

A usucapião extrajudicial como instrumento de regularização imobiliária: análise da aplicação em Manaus/AM (2017–2025)

Extrajudicial adverse possession as an instrument of property regularization:
an analysis of its application in Manaus, Amazonas (2017–2025)

Gabriel Marques de Almeida¹
Rosana Reis de Melo Silva²

RESUMO

O presente artigo analisa a usucapião extrajudicial como instrumento de regularização imobiliária, com enfoque na sua aplicação no município de Manaus/AM no período de 2017 a 2025. A pesquisa parte da problemática da morosidade do Poder Judiciário e da burocracia dos processos judiciais, que dificultam a efetivação do direito à propriedade e à moradia. O objetivo geral consiste em avaliar a eficácia do procedimento extrajudicial previsto no Código de Processo Civil de 2015 e regulamentado pelo Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. A fundamentação teórica baseia-se em doutrinadores do Direito Civil e Registral, como Maria Helena Diniz, Silvio de Salvo Venosa e Carlos Roberto Gonçalves, que destacam a função social da propriedade e a importância da usucapião como forma de aquisição originária. A metodologia adotada é qualitativa, de caráter exploratório e descritivo, com base em pesquisa bibliográfica e documental. Os resultados apontam que a usucapião extrajudicial representa uma alternativa mais célere e eficiente em comparação à via judicial, contribuindo para a desjudicialização e para a segurança jurídica, embora ainda enfrente desafios práticos, como a exigência documental e o desconhecimento da população. Conclui-se que o instituto possui grande relevância social e potencial para ampliar a regularização fundiária urbana.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial. Regularização imobiliária. Direito civil. Manaus.

ABSTRACT

This article analyzes extrajudicial adverse possession as an instrument for real estate regularization, focusing on its application in the municipality of Manaus/AM between

¹ Gabriel Marques de Almeida, Graduando do curso de Bacharelado em Direito, na Faculdade Metropolitana de Manaus (FAMETRO), 10º período. Manaus, Amazonas. E-mail: gabriel.mrqs03@gmail.com. ID ORCID nº. 0009-0006-6335-0659

² Prof.^a Orientadora e Coordenadora do TCC II, no Centro Universitário FAMETRO: Prof.^a Esp. Rosana Reis de Melo Silva. Manaus, Amazonas, Brasil. E-mail: rosanareismello@gmail.com.

2017 and 2025. The research is based on the issue of the slowness of the Judiciary and the bureaucracy of judicial proceedings, which hinder the effective realization of the rights to property and housing. The general objective is to evaluate the effectiveness of the extrajudicial procedure established by the 2015 Civil Procedure Code and regulated by Provision No. 65/2017 of the National Council of Justice. The theoretical framework is based on scholars of Civil and Notarial and Registration Law, such as Maria Helena Diniz, Silvio de Salvo Venosa, and Carlos Roberto Gonçalves, who emphasize the social function of property and the importance of adverse possession as an original means of acquisition. The methodology adopted is qualitative, exploratory, and descriptive, based on bibliographic and documentary research. The results indicate that extrajudicial adverse possession represents a faster and more efficient alternative compared to judicial proceedings, contributing to dejudicialization and legal certainty, although it still faces practical challenges, such as documentary requirements and the population's lack of awareness. It is concluded that this legal institute has significant social relevance and strong potential to expand urban land regularization.

Keywords: Extrajudicial adverse possession. Real estate regularization. Civil law. Manaus.

1 INTRODUÇÃO

A regularização fundiária constitui um dos principais desafios enfrentados pelo ordenamento jurídico brasileiro, especialmente em centros urbanos que apresentam crescimento desordenado, como o município de Manaus. A ocupação informal de imóveis, muitas vezes consolidada ao longo de anos ou décadas, resulta na ausência de titulação formal, comprometendo o exercício pleno do direito de propriedade.

Nesse contexto, a usucapião se apresenta como instrumento jurídico capaz de transformar a posse prolongada em propriedade, garantindo segurança jurídica e promovendo a função social da propriedade. Tradicionalmente, esse reconhecimento ocorria exclusivamente pela via judicial, o que implicava processos longos, custosos e burocráticos.

Com a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, foi introduzida a possibilidade de reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial, diretamente nos cartórios de registro de imóveis. Tal inovação representou avanço significativo na desjudicialização dos conflitos e na busca por maior eficiência no sistema jurídico.

Diante disso, o presente estudo busca responder ao seguinte problema: de que forma a usucapião extrajudicial contribui para a efetiva regularização de imóveis urbanos em Manaus/AM, considerando aspectos de celeridade, desburocratização e segurança jurídica?

Como hipótese, sustenta-se que o procedimento extrajudicial constitui alternativa mais rápida e eficiente em relação à via judicial, desde que observados os requisitos legais e documentais exigidos.

Para alcançar o objetivo geral, foram estabelecidos os seguintes objetivos específicos: a) analisar os aspectos históricos e conceituais da usucapião no ordenamento jurídico brasileiro; b) examinar a previsão legal e o procedimento da usucapião extrajudicial; c) identificar as vantagens e limitações do procedimento administrativo; e d) avaliar sua aplicação prática como instrumento de regularização imobiliária no município de Manaus/AM.

2 ASPECTOS HISTÓRICOS E CONCEITUAIS DA USUCAPIÃO

A usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade baseada na posse contínua, mansa e pacífica, exercida com intenção de dono. Trata-se de instituto tradicional do Direito Civil, cuja finalidade é conferir estabilidade às relações jurídicas e consolidar situações fáticas prolongadas.

Segundo Maria Helena Diniz (2019), a usucapião transforma uma situação de fato em situação de direito, promovendo segurança jurídica e pacificação social. Nesse sentido, o instituto não apenas regulariza a propriedade, mas também contribui para a redução de conflitos possessórios.

A Constituição Federal de 1988 reforçou a importância da usucapião ao vinculá-la à função social da propriedade, estabelecendo que o direito de propriedade deve atender a interesses coletivos e sociais.

2.1 Evolução no Direito brasileiro

A usucapião possui origem no Direito Romano, sendo posteriormente incorporada ao ordenamento jurídico brasileiro. No Código Civil de 1916, já eram previstas as modalidades ordinária e extraordinária.

Com a Constituição de 1988, o instituto ganhou nova dimensão social, especialmente com a criação da usucapião especial urbana, voltada à garantia do direito à moradia.

O Código Civil de 2002 ampliou e sistematizou as modalidades de usucapião, adaptando o instituto às novas demandas sociais e urbanísticas.

2.2 Modalidades de Usucapião

As principais modalidades de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro são:

- Usucapião extraordinária
- Usucapião ordinária
- Usucapião especial urbana
- Usucapião especial rural
- Usucapião familiar

Cada modalidade apresenta requisitos específicos, permitindo a regularização de diferentes situações fáticas.

A usucapião extraordinária caracteriza-se pela posse prolongada, independentemente da existência de justo título ou boa-fé, exigindo o cumprimento do prazo legal estabelecido pelo Código Civil. Já a usucapião ordinária requer, além da posse contínua e incontestada, a presença de justo título e boa-fé do possuidor.

A usucapião especial urbana, prevista no artigo 183 da Constituição Federal e no artigo 1.240 do Código Civil, destina-se à regularização de imóveis urbanos utilizados para moradia própria ou familiar. Por sua vez, a usucapião especial rural, prevista no artigo 191 da Constituição Federal, busca promover a função social da terra por meio da ocupação produtiva de áreas rurais.

A modalidade familiar foi introduzida pela Lei nº 12.424/2011 e tem como objetivo proteger o núcleo familiar em situações de abandono do lar por um dos cônjuges ou companheiros, permitindo ao possuidor adquirir a propriedade desde que preenchidos os requisitos legais.

Além dessas modalidades, a doutrina e a legislação reconhecem outras espécies específicas, como a usucapião coletiva, prevista no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), destinada à regularização de áreas urbanas ocupadas por população de baixa renda. Essa modalidade evidencia o caráter social do instituto e sua relevância para a política urbana brasileira.

2.3 Natureza Jurídica da Usucapião

A usucapião é classificada pela doutrina como forma originária de aquisição da propriedade. Diferentemente das formas derivadas, como a compra e venda, a doação ou a sucessão hereditária, a aquisição ocorre independentemente da vontade do proprietário anterior. O direito surge em favor do possuidor em razão do preenchimento dos requisitos legais previstos em lei.

Segundo Silvio de Salvo Venosa (2023), a característica originária da usucapião afasta, em regra, os vínculos jurídicos pessoais existentes entre o antigo proprietário e o imóvel, fortalecendo a autonomia do novo direito constituído. Essa particularidade confere maior segurança jurídica ao possuidor que busca a regularização da propriedade.

A natureza jurídica da usucapião está diretamente relacionada à necessidade de estabilização das relações sociais e patrimoniais, funcionando como instrumento de adequação entre a realidade fática e a realidade jurídica.

3 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: PREVISÃO LEGAL E PROCEDIMENTO

A usucapião extrajudicial foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pelo Código de Processo Civil de 2015, por meio do artigo 1.071, que acrescentou o artigo 216-A à Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos). Tal inovação representou um importante marco na evolução do Direito Registral brasileiro, ao possibilitar que o reconhecimento da aquisição originária da propriedade por usucapião ocorra diretamente perante o Cartório de Registro de Imóveis, dispensando a necessidade de ajuizamento de ação judicial quando inexistente litígio entre os interessados.

A regulamentação do procedimento ocorreu posteriormente por meio do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que estabeleceu regras uniformes para processamento dos pedidos em todo o território nacional, conferindo maior segurança jurídica aos usuários e aos registradores imobiliários. O referido provimento buscou padronizar procedimentos, definir documentos indispensáveis e disciplinar a atuação dos oficiais de registro, evitando divergências interpretativas entre as diversas serventias extrajudiciais do país.

A criação da usucapião extrajudicial está inserida no amplo movimento de desjudicialização do Direito brasileiro, que busca transferir determinadas demandas consensuais para a esfera administrativa, proporcionando maior celeridade, eficiência e economia processual. O objetivo consiste em reduzir a sobrecarga do Poder Judiciário e

facilitar o acesso da população à regularização imobiliária, especialmente em situações nas quais inexistente conflito de interesses e os requisitos legais podem ser comprovados documentalmente.

Segundo o jurista Flávio Tartuce, a usucapião extrajudicial representa um dos mais relevantes instrumentos de modernização do sistema registral brasileiro, permitindo que situações possessórias consolidadas sejam regularizadas de forma mais célere, menos onerosa e compatível com os princípios da eficiência administrativa e da segurança jurídica. A simplificação procedimental não afasta o rigor técnico exigido para a comprovação dos requisitos legais, mas possibilita que a regularização ocorra sem a demora frequentemente observada nos processos judiciais.

Além disso, o procedimento contribui para a efetivação dos princípios constitucionais da duração razoável do processo, da eficiência administrativa e da segurança jurídica. Ao possibilitar a regularização dominial por meio dos serviços extrajudiciais, o legislador buscou tornar mais acessível o reconhecimento do direito de propriedade, fortalecendo também a função social da propriedade prevista nos artigos 5º, XXIII, e 170, III, da Constituição Federal.

A jurisprudência dos tribunais superiores tem reconhecido a relevância da usucapião como instrumento de estabilização das relações jurídicas e de concretização da função social da propriedade. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento de que a usucapião constitui forma originária de aquisição da propriedade, razão pela qual o reconhecimento do domínio independe da regularidade da cadeia dominial anterior, desde que comprovados os requisitos legais exigidos para a modalidade invocada. Tal compreensão fortalece a finalidade social do instituto e amplia sua importância no contexto da regularização fundiária urbana e rural.

Importante destacar que a usucapião extrajudicial não substitui integralmente a modalidade judicial. Ambas coexistem no ordenamento jurídico, cabendo ao interessado optar pela via administrativa quando presentes os requisitos legais e inexistente qualquer controvérsia relevante. Havendo conflito sobre a posse, oposição de terceiros ou necessidade de produção de provas incompatíveis com o procedimento administrativo, a solução continuará sendo buscada perante o Poder Judiciário.

3.1 Requisitos Documentais e Prova da Posse

Para o reconhecimento da usucapião extrajudicial, é necessária a apresentação de diversos documentos, dentre os quais se destacam a ata notarial, a planta e o memorial descritivo do imóvel, certidões negativas, comprovantes da posse e documentos pessoais do requerente. A reunião desses elementos documentais constitui requisito indispensável para demonstrar o preenchimento das exigências legais previstas na legislação e nos atos normativos do Conselho Nacional de Justiça.

A comprovação da posse constitui elemento essencial para a procedência do pedido, uma vez que a aquisição da propriedade por usucapião decorre justamente do exercício prolongado e qualificado da posse. O possuidor deve demonstrar que exerce poderes inerentes ao domínio de forma contínua, pública, pacífica e com intenção de proprietário, características tradicionalmente reconhecidas pela doutrina e pela jurisprudência como indispensáveis para a configuração da usucapião.

A ata notarial constitui um dos documentos mais relevantes do procedimento. Elaborada por tabelião de notas, possui a finalidade de atestar fatos constatados pessoalmente pelo notário, servindo como importante meio de prova da posse exercida pelo requerente. Trata-se de instrumento dotado de fé pública, capaz de conferir maior credibilidade às informações apresentadas no requerimento administrativo.

Nos termos do artigo 384 do Código de Processo Civil, a ata notarial possui elevado valor probatório e pode documentar circunstâncias relacionadas ao exercício da posse, ao estado de conservação do imóvel, à existência de benfeitorias, ao tempo de ocupação e às declarações colhidas durante as diligências realizadas pelo tabelião.

A planta e o memorial descritivo devem conter a perfeita individualização do imóvel, indicando suas medidas perimetrais, confrontações, área total e demais elementos técnicos necessários à identificação registral. Esses documentos são elaborados por profissional legalmente habilitado, acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), garantindo a precisão das informações apresentadas.

As certidões negativas têm por finalidade demonstrar a inexistência de ações judiciais ou restrições que possam comprometer a regularidade do procedimento. Já os comprovantes de posse podem incluir contas de água, energia elétrica, contratos

particulares, recibos de pagamento de impostos, fotografias, declarações de testemunhas, documentos de associação de moradores e quaisquer outros elementos capazes de evidenciar o exercício contínuo da posse ao longo do tempo.

De acordo com os ensinamentos de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal, a robustez documental assume papel ainda mais relevante na usucapião extrajudicial, uma vez que inexistente fase instrutória semelhante àquela desenvolvida nos processos judiciais. Dessa forma, a documentação apresentada deve ser suficiente para formar a convicção do registrador quanto ao preenchimento dos requisitos legais.

3.1.1 Ata Notarial como Instrumento de Prova

A ata notarial ganhou destaque após a criação da usucapião extrajudicial, tornando-se requisito obrigatório para o processamento do pedido perante o registro de imóveis. Sua exigência decorre da necessidade de conferir maior segurança jurídica ao procedimento, permitindo que a posse seja previamente constatada por agente público dotado de fé pública.

O tabelião de notas realiza diligências, entrevistas e verificações que permitam confirmar a existência da posse qualificada alegada pelo requerente. Durante a lavratura da ata, podem ser analisadas fotografias, documentos particulares, testemunhos e demais elementos capazes de demonstrar o exercício da posse ao longo do tempo.

Embora a ata notarial possua elevada força probatória, ela não vincula o registrador imobiliário, que poderá solicitar documentos complementares ou esclarecimentos adicionais caso considere insuficientes as provas apresentadas. Tal entendimento encontra respaldo na própria sistemática da Lei de Registros Públicos, que atribui ao oficial registrador o dever de verificar a legalidade do pedido antes da prática do ato registral.

A doutrina majoritária sustenta que a ata notarial não substitui a necessidade de comprovação dos demais requisitos legais, funcionando como relevante elemento de convicção dentro de um conjunto probatório mais amplo. A jurisprudência também tem reconhecido sua importância, destacando que a fé pública notarial fortalece a credibilidade das informações apresentadas, sem afastar a necessidade de análise integral dos demais documentos.

3.1.2 Tempo de Posse e Continuidade Possessória

A comprovação do lapso temporal exigido pela modalidade de usucapião pretendida constitui requisito indispensável para o reconhecimento do direito. Cada espécie de usucapião possui prazo próprio estabelecido em lei, variando conforme a existência de justo título, boa-fé, utilização para moradia ou exercício de atividade produtiva.

O interessado deve demonstrar que a posse foi exercida de maneira contínua e ininterrupta, observando o prazo previsto na legislação aplicável ao caso concreto. A posse deve ser pública, pacífica e exercida com animus domini, ou seja, com a intenção de agir como verdadeiro proprietário do bem.

O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado no sentido de que a posse apta à usucapião deve revelar comportamento compatível com o exercício do domínio, sendo insuficiente a mera detenção ou utilização precária do imóvel. Também é amplamente reconhecida pela jurisprudência a possibilidade de soma das posses sucessivas, desde que exista vínculo jurídico entre os possuidores, conforme previsto no Código Civil.

A continuidade possessória é analisada mediante a avaliação conjunta dos documentos apresentados, das informações constantes da ata notarial e de outros elementos probatórios disponíveis. A demonstração da estabilidade da posse constitui fator determinante para o deferimento do pedido de usucapião.

3.2 Papel do Cartório e Limites do Procedimento

O cartório de registro de imóveis exerce função central na análise do pedido, verificando a regularidade documental e notificando eventuais interessados. Sua atuação representa importante mecanismo de controle da legalidade, assegurando que o reconhecimento da propriedade ocorra em conformidade com as exigências legais e constitucionais.

Caso haja oposição fundamentada, o procedimento deverá ser encaminhado ao Poder Judiciário, evidenciando que a via extrajudicial é aplicável exclusivamente às situações desprovidas de conflito relevante. Essa limitação decorre da natureza administrativa do procedimento, que não comporta produção probatória complexa nem julgamento de controvérsias.

O registrador imobiliário atua como agente de controle da legalidade, sendo responsável por examinar cuidadosamente toda a documentação apresentada. Sua atuação visa garantir a observância dos princípios registrais da legalidade, continuidade, especialidade objetiva, especialidade subjetiva e segurança jurídica.

Durante a tramitação do pedido poderão ser notificados confrontantes, titulares de direitos reais registrados, entes públicos e demais interessados que possam ser afetados pelo reconhecimento da usucapião. Tal providência assegura o respeito aos princípios do contraditório e da publicidade, ainda que em ambiente administrativo.

A ausência de impugnação pelos notificados permite o prosseguimento do procedimento. Contudo, caso seja apresentada oposição fundamentada ou identificada controvérsia relevante acerca da posse ou da propriedade, o registrador deverá encerrar o procedimento administrativo e orientar o interessado a buscar a tutela jurisdicional adequada.

O Conselho Nacional de Justiça destaca que a atuação dos cartórios na usucapião extrajudicial possui natureza administrativa e não jurisdicional, limitando-se à verificação dos requisitos legais necessários para o ingresso do título no fôlio real. A decisão registral não substitui a atividade jurisdicional do Estado, mas constitui importante instrumento de desjudicialização e eficiência administrativa.

3.3 Princípios Aplicáveis à Usucapião Extrajudicial

A usucapião extrajudicial é orientada por diversos princípios jurídicos que garantem sua legitimidade, efetividade e segurança. Dentre os principais princípios aplicáveis destacam-se o princípio da legalidade, o princípio da segurança jurídica, o princípio da publicidade, o princípio da eficiência administrativa, o princípio da função social da propriedade e o princípio da desjudicialização.

O princípio da legalidade exige que todo o procedimento observe rigorosamente as normas previstas na Lei de Registros Públicos, no Código Civil, no Código de Processo Civil e nos provimentos editados pelo Conselho Nacional de Justiça. Já o princípio da segurança jurídica busca garantir estabilidade às relações patrimoniais e confiabilidade aos registros públicos.

O princípio da publicidade assegura transparência ao procedimento, permitindo que terceiros eventualmente interessados tenham ciência do pedido e possam exercer seu

direito de manifestação. O princípio da eficiência administrativa, por sua vez, fundamenta a própria criação da modalidade extrajudicial, voltada à obtenção de resultados mais rápidos e eficazes.

Especial destaque merece o princípio da função social da propriedade, amplamente consagrado pela Constituição Federal. A usucapião constitui importante mecanismo de concretização desse princípio ao privilegiar aquele que efetivamente utiliza o imóvel, lhe confere destinação econômica ou social e contribui para o atendimento dos interesses coletivos.

Por fim, o princípio da desjudicialização reflete a moderna tendência de valorização dos meios extrajudiciais de solução de demandas consensuais, promovendo maior acesso à justiça e racionalização da atividade jurisdicional. A observância conjunta desses princípios assegura que a regularização imobiliária ocorra de forma transparente, eficiente, segura e compatível com os valores constitucionais vigentes, fortalecendo o papel da usucapião extrajudicial como instrumento de efetivação do direito de propriedade e da função social dos bens imóveis.

4 APLICAÇÃO PRÁTICA EM MANAUS/AM

No município de Manaus, a usucapião extrajudicial apresenta grande potencial para a regularização de imóveis urbanos, especialmente em áreas caracterizadas por ocupações consolidadas e pela ausência de regularização registral. A expansão urbana acelerada vivenciada pela capital amazonense ao longo das últimas décadas contribuiu para o surgimento de inúmeros núcleos habitacionais formados sem a observância integral das exigências legais referentes ao parcelamento do solo e ao registro imobiliário, criando um cenário propício à utilização dos mecanismos de regularização fundiária previstos no ordenamento jurídico brasileiro.

A utilização do procedimento extrajudicial contribui significativamente para a formalização da propriedade imobiliária, permitindo ao possuidor obter o reconhecimento jurídico de uma situação fática consolidada pelo tempo. A regularização do imóvel proporciona acesso a linhas de crédito, financiamentos habitacionais, valorização patrimonial e maior segurança jurídica para os proprietários e seus sucessores. Além disso, promove a inclusão social e econômica de milhares de famílias que, embora

exercçam a posse de forma mansa, pacífica e contínua por longos períodos, permanecem à margem do sistema registral.

A jurisprudência dos tribunais brasileiros tem reconhecido a importância da usucapião como instrumento de efetivação da função social da propriedade, princípio consagrado nos artigos 5º, XXIII, e 170, III, da Constituição Federal. Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça tem reiteradamente afirmado que a usucapião constitui mecanismo de estabilização das relações jurídicas e de consolidação de situações possessórias legítimas, contribuindo para a pacificação social e para a concretização do direito fundamental à moradia.

No entanto, ainda existem desafios relevantes para a plena efetividade da usucapião extrajudicial em Manaus. Entre eles destacam-se a dificuldade de obtenção da documentação necessária, especialmente em imóveis localizados em áreas de ocupação antiga; os custos relacionados à elaboração de planta, memorial descritivo e demais documentos técnicos exigidos pelo procedimento; a insuficiência de informações acessíveis à população acerca dos requisitos legais; e as dificuldades decorrentes da ausência ou resistência de confrontantes e antigos proprietários em colaborar com o processo de regularização.

A experiência prática demonstra que muitos possuidores preenchem os requisitos legais para aquisição da propriedade por usucapião, mas desconhecem a existência da via extrajudicial ou acreditam, equivocadamente, que somente por meio de ação judicial seria possível obter a regularização do imóvel. Tal realidade evidencia a necessidade de ampliação das políticas públicas de orientação jurídica e de fortalecimento da atuação conjunta entre cartórios, municípios, defensorias públicas e demais instituições voltadas à regularização fundiária.

4.1 Vantagens e Desafios

Entre as principais vantagens da usucapião extrajudicial, destacam-se a maior celeridade processual, a redução de custos quando comparada a demandas judiciais prolongadas, a desburocratização dos procedimentos de reconhecimento da propriedade e o consequente desafogamento do Poder Judiciário. A transferência da análise para a esfera registral permite que situações em que não exista conflito sejam solucionadas de

maneira mais eficiente, observando os princípios da economia processual e da duração razoável do processo previstos no artigo 5º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal.

A Lei nº 13.105/2015, ao introduzir o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos, representou importante marco na política de desjudicialização do direito brasileiro, permitindo que demandas consensuais fossem resolvidas diretamente perante os cartórios de registro de imóveis. Tal medida encontra respaldo na moderna tendência de valorização dos meios extrajudiciais de solução de questões jurídicas, reduzindo a sobrecarga do sistema judicial e proporcionando maior efetividade aos direitos dos cidadãos.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem consolidado entendimento favorável à interpretação que privilegie a efetividade da regularização fundiária e a instrumentalidade do procedimento, desde que respeitados os requisitos legais e assegurada a inexistência de litígio. Os tribunais estaduais também vêm reconhecendo a relevância social da usucapião extrajudicial como mecanismo apto a promover segurança jurídica e desenvolvimento urbano.

Por outro lado, os principais desafios incluem a exigência documental rigorosa imposta pela legislação registral, a necessidade de contratação de profissionais habilitados para elaboração de planta e memorial descritivo, os custos decorrentes de emolumentos cartorários e serviços técnicos, a falta de informação da população sobre os benefícios do procedimento e a eventual resistência de confrontantes ou titulares registraes em fornecer anuência ou documentação necessária.

Outro obstáculo frequentemente observado diz respeito à inexistência ou à desatualização de registros imobiliários antigos, situação comum em áreas ocupadas há décadas. Nesses casos, a reconstrução da cadeia possessória e dominial pode demandar esforços adicionais, aumentando o tempo e os custos da regularização. Ainda assim, a via extrajudicial permanece como alternativa mais célere e eficiente em comparação ao processo judicial tradicional, sobretudo quando inexistem controvérsias relevantes acerca da posse exercida.

4.2 Panorama da Regularização Fundiária em Manaus

O município de Manaus apresenta características urbanas que evidenciam a relevância da usucapião extrajudicial como instrumento de regularização imobiliária. O

crescimento populacional acelerado ocorrido nas últimas décadas, aliado à expansão territorial da cidade, contribuiu para o surgimento de inúmeros núcleos urbanos ocupados de forma informal.

Diversos bairros da capital amazonense foram formados por processos de ocupação espontânea ou por loteamentos que não observaram integralmente as exigências urbanísticas e registrais estabelecidas pela legislação brasileira. Como consequência, uma parcela significativa da população passou a exercer a posse de imóveis sem a correspondente titulação formal da propriedade, situação que gera insegurança jurídica e limita o pleno exercício dos direitos patrimoniais.

Nesse contexto, a usucapião extrajudicial apresenta-se como importante mecanismo para a formalização dessas ocupações consolidadas, permitindo que os possuidores obtenham o reconhecimento jurídico da propriedade e tenham acesso aos benefícios decorrentes da regularização registral. A medida contribui não apenas para a proteção individual dos ocupantes, mas também para a organização do espaço urbano e para o fortalecimento das políticas públicas de planejamento territorial.

A regularização fundiária constitui medida essencial para a promoção da cidadania, da inclusão social e do desenvolvimento urbano sustentável. Além de assegurar direitos individuais, a formalização dos imóveis contribui para o planejamento urbano, para a arrecadação tributária e para a implementação de políticas públicas de habitação, saneamento básico, mobilidade urbana e infraestrutura.

Autores como Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias defendem que a usucapião deve ser compreendida como instrumento de concretização da função social da propriedade e de promoção da dignidade da pessoa humana, permitindo que situações possessórias consolidadas sejam convertidas em situações jurídicas definitivas. Sob essa perspectiva, a regularização fundiária transcende a mera formalização documental, assumindo papel relevante na concretização de direitos fundamentais previstos na Constituição Federal.

Segundo o entendimento consolidado pelos tribunais superiores, a posse qualificada e prolongada, exercida de forma pacífica e com intenção de dono, merece tutela jurídica quando preenchidos os requisitos legais da usucapião, especialmente em

situações em que a propriedade não cumpre sua função social ou permanece abandonada por seus titulares registraís.

4.3 Características Urbanísticas de Manaus e Reflexos na Usucapião

Manaus possui particularidades geográficas e urbanísticas que influenciam diretamente a aplicação da usucapião extrajudicial. A expansão urbana ocorreu de forma intensa especialmente a partir da implantação da Zona Franca de Manaus, que atraiu significativo contingente populacional em busca de oportunidades econômicas e melhores condições de vida.

O aumento da demanda habitacional ocasionou a ocupação de áreas periféricas e a formação de diversos assentamentos urbanos informais. Em muitos casos, os ocupantes estabeleceram moradia permanente e exerceram posse prolongada dos imóveis por décadas, preenchendo potencialmente os requisitos exigidos para a usucapião. Tais situações revelam uma desconexão entre a realidade social e a realidade registral, circunstância que justifica a adoção de mecanismos jurídicos voltados à regularização dessas ocupações.

Além disso, o crescimento urbano acelerado gerou situações em que imóveis foram transmitidos informalmente entre particulares por meio de contratos particulares, cessões de posse ou simples acordos verbais, sem a devida atualização dos registros imobiliários. Esse fenômeno criou dificuldades para a comprovação da cadeia dominial e favoreceu a utilização dos instrumentos de regularização previstos na legislação contemporânea.

A jurisprudência brasileira tem reconhecido que a ausência de registro formal não impede o reconhecimento do direito à propriedade quando comprovada a posse qualificada pelo lapso temporal exigido em lei. Os tribunais têm enfatizado que a usucapião possui natureza originária de aquisição da propriedade, razão pela qual não depende da regularidade da cadeia dominial anterior, bastando a comprovação dos requisitos legais específicos de cada modalidade.

A usucapião extrajudicial surge, portanto, como alternativa relevante para solucionar conflitos decorrentes da desconexão entre a realidade fática da ocupação e a realidade jurídica constante dos registros públicos. Em uma cidade marcada por intenso crescimento urbano e pela existência de expressivo número de imóveis sem titulação

adequada, o instituto assume papel estratégico na promoção da segurança jurídica, da inclusão social e da efetivação da função social da propriedade, contribuindo para o fortalecimento da regularização fundiária e para o desenvolvimento urbano sustentável do município de Manaus.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa teve como objetivo analisar a usucapião extrajudicial como instrumento de regularização imobiliária, com enfoque em sua aplicação no município de Manaus/AM no período compreendido entre 2017 e 2025. O estudo partiu da constatação de que a morosidade dos processos judiciais e a elevada burocracia existente nas demandas relacionadas à regularização fundiária frequentemente dificultam a efetivação do direito de propriedade e do direito fundamental à moradia.

A partir da análise da legislação vigente, da doutrina especializada e dos aspectos práticos relacionados à aplicação do instituto, verificou-se que a usucapião extrajudicial representa importante mecanismo de desjudicialização e modernização do sistema registral brasileiro. A inclusão do artigo 216-A na Lei de Registros Públicos, promovida pelo Código de Processo Civil de 2015, bem como a regulamentação estabelecida pelo Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, possibilitaram a criação de um procedimento mais célere, eficiente e compatível com as demandas contemporâneas de regularização imobiliária.

No desenvolvimento da pesquisa foi possível constatar que a usucapião, além de constituir forma originária de aquisição da propriedade, desempenha relevante função social ao permitir a transformação de situações possessórias consolidadas em situações jurídicas formalmente reconhecidas. Tal característica reforça sua importância para a promoção da segurança jurídica, da estabilidade das relações patrimoniais e da efetivação dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade.

Em relação ao problema de pesquisa proposto, conclui-se que a usucapião extrajudicial contribui significativamente para a regularização de imóveis urbanos em Manaus, especialmente por proporcionar maior celeridade procedimental, redução da litigiosidade e fortalecimento da segurança jurídica. O procedimento administrativo

realizado perante os cartórios de registro de imóveis revela-se apto a solucionar diversas situações de irregularidade dominial sem a necessidade de intervenção judicial, desde que observados os requisitos legais e inexistam conflitos entre os interessados.

A hipótese inicialmente formulada foi confirmada, uma vez que os elementos analisados demonstraram que a via extrajudicial tende a ser mais eficiente do que o procedimento judicial tradicional, sobretudo em situações consensuais. A simplificação procedimental e a atuação dos serviços extrajudiciais contribuem para a redução do tempo necessário à regularização da propriedade e para o desafogamento do Poder Judiciário.

No contexto específico de Manaus, observou-se que a usucapião extrajudicial possui elevado potencial de aplicação em razão do histórico processo de expansão urbana da cidade e da existência de ocupações consolidadas que ainda carecem de regularização registral. A formalização dessas propriedades pode gerar benefícios econômicos, sociais e jurídicos, incluindo valorização imobiliária, ampliação do acesso ao crédito, fortalecimento da arrecadação pública e redução de conflitos possessórios.

Entretanto, a pesquisa também identificou desafios que limitam a plena efetividade do instituto. Entre eles destacam-se a complexidade da documentação exigida, os custos relacionados à elaboração de plantas, memoriais descritivos e atas notariais, bem como o desconhecimento da população acerca dos mecanismos de regularização disponíveis. Tais fatores podem dificultar o acesso ao procedimento por parte de pessoas em situação de maior vulnerabilidade econômica.

Como limitação da presente pesquisa, destaca-se o fato de ter sido desenvolvida por meio de revisão bibliográfica e documental, sem levantamento empírico junto aos cartórios de registro de imóveis de Manaus ou aos usuários do procedimento. Dessa forma, não foi possível mensurar quantitativamente o número de pedidos realizados, deferidos ou indeferidos no período analisado.

Por fim, sugere-se que futuras pesquisas aprofundem a investigação da aplicação prática da usucapião extrajudicial no município de Manaus por meio da coleta de dados estatísticos, entrevistas com registradores, advogados e usuários do procedimento, bem como estudos comparativos entre os resultados obtidos na esfera judicial e extrajudicial. Tais análises poderão contribuir para o aprimoramento das políticas de regularização

fundiária e para o fortalecimento dos instrumentos destinados à efetivação do direito de propriedade no Brasil.

Diante do exposto, conclui-se que a usucapião extrajudicial constitui relevante instrumento jurídico de inclusão social, promoção da segurança jurídica e concretização da função social da propriedade, apresentando grande potencial para ampliar a regularização imobiliária urbana em Manaus e contribuir para o desenvolvimento sustentável da cidade.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 mar. 2026.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os Registros Públicos. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 15 mar. 2026.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 18 mar. 2026.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 20 mar. 2026.

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/l13105.htm. Acesso em: 24 mar. 2026.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a Regularização Fundiária Rural e Urbana (REURB). Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 27 mar. 2026.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial. Brasília, DF. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>. Acesso em: 02 abr. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Jurisprudência sobre usucapião e regularização fundiária. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/>. Acesso em: 09 abr. 2026.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Jurisprudência sobre função social da propriedade e direito à moradia. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search>. Acesso em: 11 abr. 2026.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. 34. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

DIP, Ricardo Henry Marques. Registro de Imóveis: Princípios. São Paulo: IRIB, 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. 11. ed. Salvador: JusPodivm, 2023.

FERNANDES, Edésio. Regularização Fundiária Urbana no Brasil. Belo Horizonte: Fórum, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. 21. ed. São Paulo: Saraiva, 2023.

JACOMINO, Sérgio. Registro de Imóveis e Regularização Fundiária. São Paulo: Quartier Latin, 2020.

PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião Extrajudicial. Porto Alegre: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2020.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais. 23. ed. São Paulo: Atlas, 2023.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). Disponível em: <https://www.irib.org.br>. Acesso em: 18 abr. 2026.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL (RIB). Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br>. Acesso em: 25 abr. 2026.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS (TJAM). Disponível em: <https://www.tjam.jus.br>. Acesso em: 06 maio 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MANAUS. Regularização Fundiária. Disponível em: <https://www.manaus.am.gov.br>. Acesso em: 12 maio 2026.