mesma forma, as dificuldades estruturais e de capacitação em algumas serventias podem comprometer a uniformidade e a efetividade do instituto, exigindo investimento público e formação continuada dos profissionais que atuam nos cartórios. Além disso, os custos documentais e técnicos ainda representam barreira para setores mais vulneráveis, sinalizando a necessidade de políticas públicas complementares.

Nesse cenário, a usucapião extrajudicial deve ser compreendida não como substituto absoluto da via judicial, mas como alternativa legítima e eficaz que coexiste com ela. O desafio está em garantir que tal mecanismo não se restrinja a grupos com melhores condições socioeconômicas, mas se consolide como verdadeiro instrumento de justiça social. Para isso, é indispensável que a legislação, a prática registral e as políticas públicas caminhem de forma integrada, assegurando que a promessa constitucional de efetividade e de função social da propriedade seja plenamente cumprida.

Em síntese, pode-se afirmar que a usucapião extrajudicial, ao traduzir a lógica dos direitos expectados em realidade normativa e social, fortalece a segurança jurídica, amplia o acesso à moradia e promove o desenvolvimento sustentável. Os avanços já alcançados demonstram seu potencial como mecanismo inovador de regularização fundiária, mas os desafios indicam que sua consolidação depende de um esforço contínuo de aprimoramento institucional e cultural. Trata-se, portanto, de um instituto que, mais do que regularizar propriedades, reafirma o compromisso do Estado Democrático de Direito com a dignidade da pessoa humana e com a construção de uma sociedade mais justa e inclusiva.

REFERÊNCIAS

BAPTISTA, Patrícia. **A tutela da confiança legítima como limite ao exercício do poder normativo da Administração Pública: a proteção das expectativas legítimas dos cidadãos como limite à retroatividade normativa.** Boletim de Direito Administrativo - BDA, São Paulo, v. 24, nº 3, p. 306-324, mar./2008. p. 306-324.

BINENBOJM, Gustavo. **Uma teoria do direito administrativo: direitos fundamentais, democracia de constitucionalização.** 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento CNJ nº 149, de 30 de agosto de 2023. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça — Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra).** Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 10 set. 2025.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Promulga o Código Civil.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm. Acesso em: 10 set. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 set. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil.** Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 10 set. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana; altera diversas leis; e dá outras providências. Diário Oficial da União: Seção 1, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 13 out. 2025.

CAMPOS, Marcelo Barroso Lima Brito de. **Os direitos previdenciários expectados dos servidores públicos titulares de cargos efetivos no paradigma do Estado Democrático de Direito Brasileiro.** 2011. 315 f. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2011. Disponível em: https://bib.pucminas.br/teses/Direito_CamposMBLB_1.pdf. Acesso em: 9 set. 2025.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito constitucional e teoria da Constituição.** Coimbra: Almedina, 2002.

CARDOSO, Kelly; IOCOHAMA, Celso Hiroshi; ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Acesso à justiça pelos meios extrajudiciais de regularização de propriedade: usucapião e adjudicação.** Revista Cidadania e Acesso à Justiça, v. 8, n. 2, p. 22-40, jul./dez. 2022. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/acessoajustica/article/download/9147/pdf/26281>. Acesso em: 10 set. 2025.

CHAVES DE FARIAS, Cristiano; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil – Direitos Reais.** 15. ed. Salvador: Juspodivm, 2019

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas.** 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 5.

HABERMAS, Jürgen. **Direito e democracia: entre facticidade e validade.** Trad. Flávio Beno Siebenneichler. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 2003. v. 1-2.

MANCUSO, Rodolfo de Camargo. **A resolução dos conflitos e a função judicial no contemporâneo Estado de Direito.** [S. l: s. n.], 2015. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/002711946>. Acesso em: 20 set. 2025.

PAGNONCELLI, Andrei. **Usucapião extrajudicial como forma de regularização fundiária.** 2017. 133 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Estadual do Oeste do Paraná, Toledo, 2017. Disponível em:

<https://tede.unioeste.br/bitstream/tede/3508/5/ANDREI%20PAGNONCELLI%20-%20USUCAPI%C3%83O%20EXTRAJUDICIAL.pdf>. Acesso em: 10 set. 2025.

PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. **Manual de direito processual civil contemporâneo**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

PIRES, Maria Coeli Simões. **Direito adquirido e ordem pública: segurança jurídica e transformação democrática**. Belo Horizonte: Del Rey, 2005.

PROBST, Marcos Fey. **A usucapião administrativa na regularização fundiária de interesse social**. 2011. 134 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2011. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/94719/299777.pdf?isAllowed=y&sequence=1>. Acesso em: 12 set. 2025.

SOUZA, Victor. **Proteção e promoção da confiança no direito previdenciário**. Curitiba: Alteridade Editora, 2018.