

# **XXXII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO PAULO - SP**

**DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I**

**DANIELA SILVA FONTOURA DE BARCELLOS**

**ILTON GARCIA DA COSTA**

**FABIO FERNANDES NEVES BENFATTI**

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 Haydée Dal Farra Naspolini - 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 - UFERSA - 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: Daniela Silva Fontoura de Barcellos, Ilton Garcia Da Costa, Fabio Fernandes Neves Benfatti – Florianópolis: CONPEDI, 2025.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-340-4

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Os Caminhos Da Internacionalização E O Futuro Do Direito

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito civil. 3. Contemporâneo. XXXII Congresso Nacional do CONPEDI São Paulo - SP (4: 2025: Florianópolis, Brasil).

CDU: 34

# **XXXII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO PAULO - SP**

## **DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I**

---

### **Apresentação**

#### **DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I**

#### **APRESENTAÇÃO**

O Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI) tem a satisfação de anunciar a realização do seu XXXII Congresso Nacional, que ocorreu entre os dias 26, 27 e 28 de novembro de 2025, na cidade de São Paulo, tendo como instituição anfitriã a Universidade Presbiteriana Mackenzie. “Os caminhos da internacionalização e o futuro do Direito” — reflete os desafios e as oportunidades de um mundo em profunda transformação. A proposta é um convite à reflexão em um momento histórico marcado pela intensificação das interconexões globais — econômicas, políticas, culturais e tecnológicas — que tensionam as fronteiras tradicionais dos Estados e colocam o Direito diante de novas exigências e dilemas.

A CONTRIBUIÇÃO DE ANTÓNIO FERRER CORREIA PARA A ADMISSIBILIDADE DA SOCIEDADE UNIPESSOAL E SEU REFLEXO NO DIREITO BRASILEIRO – Alexandre Ferreira de Assumpção Alves, Vitor Greijal Sardas, a evolução da sociedade unipessoal e evidencia a influência de António Ferrer Correia na superação da concepção contratualista que impedia a unipessoalidade. Ao propor uma visão funcional da personalidade jurídica, Ferrer Correia antecipou soluções para problemas como as sociedades fictícias e a dissolução por unipessoalidade superveniente. No Brasil, suas ideias influenciaram reformas legislativas que culminaram na EIRELI, na sociedade unipessoal de advocacia e na SLU. O estudo mostra convergências e diferenças entre Portugal e Brasil, especialmente quanto ao capital mínimo e à consolidação das reformas. Conclui destacando que a unipessoalidade representa técnica relevante de organização econômica e profissional.

A EXTRAJUDICIALIZAÇÃO NO DIREITO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO: ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE USUCAPIÃO E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL, Simone Hegele Bolson , Gabriela Cardins de Souza Ribeiro, compararam a usucapião e a adjudicação compulsória extrajudicial, mostrando como ambos os instrumentos ampliam o acesso à regularização imobiliária e ajudam a reduzir a sobrecarga judicial. Destacam que a usucapião atende a situações de posse prolongada, enquanto a adjudicação formaliza contratos não cumpridos. As reformas legislativas recentes

fortaleceram tais mecanismos, embora ainda haja necessidade de maior difusão e capacitação. Ressalta-se o papel dos cartórios como portas de entrada da justiça. Aponta-se a extrajudicialização como caminho para modernizar o sistema fundiário brasileiro.

**CONTRATOS E A ORDEM ECONÔMICA CONSTITUCIONAL: UMA PERSPECTIVA SOCIOAMBIENTAL** – Henrique Garcia Ferreira de Souza, Gabrielle Aguirre de Arruda discute como os contratos devem se adequar à ordem econômica constitucional, incorporando função social, solidariedade e proteção ambiental. Destaca que a liberdade contratual deve ser compatível com valores constitucionais e com a responsabilidade socioambiental. Analisa experiências estrangeiras, como os Environmental Covenants, e suas possíveis influências no Brasil. Mostra que o contrato contemporâneo não é instrumento puramente privado, mas mecanismo de concretização de deveres coletivos. Conclui apontando caminhos para uma teoria contratual alinhada à sustentabilidade.

**REDES SOCIAIS, CONTRATOS E ALGORITMOS: AUTONOMIA DA VONTADE NA ERA DIGITAL** – Paulo Sergio Veltén Pereira, Lara Maria de Almeida Paz examina a relação entre usuários e plataformas digitais, marcada por contratos de adesão inflexíveis e pela reduzida autonomia da vontade. Mostra como algoritmos, políticas internas e termos pouco transparentes ampliam o poder das plataformas. Relembra a formação histórica da autonomia privada e destaca sua reconfiguração no ambiente digital. Aponta que os usuários raramente compreendem ou influenciam as condições contratuais. Conclui defendendo a necessidade de revisão regulatória e proteção dos direitos informacionais.

**A NOÇÃO DE CONTRATO E OS SEUS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NAS FAMÍLIAS JURÍDICAS DE CIVIL LAW E COMMON LAW**, Marcela Pereira Cangemi , Wellington Oliveira de Souza dos Anjos Costa , Abner da Silva Jaques, Os autores compararam a formação dos contratos no Civil Law e no Common Law, destacando diferenças estruturais e pontos de convergência. Discutem como elementos como boa-fé, consideração, oferta e aceitação se articulam em cada sistema. Mostram que, apesar das distinções, há influência recíproca, especialmente em razão da globalização jurídica. Destacam que o sistema brasileiro combina características de ambas as tradições. Concluem que a comparação revela caminhos para aprimorar a compreensão da teoria contratual.

**VISUAL LAW (DIREITO VISUAL) E LINGUAGEM SIMPLES EM CONTRATOS: CONTRIBUIÇÕES PARA A BOA-FÉ OBJETIVA SOB A PERSPECTIVA DOS DEVERES DE TRANSPARÊNCIA, ESCLARECIMENTO E INFORMAÇÃO** Camila Renata Leme Martins discute como o uso de Linguagem Simples e Visual Law pode reforçar os deveres de informação, transparência e esclarecimento derivados da boa-fé objetiva.

Argumenta que contratos mais claros reduzem assimetria informacional e fortalecem a confiança entre as partes. Mostra que o excesso de tecnicismo prejudica a compreensão e pode gerar desequilíbrios. Aponta benefícios comunicacionais e jurídicos das técnicas visuais. Conclui que essas ferramentas aprimoraram a efetividade das relações contratuais.

**A FUNÇÃO DO DIREITO NOTARIAL NA MODERNIDADE PERIFÉRICA: O NOTARIADO LATINO NA ERA DIGITAL** Matheus Petry Trajano , Ana Elisa Silva Fernandes Vieira , Jéssica Fachin a evolução do notariado latino e seus desafios na era digital, especialmente em países marcados por desigualdades estruturais. Examina o impacto de tecnologias como certificação digital e blockchain, ressaltando benefícios e riscos. Mostra que a exclusão digital compromete o acesso universal aos serviços notariais. Defende que a modernização deve ser acompanhada de políticas públicas inclusivas. Conclui que a tecnologia deve reforçar, e não fragilizar, a segurança jurídica e a justiça social.

**A HERANÇA DIGITAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO: ENTRE O VÁCUO LEGISLATIVO E A NECESSIDADE DE REGULAMENTAÇÃO** Daniel Izaque Lopes , Paula Nadynne Vasconcelos Freitas , Renata Aparecida Follone O estudo aborda a herança digital e as incertezas quanto à transmissão de bens como redes sociais, criptomoedas e arquivos em nuvem. Mostra que a ausência de legislação específica gera divergências entre tribunais, ora priorizando o valor patrimonial, ora protegendo a esfera existencial do falecido. Aponta que tais bens desafiam conceitos tradicionais do direito sucessório. Ressalta a importância da vontade do falecido e da proteção dos direitos da personalidade. Defende regulamentação clara para garantir segurança jurídica.

**PARTILHA DO PATRIMÔNIO DIGITAL NO PROJETO DO NOVO CÓDIGO CIVIL: INOVAÇÕES LEGISLATIVAS, IMPLICAÇÕES SUCESSÓRIAS E RESPONSABILIDADE JURÍDICA DOS PRESTADORES DE SERVIÇO** Pedro Gonçalo Tavares Trovão do Rosário , Ronald Luiz Neves Ribeiro Junior , Leonardo Marques Pereira examina o Projeto de Lei 4/2025, que inclui expressamente o patrimônio digital no Código Civil. Defende que esses ativos possuem dimensões econômicas, afetivas e culturais que exigem tratamento jurídico adequado. Discute a disposição testamentária e os limites impostos por direitos da personalidade. Analisa a responsabilidade das plataformas na proteção de dados e no cumprimento da boa-fé. Conclui que o projeto representa avanço na adaptação do direito civil à realidade digital.

**A MORTE DO DIREITO DE PROPRIEDADE: CAPITALISMO DE PLATAFORMA, LICENCIAMENTO DIGITAL E O CASO DO KINDLE** Adriana Fasolo Pilati , Felipe Cittolin Abal , Fernanda Maria Afonso Carneiro discute como o capitalismo de plataforma

transforma a propriedade em mero acesso, usando o Kindle como exemplo paradigmático. Mostra que, por meio de licenças e DRM, a Amazon controla o conteúdo adquirido pelo usuário, que deixa de ser proprietário. Relaciona essa dinâmica a teorias clássicas da propriedade e a críticas contemporâneas ao modelo digital. Aponta riscos como perda de autonomia e ameaça à preservação cultural. Conclui que tal lógica representa erosão significativa do conceito tradicional de propriedade.

**ANÁLISE CRÍTICA À PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA POR DÍVIDAS DE IPTU E CONDOMÍNIO.** Luan Astolfo Tanaka Rezende , João Pedro Silvestrini analisam a possibilidade de penhora do bem de família diante de dívidas de IPTU e condomínio. Destacam o conflito entre o direito fundamental à moradia e a natureza propter rem dessas obrigações. Mostram que a legislação admite mitigação da impenhorabilidade, mas isso gera impactos sociais relevantes. Discutem alternativas para equilibrar credor e devedor sem vulnerabilizar famílias. Concluem propondo soluções legislativas e interpretativas mais protetivas.

**CONTRATO DE NAMORO NO DIREITO BRASILEIRO: UMA ABORDAGEM SISTêmICA DA AUTONOMIA PRIVADA E EFEITOS JURÍDICOS** Marco Luciano Wächter , Roberto Portugal Bacellar examina o contrato de namoro como resposta social à ampliação dos efeitos jurídicos da união estável pelo Judiciário. Mostra que muitos casais o utilizam para preservar autonomia e afastar efeitos patrimoniais indesejados. Indica, porém, que o uso indiscriminado pode gerar insegurança jurídica e estimular litígios. Analisa decisões judiciais que relativizam tais contratos conforme o contexto fático. Conclui que eles são instrumento útil, mas não absoluto.

**DIREITOS FUNDAMENTAIS E OS DESAFIOS DO BRASIL NO SISTEMA DE COMUNICAÇÃO ONLINE: DEVER DE CUIDADO E A (RE)CONFIGURAÇÃO DA RESPONSABILIDADE CIVIL DAS PLATAFORMAS DIGITAIS PELO STF** Sabrina Matias Uliana , Marlene Kempfer os impactos das decisões do STF nos Temas 533 e 987, que redefiniram a responsabilidade das plataformas digitais ao reconhecer o dever de cuidado e relativizar o art. 19 do Marco Civil. Mostra que a proteção dos direitos fundamentais no ambiente online exige abordagem interdisciplinar. Discute a tensão entre liberdade de expressão, privacidade e integridade moral. Destaca como o STF reposiciona o papel das plataformas na moderação de conteúdo. Conclui pela necessidade de modelo regulatório equilibrado.

**MEDIDA PROVISÓRIA 881/2019 E LEI DE LIBERDADE ECONÔMICA: A TENSÃO ENTRE O MODELO LIBERAL E O MODELO SOLIDÁRIO DE CONTRATAÇÃO**

Sandro Mansur Gibran , Larissa Adriana Dal Pizzol analisa as alterações nos arts. 421 e 421-A do Código Civil e a tensão entre modelos liberal e solidário de contratação. Mostra que a Lei de Liberdade Econômica reforça a autonomia privada, mas suscita debates sobre equilíbrio contratual. Relembra a evolução histórica do contrato desde o Código de 1916 até a Constituição de 1988. Aponta avanços e riscos decorrentes da ampliação da liberdade contratual. Conclui pela necessidade de compatibilizar liberdade e função social.

**USUCAPIÃO - PROTEÇÃO OU FRAGILIZAÇÃO DO PLENO DIREITO À PROPRIEDADE** Elysabete Acioli Monteiro Diogo, discute o papel da usucapião como instrumento de inclusão social e regularização fundiária, mas também como possível fragilização da propriedade formal. Analisa a tensão entre segurança jurídica e função social, especialmente em cenários de abandono ou desuso do imóvel. Mostra que a posse prolongada pode prevalecer sobre o título, gerando debates sobre justiça e efetividade. Examina impactos sociais da informalidade fundiária. Conclui pela necessidade de equilíbrio entre proteção da propriedade e justiça social.

**A PROTEÇÃO DA IMAGEM NO CÓDIGO CIVIL: INTERPRETAÇÃO DO ART. 20 DO CC COMO CLÁUSULA GERAL À LUZ DA ADI 4815** Paulo Sergio Velten Pereira , Leonardo Marques Pereira , Ronald Luiz Neves Ribeiro Junior o direito à imagem como direito da personalidade e sua relação com liberdade de expressão e informação. Analisa a ADI 4815, em que o STF afastou a exigência de autorização prévia para publicação de biografias. Discute os critérios de ponderação adotados pela Corte. Mostra que o direito à imagem não foi suprimido, mas reinterpretado à luz da responsabilidade posterior. Conclui que o art. 20 do Código Civil deve ser aplicado como cláusula geral de equilíbrio entre direitos fundamentais.

**TRINÔMIO POSSIBILIDADE-NECESSIDADE-PROPORCIONALIDADE: EVOLUÇÃO DOUTRINÁRIA E JURISPRUDENCIAL PARA FIXAÇÃO DE ALIMENTOS** Adriana Fasolo Pilati , Giovani Menegon Junior evolução da fixação de alimentos, passando do binômio necessidade–possibilidade ao trinômio que inclui proporcionalidade. Mostra que o novo parâmetro evita encargos excessivos e impede enriquecimento ilícito. Examina decisões judiciais que consolidam essa compreensão. Indica críticas sobre possível insegurança jurídica, mas também reconhece ganhos de justiça material. Conclui que a proporcionalidade é indispensável ao equilíbrio da obrigação alimentar.

**UM NOVO ESTATUTO JURÍDICO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA: FUNDAMENTOS, VIRADA ESTATUTÁRIA E IMPACTOS NAS POLÍTICAS PÚBLICAS** de Oswaldo Pereira De Lima Junior, a Lei Brasileira de Inclusão como marco da

virada estatutária que redefine a compreensão jurídica da pessoa com deficiência. Mostra a superação do modelo de incapacidade e a consolidação da personalidade plena e da autonomia apoiada. Integra bases teóricas com análise das políticas públicas e de seus efeitos institucionais. Evidencia transformações legislativas e a atuação do STF como guardião do novo paradigma. Conclui que o desafio atual é tornar a inclusão rotina administrativa permanente.

Daniela Silva Fontoura de Barcellos. Universidade Federal do Rio de Janeiro.  
barcellosdanielasf@gmail.com

Ilton Garcia Da Costa. UENP Universidade Estadual do Norte do Paraná. iltongcosta@gmail.com

Fabio Fernandes Neves Benfatti. Universidade do Estado de Minas Gerais. benfatti@hotmail.com

# **A EXTRAJUDICIALIZAÇÃO NO DIREITO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO: ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE USUCAPIÃO E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL**

## **EXTRAJUDICIALIZATION IN BRAZILIAN REAL ESTATE LAW: A COMPARATIVE ANALYSIS OF EXTRAJUDICIAL ADVERSE POSSESSION AND COMPULSORY ADJUDICATION**

**Simone Hegele Bolson <sup>1</sup>**  
**Gabriela Cardins de Souza Ribeiro <sup>2</sup>**

### **Resumo**

Este artigo analisa a extrajudicialização no direito imobiliário brasileiro, com enfoque nos institutos da usucapião e da adjudicação compulsória extrajudiciais. O objetivo é elucidar as semelhanças, diferenças e contribuições desses mecanismos para a redução da sobrecarga do Poder Judiciário, promovendo eficiência e acessibilidade na regularização fundiária. Busca-se descortinar o atual cenário dos cartórios, especialmente sua relevância enquanto instituição do denominado sistema de justiça multiportas. Adotou-se uma abordagem qualitativa, baseada em pesquisa bibliográfica e documental. Os resultados indicaram que a usucapião extrajudicial se destaca por regularizar posses prolongadas e pacíficas, enquanto a adjudicação compulsória extrajudicial é eficaz na formalização de contratos não cumpridos. A pesquisa conclui que os avanços legislativos recentes, como as Leis nº 13.465/2017 e nº 14.382/2022, representam um passo importante, mas requerem maior divulgação e capacitação dos profissionais envolvidos. Este artigo contribui para o debate sobre a modernização do sistema jurídico brasileiro, reforçando a relevância de soluções extrajudiciais no fortalecimento do direito imobiliário.

**Palavras-chave:** Extrajudicialização, Direito imobiliário, Cartórios, Usucapião extrajudicial, Adjudicação compulsória

### **Abstract/Resumen/Résumé**

This study examines the process of extrajudicialization in Brazilian real estate law, focusing on the extrajudicial mechanisms of adverse possession ("usucapião") and extrajudicial compulsory adjudication. The objective is to investigate the similarities, differences, and contributions of these tools in reducing the judiciary's workload while promoting efficiency and accessibility in land regularization. The aim is to uncover the current scenario of notary offices, especially their relevance as an institution of the so-called multi-door justice system.

---

<sup>1</sup> Doutora em Sociologia e Direito - UFF; mestra em Direito - UFSC; bacharela em História - PUCRS; professora adjunta - FDUFBA; tabeliã de notas na Bahia.

<sup>2</sup> Bacharela em Direito - FDUFBA; pós-graduanda em Direito Notarial e Registral - Faculdade Baiana de Direito.

A qualitative approach was employed, utilizing bibliographic and documental research,. The findings highlight that extrajudicial adverse possession excels in regularizing prolonged and peaceful possession, whereas extrajudicial compulsory adjudication proves effective in formalizing unfulfilled contracts. The research concludes that recent legislative advancements, such as Laws n. 13.465/2017 and nº. 14.382/2022, represent significant progress but require greater dissemination and training of professionals involved. This study contributes to the discourse on modernizing the Brazilian legal system, emphasizing the relevance of extrajudicial solutions in strengthening real estate law.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Extrajudicialization, Real estate law, Notary officies, Extrajudicial adverse possession, Compulsory adjudication

## **1 INTRODUÇÃO**

O tema da extrajudicialização emerge como uma solução para o sistema jurídico brasileiro, que enfrenta uma crescente sobrecarga processual. No âmbito do direito imobiliário, a transferência de funções para o âmbito extrajudicial visa fundiária. Este estudo foca na análise comparativa de dois institutos significativos nesse contexto: a usucapião e a adjudicação compulsória extrajudicial, ambos introduzidos ou fortalecidos por legislações recentes que buscam atender à promover maior eficiência, agilidade e acessibilidade na resolução de questões envolvendo propriedade e regularização demanda por um sistema de justiça mais célere e próximo do cidadão.

A relevância do tema está diretamente ligada à sua contribuição para a segurança jurídica e para a simplificação dos procedimentos relacionados ao direito de propriedade no Brasil. A usucapião e a adjudicação compulsória extrajudicial não apenas desburocratizam processos, mas também possibilitam o acesso efetivo ao direito de propriedade para diversos segmentos sociais. Ao comparar esses dois institutos, este trabalho pretende abordar as peculiaridades e convergências de seus procedimentos e requisitos, bem como suas implicações na promoção da desjudicialização no país.

A pergunta que orienta este artigo é: Quais são as semelhanças e diferenças entre a usucapião e a adjudicação compulsória extrajudiciais, e como esses procedimentos contribuem para a extrajudicialização no direito imobiliário brasileiro? O problema de pesquisa está centrado na necessidade de compreender a efetividade desses mecanismos e sua relevância para a modernização do sistema jurídico nacional.

O objetivo geral deste trabalho é investigar os institutos da usucapião e da adjudicação compulsória extrajudiciais no contexto da extrajudicialização, analisando sua aplicabilidade, requisitos e impactos no sistema jurídico. Especificamente, pretende-se: a) examinar o conceito e a evolução da extrajudicialização (outrora nominada como desjudicialização) no Brasil, com destaque para o papel dos cartórios extrajudiciais; b) explorar os fundamentos e requisitos da usucapião extrajudicial; c) analisar os aspectos legais e documentais da adjudicação compulsória extrajudicial, avaliando suas potencialidades e limitações; e d) realizar uma análise comparativa entre os dois institutos, destacando semelhanças, diferenças e suas contribuições para a regularização imobiliária.

A hipótese deste estudo é que a usucapião e a adjudicação compulsória extrajudiciais, embora apresentem diferenças em seus requisitos e aplicabilidade, compartilham o objetivo de

simplificar, facilitar e possibilitar o acesso – extrajudicial - ao direito de propriedade, contribuindo para um sistema jurídico mais acessível e eficiente.

A metodologia adotada inclui pesquisa bibliográfica e documental, analisando legislações, doutrinas e jurisprudências relacionadas aos institutos estudados. Serão utilizados métodos analíticos para comparar os procedimentos e suas implicações práticas, bem como estudos de casos para ilustrar a aplicação dos institutos no contexto jurídico brasileiro.

## **2 A EXTRAJUDICIALIZAÇÃO E O PAPEL DO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL**

O vocábulo extrajudicialização é mais amplo que desjudicialização, e mais adequado ao que ocorre hoje no ordenamento jurídico nacional. Trata-se de um fenômeno em que são oferecidas aos jurisdicionados possibilidades de escolha pelos serviços notariais e registrais para a solução de conflitos invés do Poder Judiciário. Por anos, utilizou-se o termo “desjudicialização”, mas é uma palavra reducionista. Nesse sentido, a opinião de Mallmann:

Repise-se, a palavra “desjudicialização” não explica o fenômeno da criação de vias alternativas extrajudiciais, as quais não excluem a competência do Poder Judiciário. Logo, não DESjudicializa!

A esse fato jurídico stricto sensu, de natureza administrativa, devemos nominar corretamente de “EXTRAJUDICIALIZAÇÃO”, visto que não exclui nem cancela o fenômeno da “judicialização”, sendo a outra face da mesma moeda.

Quando a legislação assim o permite, o jurisdicionado ou usuário do serviço pode eleger, optar voluntariamente, por sponte própria, se vai se valer da via judicial ou da via extrajudicial, motivo pelo qual – insisto – não estamos diante de um fenômeno de desjudicialização, até mesmo porquanto o princípio da inafastabilidade da jurisdição é garantia constitucional e cláusula pétrea (art. 5º, XXXV c/c art. 60, par. 4º, da CF) (MALLMANN, 2023, p.3)

O direito notarial e registral impulsiona a eficiência do sistema jurídico brasileiro, especialmente no contexto da extrajudicialização dos procedimentos cíveis. Os dispositivos legais que estruturam essa prática, com destaque para a Lei de Registros Públicos e a Constituição de 1988, delegam aos serviços extrajudiciais a responsabilidade pela execução de atos notariais e registrais, sob supervisão do Poder Judiciário.

Esses serviços, adaptados às novas exigências legais mais eficientes e tecnológicas, oferecem alternativas céleres e eficazes ao cidadão, promovendo uma justiça mais acessível e ágil, com vistas a valorização da modernização do sistema jurídico através das práticas alinhadas ao princípio da duração razoável do processo, conforme o artigo 5º, inciso LXXVIII, da CF/88.

Será abordado, ainda, o impacto dos avanços tecnológicos, como a implementação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP), que promove a unificação e digitalização dos registros, facilitando o acesso e aumentando a celeridade nos procedimentos extrajudiciais. A digitalização das serventias é essencial para a evolução dos serviços notariais e registrais, proporcionando maior segurança jurídica e acessibilidade.

Por fim, será discutido, aqui, as perspectivas e os desafios para consolidar a extrajudicialização e a expansão do papel dos cartórios em procedimentos de regularização imobiliária. Esse movimento requer tanto o aprimoramento técnico quanto uma adaptação cultural da sociedade, sendo um processo fundamental para que o sistema jurídico brasileiro se modernize e se ajuste às demandas contemporâneas.

## **2.1 Conceito e evolução da extrajudicialização no Brasil**

A extrajudicialização, em sentido estrito, caracteriza-se como uma alternativa para a resolução de certas situações jurídicas nas serventias extrajudiciais, permitindo que notários e registradores contribuam com maior celeridade e menor custo para conferir segurança às relações jurídicas.

Enfatiza-se que, apesar de ser uma expressão de difícil conceituação, a evolução histórica do Estado e as novas funções do Poder Judiciário impulsionaram uma visão moderna sobre a garantia da inafastabilidade do Judiciário, priorizando sua aplicação concreta e material, e concomitantemente, efetivando o acesso à justiça e uma justiça multiportas.

A Constituição Federal de 1988, ao consagrar o acesso à justiça como um direito fundamental, e o Código de Processo Civil de 2015, que reforça os métodos consensuais de resolução de conflitos, foram marcos importantes para o avanço da desjudicialização no Brasil (Brasil, 2015a). O Código de Processo Civil de 2015 consolidou essa tendência ao incentivar, de forma ampla, "outros métodos de solução consensual de conflitos", como a conciliação e a mediação, previstos no artigo 3º, parágrafos 2º e 3º. Esses mecanismos fortalecem a noção de uma "justiça multiportas", proporcionando alternativas que promovem a resolução de litígios de maneira consensual e acessível, alinhando-se aos objetivos da desjudicialização.

A conjugação dessas medidas legislativas com a prática extrajudicial fortalece o papel das serventias extrajudiciais como protagonistas na modernização do acesso à justiça. Nesse sentido, os doutrinadores Didier Jr. & Fernandez (2024), abordam em sua obra introdutória à coleção de processo civil as chamadas “outras portas” de acesso à justiça fora do sistema

judiciário tradicional, descrevendo-as como o "primeiro passo" para a compreensão do processo civil. Segundo os autores:

Elaborado sob a premissa da existência de um sistema de justiça multiportas no Brasil, o Código de Processo Civil de 2015 não visualiza a heterocomposição como único modo nem o Poder Judiciário como única porta – nem mesmo como porta preferencial – para a solução de problemas jurídicos. O Código não se dedica exclusivamente a disciplinar o processo judicial, buscando assegurar a utilização do modo mais adequado para tratamento do problema (Didier Jr. e Fernandez, 2024, p. 497-498).

Nesse cenário, as serventias extrajudiciais desempenham um papel fundamental, oferecendo instrumentos eficientes, acessíveis e céleres para a resolução de conflitos, especialmente em matérias patrimoniais. Conforme enfatizado por Didier Jr. e Fernandez (2024, p.500), as serventias notariais e de registro são elementos indispensáveis no sistema jurídico multiportas brasileiro, promovendo o acesso à justiça de maneira simplificada e eficaz, ao mesmo tempo em que desonera o Poder Judiciário.

O movimento da extrajudicialização no país avançou especialmente na jurisdição voluntária e no direito notarial e registral, áreas em que os cartórios extrajudiciais passaram a desempenhar um papel relevante. Com a edição da Lei nº 11.441/2007, possibilitou-se a realização de inventários, partilhas, separações e divórcios consensuais nos cartórios, eliminando a necessidade de processo judicial para esses atos quando há consenso entre as partes e ausência de interesses de menores, hoje, conforme já dito, ampliada pela Resolução CNJ 571/24. Essa legislação marca um ponto decisivo na adoção da desjudicialização para questões patrimoniais e familiares.

Além das alterações legais, a criação do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) em 2004, através da Emenda Constitucional nº 45, ampliou o alcance e a regulamentação dos procedimentos extrajudiciais. Por meio de resoluções como a Resolução nº 35/2007, que regulamenta o inventário e divórcio extrajudiciais, o CNJ trouxe maior clareza e segurança para o uso desses procedimentos, permitindo que os cartórios atendessem a população com rapidez e confiabilidade.

No contexto da usucapião e da adjudicação compulsória, procedimentos de desjudicialização que ganharam espaço a partir das Leis nº 13.465/2017 e nº 14.382/2022, o papel dos cartórios torna-se ainda mais relevante. Esses mecanismos permitem que, em casos que envolvem propriedade e regularização de imóveis, os cidadãos tenham acesso a soluções extrajudiciais seguras e eficazes (Brasil, 2022). Essas legislações ampliam as possibilidades de acesso à propriedade e segurança jurídica de forma mais célere e menos onerosa.

O fortalecimento da legislação extra muros atende a uma demanda histórica por um sistema jurídico mais dinâmico e menos burocrático, alinhando-se às premissas do Estado Democrático de Direito ao facilitar o exercício dos direitos patrimoniais (COELHO; HILL, 2022). Essa perspectiva promove uma transformação significativa na relação entre o cidadão e o sistema jurídico, possibilitando que as serventias extrajudiciais cumpram sua função social de maneira plena. Ao deslocar procedimentos para o âmbito extrajudicial, o sistema judiciário se torna mais disponível para causas que requerem intervenção direta.

Em síntese, a valorização do acesso às outras portas da Justiça que não o judiciário configura-se como uma resposta à ineficiência do sistema judicial em lidar com o crescente volume de processos, especialmente em questões que envolvem o direito de propriedade. Essa busca por alternativas ressalta a necessidade de modernização e adaptação do sistema jurídico às demandas sociais contemporâneas. Além disso, reforça a importância de mecanismos que ofereçam soluções rápidas e eficazes, atendendo aos anseios por uma justiça mais célere e efetiva.

Os avanços legislativos e a atuação do CNJ indicam um caminho em direção a uma justiça mais acessível, onde as serventias extrajudiciais atuam como agentes de transformação. Essa evolução destaca o papel das inovações normativas na construção de um sistema mais inclusivo e menos burocrático.

Ao mesmo tempo, evidencia o impacto positivo dessas medidas na redução da sobrecarga do Poder Judiciário, garantindo respostas mais rápidas e alinhadas às necessidades de uma sociedade em constante evolução. Nesse sentido, inclusive, Didier Jr. & Fernandez (2024, p.501), afirmam que “interessante exemplo de integração entre serventias extrajudiciais e o processo judicial pode ser encontrado no art. 399 do CNN, relativo à usucapião extrajudicial”, o que confirma a extrajudicialização como um caminho a ser seguido.

## **2.2 O direito notarial e registral: eficiência e necessidade para o Estado**

A Constituição Federal de 1988 trouxe um avanço significativo ao estabelecer que os serviços notariais e de registro seriam exercidos em caráter privado mediante delegação, cabendo ao Judiciário a fiscalização e regulamentação das atividades (Brasil, 1988). Esse modelo de delegação trouxe um equilíbrio entre a autonomia dos serviços extrajudiciais e o controle do Poder Público, garantindo que esses serviços fossem exercidos com eficiência e responsabilidade. A exigência de concurso público para a delegação reforçou a capacitação técnica dos profissionais envolvidos, assegurando a qualidade dos serviços.

O marco inicial da regulamentação dos serviços notariais e de registro foi a promulgação da Lei nº 6.015/1973, conhecida como Lei de Registros Públicos (LRP). Essa legislação estabeleceu as bases para a atuação dos cartórios, definindo os procedimentos e as atribuições dos oficiais de registro, e visou organizar o registro de informações fundamentais para o exercício de direitos e a segurança jurídica dos cidadãos (LOUREIRO, 2023). A importância dessa lei reside na formalização dos registros públicos, conferindo autenticidade e publicidade aos atos praticados e, com isso, reduzindo o potencial de litígios.

A introdução de alternativas como a usucapião e a adjudicação compulsória extrajudiciais representa uma evolução no Direito Imobiliário brasileiro, visando a simplificação e acessibilidade dos procedimentos patrimoniais. O relatório Justiça em Números 2024, elaborado pelo CNJ, reforça a relevância da desjudicialização ao evidenciar a quantidade de processos que poderiam ser resolvidos por vias alternativas, em especial na fase de execução, onde os entraves processuais são recorrentes (CNJ, 2024). Esses dados apontam para a necessidade de reduzir a sobrecarga do Judiciário por meio de métodos extrajudiciais. (

Com o advento da Lei nº 14.382/2022, que institui o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), houve um passo importante para a digitalização e unificação dos registros em todo o território nacional, garantindo maior acessibilidade e segurança. Esse sistema digital permite que atos sejam registrados e consultados de forma rápida e segura, trazendo celeridade para os processos de registro. (LOUREIRO, 2023).

Embora as serventias extrajudiciais tenham se destacado pela celeridade na execução de diversos atos, é inegável que, em determinadas situações, o andamento de procedimentos que dependem de documentos ou ações junto a órgãos públicos, como prefeituras municipais, estaduais ou até mesmo instituições federais, enfrenta ainda uma morosidade. Esse cenário é especialmente preocupante quando a eficiência dos serviços notariais e registrais depende da integração com tais instituições, evidenciando uma lacuna no sistema que impacta a agilidade esperada na prestação dos serviços extrajudiciais.

Nesse contexto, destaca-se o papel central do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) na regulamentação e fiscalização das Serventias Extrajudiciais. Como apontam Didier Jr. e Fernandez (2024), a Emenda Constitucional nº 45/2004 conferiu ao CNJ poderes para fiscalizar a legalidade dos atos administrativos, inclusive os praticados por serventias e órgãos delegados do Poder Público. Conforme os autores destacam, essa competência está prevista no art. 103-B, inciso 4º, II e III, da Constituição Federal, e abrange a possibilidade de expedir recomendações, provimentos e orientações que busquem o aperfeiçoamento das atividades notariais e registrais.

Além disso, o CNJ, em conjunto com as Corregedorias Estaduais, tem desempenhado um papel essencial na supervisão das atividades extrajudiciais. Essa atuação foi reforçada por instrumentos normativos como o Provimento nº 149/2023, alterado pelo mais recente Provimento nº 150/2023 que reúne e organiza um expressivo número de normas voltadas para a padronização e melhoria das práticas das serventias. O Provimento consolidou regras e orientações fundamentais no Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial, promovendo maior uniformidade e eficiência nos serviços prestados.

A fiscalização periódica e a emissão de provimentos específicos pelo CNJ garantem a observância dos princípios de celeridade e segurança jurídica, pilares indispensáveis ao bom funcionamento das Serventias Extrajudiciais. A implementação do Provimento nº 150/2023, por exemplo, reflete um esforço contínuo para assegurar padrões elevados de qualidade e transparência nas atividades extrajudiciais. Contudo, é fundamental que a integração com órgãos públicos seja aprimorada, permitindo que os avanços normativos e operacionais alcançados pelas serventias não sejam comprometidos pela morosidade de outros setores administrativos.

Dessa forma, a conexão entre o fortalecimento normativo promovido pelo CNJ e a eficiência prática das Serventias Extrajudiciais demonstra que, embora avanços significativos tenham sido alcançados, ainda há desafios estruturais a serem enfrentados para garantir que a celeridade e a segurança jurídica almejadas pelo sistema extrajudicial alcancem sua plena efetividade.

Em conclusão, o direito notarial e registral exerce uma função indispensável para o Estado, promovendo segurança jurídica, eficiência administrativa e um acesso mais democrático aos serviços de justiça. A estrutura dos cartórios, ao combinar gestão privada com regulamentação pública, permite que esses serviços sejam oferecidos com qualidade, celeridade e baixo custo para o Poder Público. No contexto da desjudicialização, as serventias extrajudiciais se tornam essenciais para a implementação de um sistema de justiça que responde às necessidades da sociedade contemporânea de maneira ágil e segura.

## **2.3 A extrajudicialização imobiliária nos Cartórios**

Os cartórios extrajudiciais desempenham uma função essencial na extrajudicialização, permitindo que demandas sejam resolvidas de forma célere e acessível. Essa descentralização do sistema judicial contribui para a redução de processos, ao oferecer procedimentos administrativos que substituem a via judicial em questões como inventários, divórcios

consensuais e partilhas de bens. A Lei nº 11.441/2007, por exemplo, trouxe grande inovação ao permitir que esses atos fossem formalizados extrajudicialmente, sem a necessidade de um processo judicial quando há consenso entre as partes (Brasil, 2007).

Entre os procedimentos objeto da extrajudicialização, destaca-se a usucapião extrajudicial, introduzida pela Lei nº 13.465/2017, que possibilita o reconhecimento administrativo da posse de propriedade diretamente no cartório de registro de imóveis (Brasil, 2017). Esse procedimento representa um avanço no direito imobiliário, permitindo a regularização fundiária de forma mais rápida e eficiente, especialmente em áreas urbanas com ocupação informal. Assim, o cartório contribui para a formalização de direitos de propriedade de maneira acessível e menos burocrática.

A essa estrutura tradicional de prestação de serviços, somam-se os avanços tecnológicos promovidos pelo Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), instituído pela Lei nº 14.382/2022. A digitalização e o uso de sistemas eletrônicos nos cartórios reforçam a eficiência e a acessibilidade, permitindo que atos sejam registrados e consultados eletronicamente, além de reduzir significativamente o tempo e os custos envolvidos nos procedimentos.

Tais procedimentos extrajudiciais representam uma economia significativa para o Poder Público, uma vez que os emolumentos cobrados pelos serviços extrajudiciais são destinados ao custeio das serventias. Além disso, uma parcela desses recursos é revertida ao Judiciário, contribuindo diretamente para sua sustentabilidade financeira. Essa dinâmica demonstra como os cartórios, além de oferecerem soluções práticas, também desempenham um papel relevante no apoio à manutenção e ao desenvolvimento do sistema judicial.

Ao atuar como agentes de descongestionamento do Judiciário, os cartórios aliviam a sobrecarga de processos e permitem que o sistema judicial foque em questões de maior complexidade. Paralelamente, os serviços extrajudiciais proporcionam maior eficiência na solução de demandas simples, reforçando a agilidade e a eficácia na entrega da justiça. Dessa forma, os cartórios têm uma dupla função: resolver questões de maneira ágil e sustentar financeiramente o sistema como um todo.

A atuação dos cartórios fortalece a autonomia dos cidadãos na resolução de suas demandas, promovendo o acesso à justiça de maneira mais democrática e acessível. Ao proporcionar um ambiente onde os indivíduos podem formalizar relações e resolver conflitos de forma pacífica, os cartórios fomentam a construção de uma cultura de resolução amigável de disputas. Esse modelo é essencial para a modernização da justiça brasileira, que busca cada vez mais ser inclusiva, eficiente e alinhada às necessidades da sociedade contemporânea.

Por fim, a prática de procedimentos extrajudiciais, como a usucapião e a adjudicação compulsória, as quais serão vistas a seguir, representa um avanço na regularização de propriedades e na inclusão social. A possibilidade de formalizar esses direitos diretamente nos cartórios permite que cidadãos regularizem suas propriedades de forma célere e segura, o que contribui para o direito à moradia e a valorização da propriedade privada. Esse aspecto da desjudicialização fortalece a cidadania e facilita o acesso ao direito de propriedade, que é essencial para o desenvolvimento econômico e social.

### **3 USUCAPIÃO EXRAJUDICIAL: ASPECTOS E RELEVÂNCIA NA ATUALIDADE**

O presente item tem como objetivo analisar o instituto da usucapião extrajudicial, que se consolida como uma alternativa moderna e eficiente para a regularização de propriedades no Brasil. Serão abordados dois eixos centrais: o conceito e os fundamentos legais da usucapião extrajudicial, bem como as modalidades desse procedimento. Essa análise visa esclarecer o impacto desse processo na simplificação do acesso à propriedade e na efetivação dos direitos de posse no país.

#### **3.1 Conceito e fundamentos legais da usucapião extrajudicial**

Os professores da UFBA, Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2019) definem a usucapião como "modo originário de aquisição da propriedade, mediante o exercício da posse pacífica, contínua, durante certo período de tempo previsto em lei". Trata-se de uma forma de prescrição aquisitiva, razão pela qual o Código Civil dispõe em seu art. 1.244 que "estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição"

Os fundamentos da usucapião são a necessidade de segurança jurídica e a função social. Para sua configuração, é necessária a conjugação de três pressupostos: a) posse; b) tempo; c) *animus domini*. Ademais, é possível haver "soma de posses" para o reconhecimento da usucapião, conforme prevê o Código Civil no artigo 1.243 (Brasil, 2002).

A usucapião extrajudicial tem como principal fundamento o direito de propriedade, garantido pela Constituição Federal de 1988, além de atender à necessidade de um procedimento mais célere e menos custoso para a resolução de conflitos fundiários. O artigo 1.071 do Código de Processo Civil, ao alterar a Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/1973), introduziu a possibilidade da usucapião administrativa, permitindo a aquisição da propriedade

imobiliária por meio do registro do título no cartório de registro de imóveis responsável pela circunscrição onde se encontra o imóvel usucapiendo (Brasil, 2015).

O procedimento extrajudicial da usucapião, como afirmam os autores retro citados (2019, p. 1.086), "escapa da regra geral da reserva de jurisdição, na medida em que a prescrição aquisitiva é oficialmente reconhecida por meio de ato de natureza não jurisdicional". Assim, a usucapião extrajudicial deve atender aos requisitos previstos para cada espécie de usucapião, conforme estabelecido pela legislação vigente, de modo que a aquisição da propriedade seja efetivada com o registro do título imobiliário.

Luiz Antônio Scavone Junior (2024), por sua vez, afirma que "havendo a posse por certo lapso temporal determinado em lei, genericamente, haverá autorização para aquisição da propriedade". A usucapião nada mais faz do que transformar um fato (a posse) em um direito (propriedade). Portanto, reconhece uma situação de fato atribuindo características que a transformam em direito real de propriedade ou em direitos reais que comportam decurso de prazo na posse. Não obstante certo grau de injustiça para alguns, é uma realidade jurídica que também funciona como um dos meios de levar a efeito a função social da propriedade. Logo, pretende a correção de uma injustiça social ao penalizar o proprietário desidioso, que não concede à sua propriedade a necessária função social constitucionalmente requerida.

No Brasil, a realidade de grande parte dos imóveis, tanto rurais quanto urbanos, é marcada pela irregularidade. Milhares de imóveis não estão registrados, conforme dados de conceituados institutos, como o IRIB (Instituto dos Registradores de Imóveis do Brasil), o que significa que esses imóveis não ingressaram no fólio real, e, portanto, a propriedade não foi formalmente adquirida.

Essa situação é resultado, em grande parte, da falta de informação sobre o processo de regularização e dos custos elevados que envolvem a regularização fundiária. Como apontado pela professora Simone Hegele Bolson (2023), ainda são poucas as políticas públicas voltadas para a regularização fundiária, embora tenham aumentado nos últimos anos. Cita desde a mais antiga como o *Projeto More Legal* no Rio Grande do Sul, passando pelo *Programa Regulariza*, da Bahia até a instituição do Prêmio *Selo Seguro*, pelo CNJ, em 2024, justamente para premiar as iniciativas em prol da implementação e fortalecimento de medidas de regularização fundiária no país.

Nesse contexto, a usucapião extrajudicial surge como uma solução viável e eficaz para a regularização imobiliária. Ela não se limita a uma mudança jurídica, mas também promove uma mudança significativa na vida do indivíduo, conferindo-lhe segurança jurídica e, consequentemente, acesso a uma série de benefícios.

O titular de um imóvel regularizado pode, por exemplo, hipotecar o imóvel para garantir uma dívida necessária para expandir seus negócios ou tratar uma enfermidade, além de obter acesso a financiamento com juros mais baixos. Essa mudança de status jurídico proporciona uma maior circulação de riquezas, o que contribui para o desenvolvimento socioeconômico das comunidades e auxilia na erradicação da pobreza.

O doutrinador Nery Junior (2017) destaca que a usucapião extrajudicial representa uma evolução no sistema jurídico brasileiro, ao atribuir aos cartórios de registro de imóveis uma função mais ativa na solução de litígios possessórios, reduzindo a dependência exclusiva do sistema judicial. Assim, a usucapião extrajudicial surge como uma solução moderna, que desburocratiza a regularização fundiária e permite a formalização da propriedade por meio do cartório de registro de imóveis, sem a necessidade de ação judicial (Nery Junior, 2017, p. 182).

A visão de Nery Junior evidencia a relevância desse procedimento ao torná-lo mais acessível, especialmente para aqueles que exercem a posse contínua e pacífica do imóvel, mas que ainda não possuem a propriedade formalmente registrada. A citação reforça o papel dos cartórios como protagonistas nesse processo e a democratização do acesso à propriedade.

### **3.3 Relevância do instituto e aquisição da propriedade**

O Código de Processo Civil (art. 1.071) aprimorou o procedimento ao prever que, com documentos comprobatórios e uma ata notarial, o possuidor pode solicitar diretamente ao cartório o reconhecimento da usucapião. A Lei 13.465/2017, ao incluir o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973), consolidou as diretrizes do procedimento extrajudicial, especificando os documentos necessários, como a Ata notarial, material técnico (planta, memorial descritivo, ART ou RRT), certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e residência dos titulares de direitos reais envolvidos, justo título, entre outros.

A Lei 14.382/2022, ao acrescentar o § 10 ao artigo 216-A, trouxe maior celeridade ao procedimento ao permitir que impugnações injustificadas sejam descartadas diretamente pelo registrador, enquanto as justificadas são encaminhadas ao Poder Judiciário. Essa medida busca equilibrar eficiência e segurança jurídica no processo.

A usucapião extrajudicial reafirma os princípios constitucionais contidos nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, promovendo a função social da propriedade e o direito à moradia. Ao privilegiar a posse responsável e produtiva, a legislação busca concretizar uma

justiça distributiva, assegurando o acesso à propriedade para quem realmente utiliza o imóvel como moradia, em detrimento do proprietário que negligencia sua função social.

A aquisição da propriedade por meio de usucapião extrajudicial exige o cumprimento de uma série de requisitos legais e a apresentação de documentação específica. Esses requisitos têm como objetivo assegurar que a posse do imóvel seja efetiva, contínua, mansa e pacífica, garantindo que o processo seja conduzido de acordo com a legislação brasileira, sem prejuízo às partes envolvidas. A seguir, serão abordados os principais requisitos legais e a documentação essencial para a formalização do pedido de usucapião extrajudicial.

Os requisitos legais para a usucapião extrajudicial estão previstos no Código Civil de 2002, nos dispositivos que tratam da prescrição aquisitiva (artigos 1.238 a 1.244), bem como na Lei nº 13.465/2017, que estabelece diretrizes para a regularização fundiária e amplia as possibilidades de usucapião, incluindo o procedimento extrajudicial.

Os principais requisitos incluem: a) Posse contínua e mansa: a posse deve ser exercida de forma ininterrupta e sem contestação de terceiros, ou seja, sem disputas sobre a titularidade ou interrupções significativas; b) Posse pacífica: a posse deve ser exercida sem violência ou clandestinidade, ou seja, sem que o possuidor tenha utilizado meios ilícitos ou força para manter a posse; c) Posse com *animus domini*: o possuidor deve ter o ânimo de dono, tratando o bem como se fosse seu, sem intenção de devolvê-lo ao legítimo proprietário; d) Prazo de posse: o tempo necessário de posse varia conforme a modalidade de usucapião. Na usucapião ordinária, exige-se um prazo de 10 anos, enquanto na usucapião extraordinária são exigidos 15 anos de posse contínua; e) Justo título (em alguns casos): refere-se a documentos formais que comprovam que o requerente exerceu a posse em conformidade com os requisitos mencionados.

O procedimento extrajudicial de usucapião, regulamentado pelo Provimento nº 149/2023, exige a apresentação de documentos específicos que comprovem a posse e a regularidade do imóvel. De acordo com o artigo 401 do referido Provimento, os documentos mínimos necessários incluem: ata notarial, planta e memorial descritivo, justo título ou outros documentos que evidenciem a cadeia possessória, certidões negativas, entre outros. Esses documentos têm como objetivo assegurar a veracidade das informações sobre o imóvel usucapiendo e garantir a conformidade com os requisitos legais para a usucapião.

Um dos documentos essenciais nesse procedimento é a ata notarial, um importante instrumento jurídico, cuja função é atestar, com a fé pública do tabelião encarregado, as condições fáticas do imóvel, confirmado os requisitos necessários para o tipo de usucapião pretendido. A ata notarial é especialmente relevante no contexto da usucapião extrajudicial, pois, conforme estabelece o Código de Processo Civil (CPC), a "ata notarial lavrada pelo

tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias" (art. 216-A da Lei 6.015/1973 - LRP, com redação dada pelo art. 1.071 do CPC), é um elemento indispensável para o registro da usucapião extrajudicial.

Adicionalmente, Lamana Paiva (2024) ressalta que a atuação do registrador é fundamental para consolidar os direitos de propriedade de forma eficiente e segura. No âmbito extrajudicial, o papel do tabelião na elaboração da ata notarial, conforme o art. 440-G do Provimento nº 149/2023, assegura a validade e a comprovação documental necessária para a adjudicação compulsória. Assim, a sistemática contribui para a redução de custos e prazos.

A correta apresentação da documentação é essencial para garantir o cumprimento dos requisitos legais. A combinação da Constituição Federal, do Código Civil e do Provimento nº 149/2023 resulta em um procedimento mais rápido, simplificado e acessível. As inovações trazidas pelo Provimento, como a dispensa de autenticação de documentos e de determinados itens técnicos, contribuem para a redução de custos e do tempo necessário, promovendo maior efetividade no processo de usucapião extrajudicial.

#### **4 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXRAJUDICIAL**

Na seara processual jurídica, o termo adjudicação refere-se ao “ato judicial que tenda a transferir determinada coisa do patrimônio de alguém para o de outrem. O termo adjudicar é amplamente utilizado na seara civilista e que corresponde a aquisição de uma propriedade por determinação judicial, conceituando-se, uma ‘aquisição derivada, via processo, no direito material’ ”(ALMEIDA, 2021). Em 1937, houve a vigência do Decreto-lei 58 que instruiu duas modalidades de obrigação para a pessoa (física ou jurídica) que promettesse vender um imóvel: uma de dar a posse ao compromissário comprador, e outra de fazer outorgar a escritura definitiva quando integralizado o preço.

Posteriormente, o termo “adjudicação compulsória” foi formalmente incorporado ao direito material brasileiro por força da Lei 649 de 11 de março de 1949.

A adjudicação compulsória funciona como um mecanismo de garantia para o comprador, garantindo que ele possa obter a propriedade do imóvel mesmo diante da resistência do vendedor. Ou seja, é um instrumento jurídico que visa proteger o direito do comprador de um imóvel, permitindo que ele adquira a propriedade, mesmo que o vendedor se recuse a transferir o bem, desde que sejam cumpridas as condições previstas em lei. É descrita nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil e configura-se quando o adquirente de um imóvel já

pagou integralmente o preço convencionado, mas a outra parte não outorgou a escritura pública necessária para formalizar a transferência.

Portanto, sua natureza jurídica é essencialmente contratual e patrimonial, pois tem como base o descumprimento de um contrato de compra e venda ou outros acordos que envolvam a transferência de bens imóveis. Dessa forma, configura-se como uma forma de execução forçada da obrigação assumida pelas partes (ALMEIDA, 2021) sendo uma alternativa extrajudicial para assegurar o cumprimento do pactuado

A via extrajudicial para tal procedimento foi expressamente reconhecida pela Lei nº 14.382/2022. Nesse contexto, foi acrescentado o artigo 216-B na Lei de Registros Públicos (LRP), passou a regulamentar o instituto da adjudicação compulsória.

Entende-se que a natureza jurídica da adjudicação compulsória extrajudicial está intimamente vinculada ao cumprimento de uma obrigação contratual não realizada, servindo como um mecanismo para assegurar a segurança jurídica e a efetividade do direito de propriedade. De acordo com Lamana Paiva (2024), “a Lei nº 14.382/2022 introduziu no ordenamento jurídico a possibilidade do processamento da Adjudicação Compulsória pela via Extrajudicial, através da criação do Artigo 216-B da Lei nº 6.015/73 (LRP)”.

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) publicou o Provimento nº 150/2023, que altera o Provimento nº 149/2023 (Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça — Foro Extrajudicial - CNN/CN/CNJ-Extra), estabelecendo as regras para o processo de Adjudicação Compulsória pela via Extrajudicial.

Por sua vez, Nerbass, Chezzi e Leitão (2023) completam o acima referido ao expressar que o Provimento 150 d CNJ foi construído por várias mãos, sendo fruto de um trabalho técnico conjunto e participativo liderado pelo Corregedor Nacional, ministro Luis Felipe Salomão. O processo idealizado pelo ministro do STJ resultou em um texto claro e objetivo, que esclareceu muitas dúvidas práticas que permeavam a aplicação da adjudicação compulsória extrajudicial.

Esse procedimento, que atualmente é regulamentado pelo Provimento nº 150/2023, permite que o adquirente de um imóvel obtenha a transferência do registro em seu nome diretamente no Registro de Imóveis, sem a necessidade de ingressar com uma ação judicial. Sua principal finalidade é o de simplificar o processo de regularização de imóveis. Ao dispensar a intervenção judicial, busca-se maior celeridade, beneficiando tanto os interessados diretos quanto o sistema jurídico, que é poupar de mais uma demanda processual.

Ressalta-se que, embora o procedimento extrajudicial seja mais célere e menos burocrático, ele exige rigor no cumprimento das formalidades legais. Para que o procedimento

seja válido, é imprescindível que o interessado tenha cumprido todas as condições contratuais e apresentado a documentação necessária, dentro dos prazos estabelecidos.

Em resumo, a adjudicação compulsória extrajudicial constitui uma alternativa prática e eficiente para a regularização de imóveis, ao permitir que o interessado obtenha a transferência da propriedade diretamente no cartório de registro de imóveis. No entanto, sua efetividade depende do cumprimento rigoroso das exigências legais, demonstrando que, mesmo com menor intervenção estatal, a segurança jurídica continua sendo uma prioridade essencial no processo de regularização fundiária.

Melo (2022), por sua vez, examina a evolução da jurisprudência em relação ao tema e aponta que os tribunais têm reconhecido e validado o procedimento extrajudicial, desde que todos os requisitos legais e formais sejam devidamente observados. Segundo ele, a consolidação da adjudicação compulsória extrajudicial reflete a modernização do sistema jurídico e a busca por alternativas mais ágeis e desburocratizadas à regularização de imóveis.

Esses casos e decisões demonstram que a adjudicação compulsória extrajudicial vem sendo aceita como um instrumento eficaz para resolver questões relacionadas à titularidade de imóveis (MELO, 2022). A jurisprudência tem destacado que a observância dos princípios do registro de imóveis, como a publicidade e a continuidade, bem como a apresentação completa da documentação, é essencial para que o procedimento seja validado pelos tribunais.

## **5 ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE USUCAPIÃO E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXRAJUDICIAL**

A análise comparativa entre usucapião e adjudicação compulsória extrajudicial destaca as diferenças nas naturezas jurídicas e nos objetos que cada instituto visa proteger. Ambos os mecanismos têm como finalidade principal assegurar a propriedade de bens imóveis, mas se diferenciam nos fundamentos legais, nos requisitos e na forma de aplicação.

A usucapião é caracterizada como um modo originário de aquisição de propriedade, baseado na posse contínua, pacífica e ininterrupta de um bem imóvel por um período definido em lei, conforme disposto no Código Civil Brasileiro. Esse instituto é voltado principalmente para regularizar situações em que o possuidor, ao longo do tempo, adquire o direito à propriedade em virtude do uso prolongado e da ausência de contestação.

Por outro lado, a adjudicação compulsória extrajudicial é um mecanismo derivado de transferência de propriedade, fundamentado no descumprimento de uma obrigação contratual. Trata-se de um procedimento para regularizar a titularidade de um imóvel em situações em que

o comprador, mesmo tendo cumprido suas obrigações contratuais, não recebe a titularidade formal devido à inércia ou ao descumprimento do vendedor.

Segundo Nerbass, Chezzi e Leitão (2023), o procedimento extrajudicial da adjudicação compulsória, caracteriza-se por ser mais célere que a usucapião, dado que não exige notificações a terceiros ou entes públicos, tampouco a publicação de editais, requisitos comuns no processo de usucapião extrajudicial.

Além disso, a confecção da ata notarial no procedimento de adjudicação compulsória pode ser mais ágil, uma vez que, em regra, não há necessidade de visita ao local do imóvel. Cabe ao notário, em parceria com o advogado ou defensor público do requerente, orientar sobre a melhor estratégia para proteger o direito à propriedade, reforçando o caráter orientador do procedimento.

A usucapião, por ser um modo originário, não depende de relação jurídica anterior entre o possuidor e o antigo titular do imóvel. Em contrapartida, a adjudicação compulsória extrajudicial é derivada, porque exige um vínculo contratual prévio, como um contrato de compra e venda ou cessão de direitos, que serve de base para a transferência de titularidade.

Em realidade, ambos têm o objetivo de assegurar a propriedade de bens imóveis, mas utilizam abordagens distintas. A usucapião fundamenta-se na posse e na função social da propriedade, enquanto a adjudicação compulsória extrajudicial depende de comprovação documental e do inadimplemento da obrigação de transferência por parte do vendedor.

A usucapião não exige a formalização de um contrato prévio e é voltada à regularização de posseiros que atenderam aos requisitos legais, como tempo e ausência de oposição. Já a adjudicação compulsória extrajudicial é focada em situações contratuais, onde a propriedade formal precisa ser transferida para o comprador que já cumpriu com suas obrigações.

Em suma, a usucapião e a adjudicação compulsória extrajudicial são ferramentas distintas no ordenamento jurídico brasileiro. A usucapião baseia-se no exercício da posse como forma de aquisição originária de propriedade, enquanto a adjudicação compulsória extrajudicial fundamenta-se no cumprimento de obrigações contratuais para viabilizar uma transferência derivada de titularidade. Essas diferenças reforçam que cada instituto é aplicável a situações específicas, atendendo a necessidades distintas na regularização de imóveis.

A comparação entre os requisitos legais e documentais necessários para a usucapião e a adjudicação compulsória extrajudicial revela as especificidades e distinções de cada procedimento. Embora ambos os institutos busquem a regularização da propriedade de bens imóveis, eles diferem substancialmente em relação às condições legais, à documentação exigida e à natureza da comprovação que cada processo requer.

A complexidade da usucapião reside na comprovação da posse e na ausência de contestação, elementos que frequentemente dependem de um conjunto robusto de provas, o que pode tornar o processo mais demorado e suscetível a disputas.

Por outro lado, a adjudicação compulsória extrajudicial tem como foco o cumprimento de obrigações contratuais para a transferência de propriedade. Nesse caso, é indispensável apresentar documentos que comprovem a celebração e o cumprimento do contrato de compra e venda (ou outro título que respalte o direito à transferência), a quitação de todas as obrigações financeiras e a ausência de litígios relacionados ao imóvel. Entre os documentos comumente exigidos estão o contrato de compra e venda, comprovantes de pagamento, certidões negativas, escritura pública (quando aplicável) e outros registros que demonstrem a regularidade da transação.

Enquanto a usucapião está centrada na posse do imóvel e em critérios como tempo e função social, a adjudicação compulsória foca na comprovação de um vínculo contratual formal e no cumprimento das obrigações dele decorrentes.

A usucapião é voltada para regularizar situações de posse prolongada, frequentemente envolvendo provas circunstanciais e depoimentos para atestar a ausência de oposição, enquanto a adjudicação compulsória extrajudicial demanda maior formalidade documental, centrada no contrato e em registros que garantam a legalidade da transação. Ambos os procedimentos, no entanto, possuem como objetivo final a regularização da propriedade, mas se aplicam a contextos distintos e com exigências específicas.

As semelhanças entre os dois institutos residem na finalidade comum de regularizar a titularidade do imóvel. Contudo, enquanto a usucapião exige posse contínua e ininterrupta, a adjudicação compulsória extrajudicial demanda o cumprimento de um contrato e a apresentação da documentação necessária para formalizar a transferência da propriedade.

Evidenciam-se, assim, as diferenças práticas entre os dois institutos, esclarecendo que a usucapião é direcionada para quem já exerce posse de fato sobre o imóvel, enquanto a adjudicação compulsória extrajudicial foca na regularização de direitos originados de contratos. Mesmo diante das diferenças nos requisitos e nas etapas procedimentais, tanto a usucapião quanto a adjudicação compulsória extrajudicial desempenham um papel relevante na promoção da regularização e da segurança jurídica na propriedade de bens imóveis.

Destaca-se como a simplificação e a desjudicialização dos processos de regularização imobiliária impactam positivamente a segurança jurídica no setor, o que é fundamental para o desenvolvimento econômico e a atração de investimentos. Dessa forma, tanto a usucapião

quanto à adjudicação compulsória extrajudiciais têm papel essencial no fortalecimento do mercado imobiliário e na construção de um ambiente jurídico mais eficiente.

## 6 CONCLUSÃO

A extrajudicializaçãp apresenta-se como um direcionamento relevante para a modernização do sistema jurídico brasileiro, tendo no direito imobiliário um campo especialmente propício à sua implementação. Ao buscar alternativas menos onerosas e mais céleres, o ordenamento jurídico se alinha às novas demandas sociais, que exigem meios mais eficientes de solução de conflitos relacionados à propriedade. Neste contexto, a abrangência de determinados procedimentos na esfera extrajudicial constitui um passo importante no desenvolvimento de um ambiente jurídico mais dinâmico e acessível.

A presente pesquisa teve como objetivo central investigar, sob uma perspectiva comparativa, a usucapião extrajudicial e a adjudicação compulsória extrajudicial, analisando-as a partir de seus aspectos normativos, procedimentais e práticos. Essa abordagem comparativa possibilitou compreender as similitudes e divergências entre os institutos, bem como identificar as especificidades jurídicas que cada um apresenta em prol da regularização fundiária. Assim, alcançou-se uma compreensão mais aprofundada do potencial dessas ferramentas na adequação do direito à realidade contemporânea.

Ao transferirem para o âmbito administrativo atividades antes concentradas na esfera judicial, tais institutos contribuem para a racionalização do sistema, ao evitar a acumulação de demandas nos tribunais. Com isso, proporcionam ao Poder Judiciário maior disponibilidade para tratar de questões mais complexas, permitindo também que casos corriqueiros sejam resolvidos de maneira direta e desburocratizada. Dessa forma, a desjudicialização não apenas reduz a sobrecarga do Judiciário, como também viabiliza um acesso mais simples e efetivo à regularização da propriedade.

O percurso, contudo, para a consolidação desses instrumentos extrajudiciais não é isento de desafios. Um dos principais entraves identificados refere-se à resistência cultural de alguns segmentos da sociedade, incluindo parte dos operadores do direito, que ainda desconhecem ou não reconhecem plenamente as vantagens e a legitimidade dos procedimentos extrajudiciais. Essa resistência manifesta-se tanto na relutância em adotar tais métodos quanto na falta de disseminação de informações claras sobre suas potencialidades.

Apesar dos entraves, as mudanças legislativas recentes indicam um esforço constante para aprimorar os mecanismos extrajudiciais no direito imobiliário. As alterações introduzidas

pela Lei nº 13.465/2017 e, posteriormente, pela Lei nº 14.382/2022, por exemplo, demonstram a preocupação do legislador em tornar os procedimentos mais claros, seguros e eficientes. Tais modificações visam ajustar o ordenamento às demandas sociais e econômicas atuais, dando suporte às práticas extrajudiciais de forma cada vez mais consolidada.

Conclui-se, assim, que a extrajudicialização, ao priorizar o uso de procedimentos extrajudiciais, representa uma rota promissora para a modernização e democratização do acesso à propriedade. Por meio da usucapião e da adjudicação compulsória extrajudiciais, observa-se a construção de um cenário mais dinâmico, no qual direitos são reconhecidos de forma mais célere, reduzindo burocracias e fomentando a regularização em larga escala.

Ao integrar eficiência, segurança e acessibilidade, esses institutos fortalecem o ambiente jurídico-social, possibilitando a ampliação dos direitos de propriedade e a simplificação de trâmites antes marcados pela morosidade. Esse estudo, ao destacar a relevância de tais mecanismos, reafirma a importância de aperfeiçoá-los e de estimular a continuidade de pesquisas sobre o tema, contribuindo, assim, para o desenvolvimento de um sistema jurídico mais adequado às demandas contemporâneas.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Roberto de. **Adjudicação compulsória e registro de imóveis**. 3. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2021.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm). Acesso em: 28 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a usucapião extrajudicial. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em: 15 out. 2024.

COÊLHO, Bruno Cesar de Carvalho. HILL, Flavia Pereira. **O papel das serventias extrajudiciais na justiça multiportas a partir do enunciado 707 do Fórum Permanente de Processualistas Civis**. 2022. Portal Migalhas. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/elas-no-processo/364357/o-papel-das-serventias-extrajudiciais-na-justica-multiportas>.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 12 out. 2024.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil**: volume único. 3. ed., rev., ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2019.

DIDIER JR., Freddie; FERNANDEZ, Leandro. **Introdução à Justiça Multiportas:** Sistema de solução de problemas jurídicos e o perfil de acesso à Justiça no Brasil. Juspodivm. 2024.

HEGELE BOLSON, Simone. **Desjudicialização nos registros públicos:** aspectos da usucapião e adjudicação compulsória extrajudiciais na Lei 14.382/2022. Anais do VI Encontro Virtual do CONPEDI, 2023. Disponível em: <http://site.conpedi.org.br/publicacoes/4k6wgq8v/6f29087k/Jnl5n6bdJx843yt9.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2025.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos:** teoria e prática. 12. ed. Salvador: Juspodivm, 2023.

MALLMANN, Jean C.W. **Extrajudicialização: o fenômeno da desjudicialização com o nome certo.** Migalhas, 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrerais/386827/extrajudicializacao-o-fenomeno-da-desjudicializacao-com-nome-certo>. Acesso em 15.jan.2025.

NERBASS, Carolina Ranzolin; CHEZZI, Bernardo; LEITÃO, Fernanda de Freitas. **A regulamentação da adjudicação compulsória extrajudicial.** Migalhas, 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/393744/a-regulamentacao-da-adjudicacao-compulsoriaextrajudicial>. Acesso em: 21 set. 2023.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil comentado.** 8. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Adjudicação compulsória extrajudicial.** XLIX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Porto Alegre, RS, 2024. Disponível em: [https://www.1ripoa.com.br/wp-content/uploads/2024/11/2024\\_Encontro-dos-oficiais-IRIB\\_XLIX\\_Adjudicacao-Compulsoria-Extrajudicial.pdf](https://www.1ripoa.com.br/wp-content/uploads/2024/11/2024_Encontro-dos-oficiais-IRIB_XLIX_Adjudicacao-Compulsoria-Extrajudicial.pdf). Acesso em: 11 jan. 2025.

. O procedimento da usucapião extrajudicial. Artigo publicado no site do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Alegre. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2025.

SCAVONE, Luiz Fernando. **Direito Imobiliário:** teoria e prática. 20.ed., Rio: Forense, 2024.