

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO  
AGÊNCIA DE INOVAÇÃO, EMPREENDEDORISMO, PESQUISA, PÓS-  
GRADUAÇÃO E INTERNACIONALIZAÇÃO - AGEUFMA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO E INSTITUIÇÕES DO  
SISTEMA DE JUSTIÇA  
MESTRADO ACADÊMICO

**PEDRO BERGÊ CUTRIM FILHO**

**A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO IMOBILIÁRIA:** o papel dos cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís na prevenção de litígios após a vigência do Código de Processo Civil de 2015

São Luís-MA  
2025

**PEDRO BERGÊ CUTRIM FILHO**

**A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO IMOBILIÁRIA:** o papel dos cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís na prevenção de litígios após a vigência do Código de Processo Civil de 2015

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito e Instituições do Sistema de Justiça da Universidade Federal do Maranhão como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito e Instituições do Sistema de Justiça.

Orientador: Prof. Dr. Paulo Sérgio Velten Pereira

São Luís-MA  
2025

Ficha gerada por meio do SIGAA/Biblioteca com dados fornecidos pelo(a) autor(a).  
Diretoria Integrada de Bibliotecas/UFMA

Cutrim Filho, Pedro Bergê.

A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO IMOBILIÁRIA : o papel dos cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís na prevenção de litígios após a vigência do Código de Processo Civil de 2015 / Pedro Bergê Cutrim Filho. - 2025.

177 f.

Orientador(a): Prof. Dr. Paulo Sérgio Velten Pereira.  
Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-graduação em Direito e Instituições do Sistema de Justiça/ccso, Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2025.

1. Acesso À Justiça. 2. Desjudicialização. 3. Portas Alternativas de Solução de Conflitos. 4. Serventias Extrajudiciais. 5. Usucapião Extrajudicial. I. Pereira, Prof. Dr. Paulo Sérgio Velten. II. Título.

**PEDRO BERGÊ CUTRIM FILHO**

**A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO IMOBILIÁRIA:** o papel dos cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís na prevenção de litígios após a vigência do Código de Processo Civil de 2015

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito e Instituições do Sistema de Justiça da Universidade Federal do Maranhão como requisito parcial para obtenção do título de mestre em Direito e Instituições do Sistema de Justiça.

**Aprovada em: 16/04/2025.**

**BANCA EXAMINADORA:**

---

**Prof. Dr. Paulo Sérgio Velten Pereira (Orientador)**  
Universidade Federal do Maranhão (UFMA)

---

**Profa. Dra. Marcia Haydée Porto de Carvalho (Avaliadora Interna)**  
Universidade Federal do Maranhão (UFMA)

---

**Prof. Dr. Everaldo Augusto Cambler (Avaliador Externo)**  
Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP)

*À Maísa, Manuela e Benício, com amor.*

## AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus pelos dons da vida e do discernimento próprio.

Em tom de tributo, agradeço aos meus pais pelo apoio dispensado e por sempre incentivarem em mim o gosto pelos estudos.

À minha esposa Maísa e aos meus filhos, Manuela e Benício, por serem meu motivo diário de resiliência.

Ao professor e orientador Dr. Paulo Sérgio Velten Pereira, pela sábia orientação e por ser o modelo de jurista probo em quem eu me espelho.

Aos professores Dra. Márcia Haydée Porto de Carvalho e Dr. Everaldo Augusto Cambler, pela disponibilidade e atenção em analisar o presente trabalho, contribuindo com críticas e apontamentos imprescindíveis.

Ao Prof. Dr. Claudio Alberto Gabriel Guimarães, pela orientação e lapidação do projeto que deu origem a esta pesquisa e pelas valiosas trocas de conhecimentos.

Obrigado ao valioso Corpo Docente do Programa de Pós-Graduação em Direito e Instituições do Sistema de Justiça da Universidade Federal do Maranhão pelos dois anos de aprendizado; e aos colaboradores terceirizados e servidores ali lotados, em especial Dona Fátima, Larisa e Suênia Mendes.

Ao Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão e aos delegatários das quatro serventias de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís, pelos dados fornecidos para a realização desta pesquisa.

Aos magistrados Karla Jeane Matos de Carvalho, Maricélia Costa Gonçalves e Hólide Cantanhede Barros, pelo incentivo quanto aos estudos.

Ao Mayckerson Santos, pela amizade e pela presença em todos os momentos áridos e de solidão da vida acadêmica.

Ao amigo Alex França, pelos momentos de serenidade e compadrio.

Ao Lourival da Silva Ramos Junior, pela amizade e pelas trocas de conhecimentos acerca do mundo do Direito Registral e Notarial.

Agradeço, ainda, aos amigos que carregaram o Mestrado para a vida: Clauzer Mendes, Tâmara Sampaio, Conceição de Maria, Isadora Sousa, José Alberto Guimaraes, Katherine Michelle, Tuane Santanatto e Wiane Batalha.

Por derradeiro, a todos aqueles que contribuíram para que esse momento fosse possível.

*“É necessário discernir que acesso à justiça não se identifica com um processo judicial, mas sim com a solução do conflito”.* (Fernando Gonzaga Jayme).

## RESUMO

A dinâmica social permitiu a criação de direitos sociais e sua consagração nos textos constitucionais, que não foram, de imediato, fruídos, em razão da incúria estatal em dar cumprimento a essas promessas constitucionalizadas, resultando em uma judicialização de massa e morosidade processual, fazendo eclodir a denominada crise do Poder Judiciário, que resulta de uma combinação de vários fatores. Nesse contexto, eclodiram movimentos de desjudicialização, que visaram a criação de meios e portas alternativas ao Judiciário, tendência seguida pelo Brasil, que fortaleceu e acreditou nos cartórios extrajudiciais para a solução de controvérsias que antes só eram tratadas e processadas pela via judiciária, tal como a usucapião extrajudicial de imóveis, que passou a ser um procedimento célere, oferecendo ao usuário as mesmas garantias do processo judicial. Por essa razão, é que a presente dissertação tem sua importância, pois aspira compreender se os cartórios de registro de imóveis podem contribuir para a prevenção de litígios a partir da desjudicialização do procedimento de usucapião. A fim de alcançar tal desiderato, utiliza-se o método de abordagem dedutivo, operacionalizado pelos métodos de procedimento monográfico e aqueles próprios de pesquisas do tipo jurídico-diagnósticas, a partir dos quais se descreveu a atuação dos cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís, como contribuintes do desafogamento das unidades judiciárias do mesmo termo judiciário quanto ao processamento de pedidos de usucapião. Como técnicas de pesquisa utilizou-se a documentação indireta, por meio do levantamento de dados secundários que abrange a pesquisa documental e a bibliográfica em plataformas especializadas; em relação à verificação da atuação dos cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís e sua contribuição para a desjudicialização das demandas de usucapião, foi solicitado relatório ao Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão com o quantitativo de processos de usucapião ajuizados perante as unidades judiciais do Termo Judiciário de São Luís em período anterior e posterior ao da vigência do Código de Processo Civil de 2015 e outro relatório aos quatro cartórios de registro de imóveis do mesmo termo judiciário com o quantitativo de pedidos de usucapião protocolizados perante as serventias extrajudiciais no período compreendido entre 18/3/2016 e 31/7/2023, período posterior à vigência do Código de Processo Civil de 2015.

**Palavras-chave:** Acesso à justiça; Desjudicialização; Portas alternativas de solução de conflitos; Serventias extrajudiciais; Usucapião extrajudicial.

## ABSTRACT

Social dynamics allowed for the creation of social rights and their enshrinement in constitutional texts, which were not immediately enjoyed, due to the state's inability to comply with these constitutionalized promises, resulting in mass judicialization and procedural slowness, causing the so-called crisis of the Judiciary to erupt, which is the result of a combination of several factors. In this context, de-judicialization movements have emerged, aimed at creating alternative means and doors to the Judiciary, a trend followed by Brazil, which has strengthened and believed in extrajudicial registries to resolve disputes that were previously only dealt with and processed through the courts, such as extrajudicial usucaption of real estate, which has become a swift procedure, offering the user the same guarantees as the judicial process. For this reason, this dissertation is important, as it aims to understand whether land registry offices can contribute to the prevention of disputes by de-judicializing the usucaption procedure. In order to achieve this goal, we used a deductive approach, operationalized by monographic procedural methods and those typical of legal-diagnostic research, based on which we described the work of the real estate registry offices of the São Luís Judicial Term, as contributors to relieving the burden on the judicial units of the same judicial term in terms of processing usucaption requests. As research techniques, indirect documentation was used, through the collection of secondary data that includes documentary and bibliographic research on specialized platforms; with regard to verifying the performance of the real estate registry offices in the São Luís Judicial Term and their contribution to the de-judicialization of usucapião claims, a report was requested from the Court of Justice of the State of Maranhão with the number of usucaption cases filed before the judicial units of the São Luís Judicial Term in the period before and after the 2015 Code of Civil Procedure came into force, and another report from the four real estate registry offices of the same judicial term with the number of usucaption requests filed before the extrajudicial offices in the period between March 18, 2016 and July 31, 2023, a period after the 2015 Code of Civil Procedure came into force.

**Keywords:** Access to justice; Dejudicialization; Alternative Dispute Resolution; Extrajudicial offices; Extrajudicial usucaption.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1	: Obstáculos ao bom funcionamento do Judiciário .....	26
Figura 2	: Causas da morosidade da justiça .....	27
Figura 3	: Como agilizar o Judiciário .....	27
Figura 4	: Situação do Poder Judiciário brasileiro ao final do ano de 2023 .....	30
Figura 5	: Página 16 do 6º Relatório Cartório em Números da ANOREG/BR.....	67
Gráfico 1	: Pedidos de usucapião judicializados antes da vigência do CPC/2015.....	123
Gráfico 2	: Pedidos de usucapião judicializados após a vigência do CPC/2015.....	123
Gráfico 3	: Processos distribuídos por ano - Linha de tendência.....	124
Gráfico 4	: Tempo médio de tramitação dos processos judiciais.....	125

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1	: Dados extraídos do Relatório do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona .....	126
Tabela 2	: Dados extraídos do Relatório do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona.....	126
Tabela 3	: Dados extraídos do Relatório do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona.....	127
Tabela 4	: Dados extraídos do Relatório do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona.....	128

## LISTA DE SIGLAS E ABREVIACÕES

ABA - American Bar Association

ADC - Ação Declaratória de Constitucionalidade

ADI - Ação Direta de Inconstitucionalidade

ADPF - Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental

AGU - Advocacia Geral da União

ANOREG/BR - Associação dos Notários e Registradores do Brasil

CAR – Cadastro Ambiental Rural

CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural

CEJUSC's - Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania

CGJ-MA - Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Maranhão

CNJ - Conselho Nacional de Justiça

CNMP – Conselho Nacional do Ministério Público

CNN/CN/CNJ-Extra - Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça

CSMPT – Conselho Superior do Ministério Público do Trabalho

EUA - Estados Unidos da América

FUNAI - Fundação Nacional dos Povos Indígenas

IA – Inteligência Artificial

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

MPT – Ministério Público do Trabalho

ODR – Resolução On-line de Controvérsias

ODS - Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

ONU – Organização das Nações Unidas

RE - Recurso Extraordinário

STF - Supremo Tribunal de Justiça

STJ - Superior Tribunal de Justiça

TICs – Tecnologias da Informação e Comunicação

TJMA -Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão

TPU - Tabelas Processuais Unificadas

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	15
<b>2 FILIGRANAS DO PANORAMA ATUAL DA CRISE JUDICIÁRIA NO BRASIL, ACESSO À JUSTIÇA E JUSTIÇA MULTIPORTAS</b> .....	19
<b>2.1 Alguns extratos da crise do Poder Judiciário no Brasil</b> .....	19
<b>2.2. A crise judiciária brasileira sob a perspectiva dos dados estatísticos do Conselho Nacional de Justiça e seu impacto no acesso à justiça</b> .....	28
<b>2.3 Acesso à justiça na perspectiva de Cappelletti e Garth</b> .....	33
<b>2.4 O sistema multiportas como ampliação ao acesso à justiça</b> .....	36
<b>2.5 O modelo do sistema da justiça multiportas no Brasil</b> .....	38
<b>3 O MOVIMENTO DE DESJUDICIALIZAÇÃO COMO PORTA ALTERNATIVA DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS E A IMPORTÂNCIA DOS CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS NESTA QUADRA HISTÓRICA</b> .....	44
<b>3.1 O movimento de desjudicialização no Brasil</b> .....	44
<b>3.2 A dignidade humana e segurança jurídica no processo de desjudicialização com enfoque nos cartórios extrajudiciais</b> .....	50
3.2.1 Algumas considerações sobre a evolução histórica da dignidade humana .....	50
3.2.2 A segurança jurídica, desjudicialização e as serventias extrajudiciais .....	52
<b>3.3 Evolução histórica dos cartórios extrajudiciais no Brasil</b> .....	55
3.3.1 Cartórios no Direito Romano e Lusitano .....	56
3.3.2 Evolução dos cartórios no período colonial e imperial do Brasil .....	58
3.3.3 Os cartórios no período republicano no Brasil .....	60
<b>3.4 Das atividades notarial e registral</b> .....	63
3.4.1 Competências dos notários .....	63
3.4.2 Competências dos registradores .....	64
<b>3.5 Os cartórios extrajudiciais e sua importância no processo de desjudicialização</b> .....	66
<b>4 COMPREENSÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO DIREITO BRASILEIRO</b> .....	68
<b>4.1 Da Posse</b> .....	68
4.1.1 Desdobramento da posse .....	72
4.1.2 Classificação da posse .....	72
4.1.3 Modos de aquisição e perda da posse .....	73
4.1.4 Efeitos da posse .....	75
4.1.5 Função social da posse .....	77
<b>4.2 Algumas particularidades da propriedade</b> .....	78
4.2.1 Perfil estrutural da propriedade .....	78
4.2.2 Extensão do direito de propriedade .....	79

4.2.3 Função social da propriedade.....	79
4.2.4 Privação da propriedade.....	80
4.2.5 Alguns apontamentos sobre formas de aquisição da propriedade .....	82
<b>4.3 Usucapião .....</b>	<b>84</b>
4.3.1 Usucapião no Direito Romano Pré-Clássico.....	85
4.3.2 Usucapião no Direito Romano Clássico.....	87
4.3.3 Usucapião no Direito Romano Pós-Clássico.....	89
4.3.4 Usucapião no Direito português .....	90
4.3.5 O Direito brasileiro nos períodos colonial, imperial e republicano .....	91
<b>4.4 Usucapião a partir do Código Civil dos Estados Unidos do Brasil de 1916 .....</b>	<b>94</b>
<b>4.5 Usucapião no Código Civil de 2002.....</b>	<b>96</b>
<b>4.6 Das modalidades de usucapião imobiliária vigentes no ordenamento jurídico brasileiro .....</b>	<b>97</b>
4.6.1 Usucapião ordinária.....	97
4.6.2 Usucapião tabular .....	99
4.6.3 Usucapião extraordinária .....	100
4.6.4 Usucapião especial.....	101
4.6.5 Usucapião especial coletiva .....	102
4.6.6 Usucapião especialíssima ou familiar .....	103
4.6.7 Usucapião especial indígena.....	104
<b>4.7 O procedimento extrajudicial da usucapião .....</b>	<b>107</b>
4.7.1 Documentos necessários para o protocolo do pedido.....	108
4.7.2 O procedimento da usucapião extrajudicial .....	111
4.7.3 Algumas disposições acerca do procedimento de usucapião extrajudicial .....	114
<b>5 O EXAME DA CONTRIBUIÇÃO DOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO LUÍS NA PREVENÇÃO DE LITÍGIOS JUDICIAIS POR MEIO DO PROCESSAMENTO ADMINISTRATIVO DA USUCAPIÃO: UMA ANÁLISE QUANTITATIVA DE RELATÓRIOS OFICIAIS .....</b>	<b>117</b>
<b>5.1 Considerações metodológicas: métodos de procedimento e técnicas de pesquisa aplicadas</b>	<b>119</b>
5.1.1 Método de abordagem .....	119
5.1.2 Métodos de procedimento.....	120
5.1.3 Técnica de pesquisa .....	121
<b>5.2 Análise dos dados coletados .....</b>	<b>122</b>
<b>6 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>131</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>134</b>
<b>APÊNDICE A – Ofício n. 001/2024 – PSVP encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís .....</b>	<b>146</b>
<b>APÊNDICE B – Ofício n. 002/2024 – PSVP encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís .....</b>	<b>147</b>

<b>APÊNDICE C – Ofício n. 003/2024 – PSVP encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís .....</b>	<b>148</b>
<b>APÊNDICE D – Ofício n. 004/2024 – PSVP encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís .....</b>	<b>149</b>
<b>APÊNDICE E – Requerimento encaminhado ao Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão solicitando dados para pesquisa.....</b>	<b>150</b>
<b>ANEXO 1 – Dados fornecidos pelo Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís .....</b>	<b>152</b>
<b>ANEXO 2 – Tabela com dados fornecidos pelo Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís .....</b>	<b>153</b>
<b>ANEXO 3 – Dados fornecidos pelo Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís .....</b>	<b>154</b>
<b>ANEXO 4 – Dados fornecidos pelo Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís .....</b>	<b>156</b>
<b>ANEXO 5 – Dados fornecidos pelo Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís .....</b>	<b>158</b>
<b>ANEXO 6 – Resposta formulada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão encaminhando os dados solicitados para a pesquisa .....</b>	<b>160</b>
<b>ANEXO 7 – Dados fornecidos pelo Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão.....</b>	<b>161</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O surgimento do Estado Social e o processo de redemocratização nacional consolidaram uma era marcada pela corrida massiva da população brasileira ao Poder Judiciário, ocasionada pela incúria estatal em dar vazão àquelas promessas constitucionais referentes à saúde, educação, moradia, dentre outros direitos de segunda dimensão. Com o tempo, a sobrecarga de processos passou a ser intransponível e, somada ao despreparo teórico dos membros do Poder Judiciário, à complexidade dos procedimentos que não acompanhavam a dinâmica social, falta de uniformização jurisprudencial e de cooperação de outros atores processuais, gerou uma espécie de crise multifatorial no âmbito do Poder Judiciário brasileiro, que culminou na lentidão na tramitação dos processos e demora na solução dos litígios.

Em decorrência desse prospecto, surgiram movimentos para repensar o acesso à justiça, norteadores das teorias que ampliaram a interpretação desse princípio, ao pensarem novas vias de solução de conflitos alternativas ao Judiciário. A exemplo disso, as teorias do ‘Acesso à justiça’ (de Cappelletti e Garth) e a do ‘Tribunal Multiportas’ (de Frank Sander), que se esmeraram em encontrar soluções para driblar a crise pela qual passava e ainda passa o Poder Judiciário.

E foi a partir desses movimentos embrionários que se desenvolveu a ideia de desjudicializar, correspondente a oportunizar às partes meios e caminhos alternativos de solução de conflitos, fora dos muros ou dos ritos complexos do Poder Judiciário.

No Brasil, a desjudicialização foi formalmente inaugurada com a Emenda Constitucional nº 45/2004, marco de ampliação do acesso à justiça, pois assegurou a todos o direito à razoável duração do processo e aos meios que garantam a celeridade de sua tramitação. Embora o texto constitucional tenha se fortalecido dessa cultura em 2004, alguns procedimentos já vinham sendo realizados extrajudicialmente, como por exemplo, o reconhecimento de paternidade direto, a arbitragem, a consignação extrajudicial de obrigação em dinheiro, e tantos outros trâmites que já se operavam fora do âmbito do Poder Judiciário.

Um dos grandes avanços nesse processo de desjudicialização ocorreu com a vigência do Código de Processo Civil de 2015, pois ali foram contempladas possibilidades de solução de conflitos pela via extrajudicial, maximizando a ideia de acesso à justiça. Dentre esses procedimentos está a possibilidade do protocolo dos pedidos de usucapião perante o cartório de registro de imóveis, inovação trazida no art. 1.071 da nova Lei Adjetiva Civil, que acrescentou o art. 216-A à Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos). Trata-se, portanto, de técnica inovadora, implementada pelo direito privado contemporâneo, que permite a solução rápida de

requerimentos de todas as modalidades da usucapião previstas em lei, por meio de um procedimento célere e com as mesmas garantias atinentes ao processo judicial. Nesse contexto, destaca-se a serventia extrajudicial como importante instrumento da justiça multiportas brasileira, pois passou a processar pedidos que antes só eram passíveis de solução se fossem judicializados.

A usucapião é um dos modos originários de aquisição da propriedade pela posse continuada e mansa, por um determinado período, cumpridos os requisitos legais. É instituto que valoriza a função social dada ao bem pelo possuidor, em detrimento da função social que o proprietário do bem não lhe deu. A usucapião não alcança somente bens imóveis, mas também outros direitos reais, tais como o usufruto e a enfiteuse. A desjudicialização da usucapião, portanto, representa um avanço na busca por uma justiça mais eficiente e acessível, alinhada com os princípios da justiça multiportas e da função social da posse.

É nessa perspectiva que a presente pesquisa apresenta relevância, posto que a temática tem o potencial de contribuir com a sociedade para que saiba da existência do procedimento pela via extrajudicial, bem como com os operadores do Direito, pois pretende provocar discussões acadêmicas para a melhoria contínua do instituto.

Diante desse cenário, a curiosidade central da pesquisa se dá em torno do seguinte questionamento: os cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís, da Comarca da Ilha de São Luís contribuíram para a prevenção de litígios, desjudicializando e desafogando o Poder Judiciário do Estado do Maranhão quanto às ações de usucapião após a vigência do Código de Processo Civil de 2015? O estudo parte da premissa de que as serventias extrajudiciais de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís, como porta alternativa ao Poder Judiciário do Estado do Maranhão, contribuíram para o processamento de requerimentos de usucapião, a partir da vigência do Código de Processo Civil do ano de 2015.

Nessa tecitura, a pesquisa se desenvolve para investigar se a premissa se perfaz. E para tanto, parte da discussão do panorama da crise do Poder Judiciário, perpassando pela criação de teorias que discutem novos meios e vias de solução de conflitos como forma de ampliação da concepção de acesso à justiça e os movimentos de desjudicialização, que oportunizaram o surgimento de solução de conflitos por meio de procedimentos extrajudiciais, como é o caso da usucapião. Não menos importante, a pesquisa analisa a contribuição dos Cartórios de Registro de Imóveis do Termo Judiciário de São Luís, da Comarca da Ilha de São Luís, no desafogamento do Poder Judiciário ludovicense, por meio da efetivação da usucapião extrajudicial, tendo como recorte temporal o intervalo compreendido entre 1º/1/2011 e 31/7/2023, subdividido em duas porções: 1º/1/2011 a 17/3/2016; e 18/3/2016 a 31/7/2023,

respectivamente, período anterior e posterior à vigência da Lei nº 13.105/2015, o Código de Processo Civil Brasileiro, que introduziu o Art. 216-A, à Lei nº 6.015/1973.

Assim, em virtude da natureza do objetivo proposto, o método de abordagem escolhido foi o dedutivo, com o intuito de analisar o procedimento extrajudicial de usucapião à luz de regras mais amplas e que são validadas de maneira geral. O método de procedimento proposto para a operacionalização da pesquisa é o monográfico, que consiste na produção metódica de trabalho científico, com supervisão docente e direcionado à investigação de determinado fenômeno específico, de viés restrito. Utiliza-se, também, os procedimentos próprios de pesquisas do tipo jurídico-diagnósticas para descrever se a atuação dos cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís, da Comarca da Ilha de São Luís contribuiu para o desafogamento do Poder Judiciário quanto ao processamento de pedidos de usucapião.

Em relação à técnica de pesquisa, optou-se pela documentação indireta, por meio do levantamento de dados secundários que abrange a pesquisa documental e a bibliográfica com consulta a artigos científicos especializados, dissertações de mestrado e teses de doutorado, nas plataformas especializadas VLex, Portal de periódicos da Capes, SciELO, Google Acadêmico, Biblioteca Digital de Teses e Dissertações da Universidade Federal do Maranhão, Connected Pappers, Semantic Scholar, Researchgate, Taylor & Francis On line, PrejectMuse, Sage Journals e Scopus, com os descritores relacionados ao tema proposto: acesso à justiça, desjudicialização e usucapião extrajudicial.

Para a verificação da atuação dos cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís, e sua contribuição para a desjudicialização das demandas de usucapião, foi solicitado relatório ao Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão contendo o quantitativo de processos dessa natureza protocolizados no período compreendido entre 1º/1/2011 e 17/3/2016 (antes da vigência do Código de Processo Civil de 2015) e entre 18/3/2016 e 31/7/2023 (período após a vigência do mesmo diploma legal), distribuídos para as unidades judiciárias do Termo Judiciário de São Luís.

Um outro relatório foi solicitado aos cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís, para que demonstrassem o quantitativo de requerimentos de usucapião protocolados perante essas serventias extrajudiciais no período compreendido entre 18/3/2016 e 31/7/2023, época posterior à vigência do Código de Processo Civil de 2015.

Quanto à análise dos dados fornecidos em todos os relatórios, a pesquisa é quantitativa, posto que tem o objetivo de levantar numericamente as informações prestadas.

Dito isto, esta pesquisa está estruturada em quatro capítulos, além da introdução e da conclusão. O primeiro capítulo explora o panorama atual da crise judiciária no Brasil,

discutindo e demonstrando como as teorias de “Acesso à justiça” e do “Sistema multiportas” contribuíram para o movimento de desjudicialização e a conseqüente criação de meios e vias alternativas de solução de conflitos, trazendo a lume seus referenciais teóricos.

O segundo capítulo analisa o movimento de desjudicialização no Brasil e as portas alternativas de solução de conflitos que foram criadas, com ênfase nos cartórios extrajudiciais, sua evolução histórica, bem como a relação existente entre desjudicialização e o princípio da dignidade humana.

Por sua vez, o terceiro capítulo é reservado ao estudo dos institutos da posse, da propriedade e da usucapião, bem como de suas nuances e evolução histórica. O final do capítulo trata sobre as modalidades da usucapião no direito brasileiro, com destaque à possibilidade de sua solução pela via extrajudicial.

O quarto capítulo apresenta os dados obtidos a partir dos relatórios fornecidos pelos quatro cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís e pelo Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, apresentando elementos capazes de confirmar a hipótese, segundo a qual, as serventias extrajudiciais de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís, como porta alternativa ao Poder Judiciário do Estado do Maranhão, contribuíram para o processamento de requerimentos de usucapião, a partir da vigência do Código de Processo Civil do ano de 2015

## **2 FILIGRANAS DO PANORAMA ATUAL DA CRISE JUDICIÁRIA NO BRASIL, ACESSO À JUSTIÇA E JUSTIÇA MULTIPORTAS**

Como pilar fundamental do Estado Democrático de Direito, o Poder Judiciário desempenha um papel crucial na resolução de conflitos e na garantia da segurança jurídica. No entanto, a crescente demanda por justiça, aliada a uma série de desafios internos, tem colocado em xeque sua eficiência e legitimidade, exigindo a adoção de medidas urgentes para sua revitalização, com aplicação de “mudanças estruturais e imediatas no sistema judicial” (Almeida; Almeida; Crespo, 2012, p. 147).

A atual conjuntura do Poder Judiciário brasileiro revela uma crise multifacetada, caracterizada pela lentidão processual, pela desigualdade no acesso à Justiça e pela perda de sua credibilidade perante a sociedade, instando o Estado a imprimir reformas estruturais na forma de gestão do Poder Judiciário para garantir a efetividade e a imparcialidade da prestação jurisdicional.

Necessário ressaltar que essa crise enfrentada pelo Judiciário oportunizou a criação de portas alternativas para resolução de vários conflitos que antes só podiam ser resolvidos pela via judicial.

### **2.1 Alguns extratos da crise do Poder Judiciário no Brasil**

Ao monopolizar o exercício da jurisdição, o Estado passa a dizer qual o melhor direito no caso concreto a partir das regras previstas em seu ordenamento jurídico. A jurisdição surge como uma atividade tipicamente estatal, em substituição às partes, e a partir de um modelo alicerçado em princípios e regras universalmente reconhecidos<sup>1</sup> e corporificados em forma de lei (Morais; Spengler, 2019, p. 57).

No entanto, a dinâmica social exige cada vez mais do Estado um compromisso efetivo com a erradicação das barreiras que dificultam o acesso à justiça. Essa exigência decorre da crescente litigiosidade, resultante da desigualdade social e seus consectários (exclusão e marginalização), que somada à crescente burocracia estatal e à desenfreada criação de normas que ficam à disposição da discricionariedade dos magistrados<sup>2</sup>, acabam por gerar acúmulo

---

<sup>1</sup> A Constituição de 1988 tratou de acomodar princípios típicos da jurisdição, tais como: investidura, aderência, indelegabilidade, inevitabilidade, indeclinabilidade, juiz natural e inércia.

<sup>2</sup> Sobre o tema, importante lição de Barak (1995), segundo o qual, *“Il potere discrezionale del giudice nella maggior parte dei casi si rivela un mistero sia per il pubblico in senso lato, sia per la comunità dei giuristi, per i professori di diritto e persino per i giudici stessi... Ogni studio della natura della discrezionalità del giudice deve iniziare da una definizione del termine, compito non certo facile, in quanto esso presenta più di un*

exagerado de processos e, via de consequência, morosidade processual. Esse ambiente foi o terreno fértil para o crescimento dos movimentos de desjudicialização que visaram retirar das mãos do Estado o monopólio da jurisdição (Menéndez; Pedrón, 2004, p. 15).

Nesse contexto, é importante rememorar a importância do Poder Judiciário no processo de garantia dos direitos de liberdades individuais, notadamente quanto à proteção do indivíduo contra os abusos do Estado, que, para a efetivação desse rol de direitos bastava que este não promovesse quaisquer ações<sup>3</sup>. No entanto, esse paradigma muda com o pós-guerra, sobretudo na fase da promoção do Estado Social (Welfare State), quando a máquina estatal teve que se debruçar, não só para garantir, mas para efetivar novos direitos nunca antes tutelados.

Nesse novo cenário, se de um lado havia a constitucionalização desses novos direitos sociais e dos caminhos pelos quais o Estado deveria percorrer para dar efetivação a essas novas conquistas, de outro, estava a máquina estatal que não estava apta a dar vazão àqueles direitos consagrados<sup>4</sup> e, como consequência, aquelas promessas constitucionais não puderam ser experimentadas de imediato pelo cidadão, ora destinatário final da norma (Zaffaroni, 1995, p. 25).

A lição doutrinária de Zaffaroni (1995, p. 24) explica esse momento histórico mundial e demonstra que esses direitos sociais foram incorporados às Constituições sem levar em consideração as contradições regionais, sem considerar a marginalização e a exclusão social, em um Estado marcado pelo aumento da burocracia e da produção legislativa impulsionada pelo clientelismo político. Tal contexto impulsionou uma explosão de litigiosidade, provocando um maior protagonismo político dos juízes.

Contra essa ausência de prestação interventiva estatal<sup>5</sup>, grupos sociais passam a protagonizar disputas judiciais no anelo de conseguir a implementação das promessas sociais

---

*significato, che tra l'altro varia a seconda dei contesti... Discrezionalità per me significa il potere, conferito ad una persona dotata di autorità di scegliere tra due o più alternative, ciascuna legittima... Tale definizione ipotizza, naturalmente, che il giudice non agisca in modo meccanico, ma valuti la situazione, rifletta, tragga impressioni, verifichi e studi gli elementi del problema"* (BARAK, Aharon. La discrezionalità del Giudice. Giuristi stranieri di oggi. Tradizioni da Cosimo Marco Mazzoni e Vincenzo Varano. Milano: Giuffrè, 1995, p. 13-16).

<sup>3</sup> Trata-se de direitos de liberdade negativa, cujo conteúdo impõe abstenções ao Estado. Berlin (1958, p. 5) acrescenta que "A liberdade política, nesse sentido, é simplesmente a área dentro da qual um homem pode fazer o que ele quer sem ser obstruído por outras pessoas de fazer o que ele quer". É a era da igualdade na lei (igualdade formal). São os direitos de primeira dimensão.

<sup>4</sup> Zaffaroni (1995, p. 30), em tom de destemor, afirma que durante o processo de redemocratização dos países da América Latina, a condição do Poder Judiciário em não conseguir dar vazão a esses novos direitos sociais transcendia a ausência de estrutura física das Cortes, uma vez que a pobreza teórica dos magistrados era visível e preocupante o ponto de as agências de cooperação internacional estabelecerem a premissa de que os judiciários latino-americanos deveriam investir em racionalização administrativa e em escolas da magistratura.

<sup>5</sup> "(...) enquanto os direitos de liberdade nascem contra o superpoder do Estado – e, portanto, com o objetivo de limitar o poder –, os direitos sociais exigem, para sua realização prática, ou seja, para a passagem da declaração puramente verbal à sua proteção efetiva, precisamente o contrário, isto é, a ampliação dos poderes

constitucionalizadas não cumpridas. Esse momento histórico foi marcado não só pelo quantitativo de demandas judiciais, mas pelo tipo de conteúdo abordado no corpo dessas demandas, pois se buscava solução para problemas sociais jamais enfrentados pelo sistema judiciário (Morais, 2011, p. 39). Nesse ínterim, o Poder Judiciário passa a ser instrumento de implementação de políticas públicas compensatórias e distributivas de direitos sociais, tornando-se uma espécie de ancoradouro àqueles que necessitavam da efetivação desses novos direitos, passando a ser visto como um poder da República que estabelecia regras *erga omnes*, em um quase tom de co-legislador (Zaffaroni, 1995, pp. 24-25).

E no Brasil não foi diferente, pois apesar de o constituinte de 1988 ter se preocupado em garantir esses novos direitos sociais (saúde, educação, moradia digna, acesso à justiça), a estrutura do Estado brasileiro não estava preparada para dar vazão a esses novos comandos constitucionais, e, via de consequência, o Poder Judiciário passou a ser a porta de entrada do clamor dos problemas sociais, em virtude da incapacidade imediata do Estado de efetivar os direitos sociais consagrados na Constituição cidadã.

Portanto, a judicialização em massa é fenômeno decorrente da passagem do Estado Social para o Estado Democrático de Direito, ocasião em que o Judiciário passou a ser o polo de tensão em decorrência da ineficiência dos demais poderes<sup>6</sup> (Tassinari, 2013, p. 45). Veja que Barroso (2012, p. 24) se posicionou acerca do fenômeno quando disse que “algumas questões de larga repercussão política ou social estão sendo decididas por Órgãos do Poder Judiciário, e não pelas instâncias políticas tradicionais: o Congresso Nacional e o Poder Executivo”. E completou afirmando que “Como intuitivo, a judicialização envolve uma transferência de poder para juízes e tribunais, com alterações significativas na linguagem, na argumentação e no modo de participação da sociedade”.

Destarte, os Órgãos do Poder Judiciário nacional passaram a ser abarrotados por demandas de diversas matizes em progressão incontrolável, cuja quantidade tornou-se incompatível com o aparato disponível, trazendo consigo, como corolário, a morosidade processual. Se o Poder Executivo não estava preparado para dar solução imediata aos comandos constitucionais, de outro lado, a estrutura do Poder Judiciário não estava preparada para solucionar a quantidade expressiva de demandas. Essa demora na prestação jurisdicional deu

---

*do Estado*” (Bobbio, 1992, p. 72). A passagem do Estado Liberal para o Estado de bem-estar social exigiu uma nova postura do Estado em face aos direitos reconhecidos, para transpor as desigualdades herdadas do Estado Liberal. Ele passa a desempenhar ações para efetivar os direitos sociais (moradia, educação, saúde, dentre outros).

<sup>6</sup> Nesse mesmo sentido, Torres, (2005, p. 29) assevera que quando o povo brasileiro passou a lançar uso do recurso da judicialização de massa compreendeu a diferença entre quem elabora a norma e quem a executa insuficientemente no interesse do cidadão.

lugar a mais outro problema: o descrédito<sup>7</sup> da população no Poder Judiciário (Torres, 2005, p. 30).

E as causas dessa crise não param por aí, porque a burocratização dos procedimentos da Justiça e a complicação procedimental<sup>8</sup> corroboram com “a insuperável obstrução das vias de acesso à Justiça e ao distanciamento cada vez maior entre o Judiciário e seus usuários” (Grinover, 1990, p. 15).

Nesse compasso, o Estado tenta reagir editando normas que visam reformar o sistema Judiciário e minimizar o tempo de duração de processos<sup>9</sup>. No entanto, o esforço parece ser de balde, eis que a morosidade da justiça, que não é fenômeno novo na história da civilização ocidental, não consegue ser refreado pela atual estrutura do Poder Judiciário, tornando-se insuportável e, muitas das vezes, intolerável (Ovídio, 1988, p. 100).

Nesse contexto de judicialização em massa, verifica-se que as demandas estão cada vez mais globalizadas e decorrem, em sua maioria, de relações de consumo que afetam cada vez mais um número maior de pessoas (Silveira, 2020, p. 66-67). A prova desse dado é que para cada contrato de compra e venda regido pelo Código Civil, milhares de outros são celebrados sob os rigores do Código de Defesa do Consumidor<sup>10</sup>, evidenciando, assim, que os casos passaram a abordar demandas de massas.

Além disso, a velocidade da informação e a transnacionalização dos costumes e da cultura comercial avançam desconhecendo barreiras físicas e o espaço geograficamente definido, tudo isso em tempo real e simultâneo, gerando litígios próprios desses novos contextos socioeconômicos cada vez mais complexos, cujas discussões acabam por serem judicializadas perante tribunais que foram pensados para funcionarem sob o esteio “dos códigos, cujos prazos e ritos são incompatíveis com a multiplicidade de lógicas, procedimentos decisórios, ritmos e horizontes temporais hoje presentes na economia globalizada” (Faria, 2001, p. 8-9).

E é nesse cenário de um ordenamento jurídico rígido e dissociado da realidade da sociedade, arraigado pela cultura do individualismo, em que os direitos do indivíduo estão acima dos direitos da comunidade, com julgadores que não compreendem a complexidade das

---

<sup>7</sup> Sobre a temática, Grinover (1990, p. 25) já alertava que o combate ao descrédito no Poder Judiciário não é tarefa somente dos magistrados, mas de toda a classe jurídica, dos advogados e de todos aqueles envolvidos na construção de uma sociedade cada vez melhor e na busca da justiça.

<sup>8</sup> Torres (2005, p. 31) assevera que as práticas forenses burocratizadas somadas à uma legislação que facilita o retardamento do processo, prejudica o objetivo da eficácia e da rapidez da prestação jurisdicional.

<sup>9</sup> A exemplo, a Lei n. 10.173/2001 (prioriza a tramitação de processos em que figurem como parte pessoa idosa), a Lei n. 7.853/1989 (que dá prioridade para os processos em que pessoas com deficiência sejam parte) e a Emenda n. 45/2004.

<sup>10</sup> “Temas como o de proteção do consumidor e o da defesa do ambiente não costumavam ser levados senão excepcionalmente à apreciação judicial, ao passo que agora respondem por parcela bastante ponderável do trabalho que os juízes têm de enfrentar no seu dia a dia.” (Moreira, 2007, p. 369).

estruturas socioeconômicas em que esses novos litígios ocorrem (Faria, 2001, p. 14-15), que se sucede a judicialização da política, como novo ingrediente da crise do Judiciário brasileiro.

Sobre isso, importante ponderar que a configuração institucional da democracia brasileira, especialmente a do Poder Judiciário, permite que inúmeros atores coletivos e individuais acessem o judiciário por meio de múltiplos instrumentos judiciais (ADI, ADC, ADPF, RE com repercussão geral), e em momentos distintos do processo decisório, em especial o Supremo Tribunal Federal (STF) pela quantidade de assuntos que podem ser questionados perante àquela Corte.

Interessante é que as pessoas legalmente habilitadas para propor esses tipos de ações perante o STF ocupam, quase sempre, posição de poder no processo decisório, e que dependem de alguns fatores para propô-las, tais como, do grau de coesão entre os atores políticos envolvidos, da proeminência/evidência do objeto da judicialização e da distância das preferências dos atores do objeto da discussão, permitindo a compreensão de que a mobilização do Poder Judiciário passou a ser estratégia que desponta do jogo político (de forma contingente) para consecução de objetivos específicos, cuja possibilidade é prevista no próprio desenho democrático insculpido na Constituição (Ribeiro; Arguelhes, 2019, p. 3).

O que chama atenção nesse jogo político é que nem sempre os tribunais são utilizados para a finalidade de se conseguir vitória judicial quanto ao litígio, mas para a contestação de políticas majoritárias que podem conferir aos políticos que ingressam com as demandas considerável visibilidade pública, uma vez que os meios de comunicação costumam dedicar grande atenção a esses episódios (Dotan e Hofnung, 2005, p. 75 a 103). Taylor (2005, p. 10) assevera que essas condutas ensejam a possibilidade de retardar ou paralisar integralmente a efetivação de políticas públicas, além de desqualificá-las ou, ainda, de manifestar expressa discordância em relação a elas, objetivos estratégicos (retardar, paralisar, desqualificar e manifestar oposição) perseguidos com uso de fundamentos jurídicos sólidos, tais como a alegação de inconstitucionalidade ou em estrita estratégia processual recursal.

Logo, a judicialização da política atrai holofotes ao Poder Judiciário que passa a decidir momentos emblemáticos da nação a partir da estratégia<sup>11</sup> escolhida pelos agentes políticos que possuem permissão legal para o ajuizamento de recursos ou ações perante os Tribunais. E, dessa forma, a contestação judicial de políticas públicas passa a transcender a esfera jurídica, assumindo um caráter eminentemente político. É que ao questionarem a

---

<sup>11</sup> Ribeiro; Arguelhes (2019, p. 9) afirmam que quando um tribunal é acionado para fins de veto, toda a dinâmica entre os atores das instituições majoritárias é alterada, e as antecipações estratégicas são calculadas e executadas sempre para influenciar o resultado da discussão.

legitimidade e a legalidade dessas medidas, os atores políticos buscam mobilizar a opinião pública, deslegitimar o governo e, em última instância, minar o apoio político às questões em debate (Taylor, 2005, p. 10). Muitas das vezes essas estratégias se desembocam em derrotas judiciais, que se consolidam como vitórias políticas e maculam a opinião pública sobre o Poder Judiciário.

Zaffaroni (1995, p. 33) assevera que “os operadores das agências políticas estão melhor treinados do que os juízes, no que diz respeito à manipulação da opinião pública”, de forma que repassam ao Judiciário conflitos gerando falsas expectativas de solução naquele âmbito. E complementa ao afirmar que “os juízes, frequentemente satisfazem ao seu narcisismo na medida em que, por lhes serem transferidos graves conflitos sociais, se sentem projetados ao centro da opinião pública”, quando que, ao não perceberem que estão carentes de atuais expectativas, geram frustrações quanto às questões submetidas ao judiciário. E essa frustração é que deteriora a imagem do Poder Judiciário perante a sociedade.

Como exemplo de judicialização da política, cita-se o RE n. 1017365, de autoria da Fundação Nacional dos Povos indígenas, no qual o STF decidiu, em setembro de 2023, que a data de promulgação da Constituição de 1988 não pode ser utilizada para definir a ocupação tradicional de terras indígenas. A decisão derrubou a tese do marco temporal, que previa que os povos indígenas só poderiam ocupar as terras que já ocupavam ou disputavam ao tempo da promulgação da Constituição. No entanto, um mês depois, o Congresso Nacional editou a Lei n. 14.701/2023, que restabeleceu o marco temporal para a data da promulgação da Constituição. Desde então, várias ações foram apresentadas no STF questionando a validade da referida lei.

Outros momentos emblemáticos foram enfrentados pelo STF, no âmbito de ações diretas, tais como: a) o pedido de declaração de inconstitucionalidade, pelo Procurador-Geral da República, do art. 5º da Lei de Biossegurança, que permitiu e disciplinou as pesquisas com células-tronco embrionárias (ADI 3.150); b) o pedido de declaração da constitucionalidade da Resolução n. 7/2006, do Conselho Nacional de Justiça, que vedou o nepotismo no âmbito do Poder Judiciário (ADC n.12); e c) o pedido de suspensão dos dispositivos da Lei de Imprensa incompatíveis com a Constituição de 1988 (ADPF n. 130).

Não menos importante, há de ser observado que o Brasil possui o rosário de leis mal construídas e imprecisas que acabam por obrigar o intérprete autorizado pela lei, o juiz, a um papel não negligenciável, que é a reescrita da lei por meio da interpretação (Laquièze, 2006, p. 304), gerando, via de consequência, uma quantidade excessiva de jurisprudências que flexibilizam direitos, tornando-os pouco confiáveis e como pouca efetividade. E como resposta

a esse fenômeno jurídico, o CPC de 2015 criou o sistema de precedentes judiciais, como forma de uniformizar o julgamento de temas repetitivos enfrentados pelo Poder Judiciário, num contexto em que normas são criadas por “um sistema normativo incerto, ideológica e eticamente plural” que “transforma o juiz no intérprete direto do conflito social” (Spengler, 2011, p. 32).

Veja-se que, em 1995, Zaffaroni já alertava para a necessidade da construção de um sistema jurisprudencial coerente para fazer frente às lacunas e contradições legislativas, conforme extrato a seguir:

O protagonismo parlamentar agrava as lacunas e as contradições legislativas. Este fenômeno entra em colisão com o princípio republicano (enquanto exigência de racionalidade nos atos de governo), mas é inevitável, como resultante negativa de um processo positivo mais geral. Aqui se faz necessária a presença judicial para neutralizá-lo. Não outra forma de salvar a organicidade legislativa do que um trabalho de elaboração jurisprudencial coerente, não apenas na lógica interna do discurso jurídico, mas também enquanto lógica política. A falta de um judiciário adequado para esta tarefa é suscetível de provocar uma grave insegurança jurídica, com o conseqüente perigo à democracia (Zaffaroni, 1995, p. 32).

Decerto, se a magistratura, como um todo, abraçasse os precedentes vinculantes, ter-se-ia uniformidade de julgamento e os causídicos e partes saberiam previamente a forma como o Poder Judiciário trataria determinada demanda.

No entanto, ao contrário disso, há nítida falta de adesão dos magistrados ao sistema de precedentes, de forma que, “ao advogado não resta alternativa que não informar o seu cliente de que o Judiciário já decidiu e tem decidido acerca de seu problema de variadas formas” (Oliveira; Castilho, 2020, p. 339). Isso gera um sentimento de que o jurisdicionado passa a ser uma espécie de apostador, que arrisca para obter uma decisão favorável ante a variedade de entendimentos judiciais sobre um determinado tema (Marinoni, 2011, p. 181). Essa oferta de possibilidades de como decidir um mesmo caso e falta de adesão ao sistema de precedentes dá lugar à excessiva judicialização.

Nesse compasso, a variedade de decisões para um único caso faz colapsar a certeza jurídica, critério não só utilizado pelo jurisdicionado comum para acesso à justiça, mas também pelo investidor estrangeiro, que precisa de um judiciário eficiente, com previsibilidade de decisões e uniformidade jurisprudencial para continuar realizando investimentos no país. Do contrário, os investimentos se deslocam para fora do território nacional, pela incerteza de tratamento de eventuais problemas envolvendo os recursos ou os tomadores de empréstimo com quem o investidor contrata (Spengler, 2011, p. 21). Isso quer dizer que, a crise estrutural do

Poder Judiciário, por não ter uniformidade nas suas decisões, atrapalha não só o povo comum, como também a economia e o mercado.

Todavia, pelas lentes dos membros do Judiciário, a crise teria origem em outros fatores, estes externos, sem relação com a atuação jurisdicional. Essa constatação foi feita por Sadek (2010, p. 20) em importante pesquisa quantitativa realizada com Juízes de Direito e Juízes Federais, que elegeram os obstáculos ao bom funcionamento do Poder Judiciário, conforme dados entabulados a seguir demonstrados:

**Figura 1 – Obstáculos ao bom funcionamento do Judiciário**

<b>Fatores</b>	<b>Importância (*)</b>
Falta de recursos materiais	85,6
Excesso de formalidades nos procedimentos judiciais	82,3
Número insuficiente de juízes	81,1
Número insuficiente de varas	76,3
Legislação ultrapassada	67,4
Elevado número de litígios	66,5
Despreparo dos advogados (causas mal propostas etc.)	64,0
Grande número de processos	59,3
Juízes sobrecarregados com tarefas que poderiam ser delegadas	59,1
Instabilidade do quadro legal	53,2
Insuficiência na formação profissional do juiz	38,9
Extensão das comarcas	26,8
Curta permanência dos juízes nas comarcas	25,3
(*) Soma das respostas “extremamente importante” e “muito importante”	

Fonte: Sadek, 2010, p. 20.

Da coleta de dados de tal pesquisa, verificou-se que a maior parte dos magistrados entende que as dificuldades enfrentadas pelo Poder Judiciário são decorrentes, primordialmente, da precariedade dos recursos materiais e das deficiências da legislação vigente. A pesquisa demonstrou que quase 86% dos entrevistados apontaram que a falta de recursos seria o fator mais crítico impeditivo de uma prestação jurisdicional célere e eficaz; e considerou que questões inerentes à organização judiciária, como a extensão das Comarcas e a qualificação profissional dos magistrados, são consideradas menos relevantes.

A pesquisa revelou, também, que para 73,2% dos juízes, a principal causa da morosidade judicial é a legislação permissiva quanto à interposição de recursos. Ao atribuírem a lentidão do Judiciário à legislação, os magistrados explicitam que veem seu papel como o de aplicar a lei, e não de criá-la. A pesquisa indica, ainda, que a maioria dos juízes (60%) não se considera o principal fator responsável pela morosidade do sistema.

**Figura 2 – Causas da morosidade da justiça**

<b>Fatores</b>	<b>Importância (*)</b>
Alto número de recursos	73,2
Interesse dos advogados	58,4
Interesse das parte envolvidas no processo	53,5
Lentidão dos tribunais de justiça	49,1
Interesse do Poder Executivo	48,2
Comportamento da polícia/delegacia	43,7
Comportamento dos cartórios	40,7
Morosidade dos juízes	35,6
Intervenção excessiva da promotoria	17,9
(*) Soma das respostas “extremamente importante” e “muito importante”	

Fonte: Sadek, 2010, p. 21.

Apesar de grande parcela dos entrevistados atribuir a crise do Poder Judiciário a fatores externos, a pesquisa contou com proposições para um eficaz funcionamento da Justiça, com destaque para a informatização<sup>12</sup> e a redução das formalidades processuais.

**Figura 3 – Como agilizar o Judiciário**

<b>Propostas</b>	<b>Importância</b>
Informatização dos serviços judiciários	93,2
Redução das formalidades processuais	90,2
Juizados especiais de pequenas causas	83,5
Simplificação no julgamento dos recursos	73,9
Recurso mais frequente à conciliação prévia extrajudicial entre as partes	69,1
Limitação do número de recursos	67,5
Reforço da figura do árbitro, escolhido pelas partes para julgar questões trabalhistas	36,0
Implementação da Justiça Agrária prevista na Constituição de 1988	26,8
Implementação da Justiça de Paz	13,9
Criação da Justiça Municipal	8,9
(*) Soma das respostas “extremamente importante” e “muito importante”	

Fonte: Sadek, 2010, p. 22.

No entanto, no meio da crise, um indicador parece ser certo: à medida que a população cresce – e com ela também os problemas, que se multiplicam e se diversificam, agregando-se ainda outros fatores, como é o caso da complexidade cada vez mais acentuada das atividades econômicas e das relações sociais, sem se olvidar da expansão da área em que a Justiça é chamada a atuar – a judicialização em massa só aumenta. Juntamente com essa explosão de

<sup>12</sup> Decerto, a informatização dos procedimentos, bem como a adoção do processo eletrônico são medidas que conferem maior celeridade aos atos judiciais, mormente àqueles que são repetitivos e independem de atividade intelectual. Mesmo os julgamentos, atos que dependem da inteligência do magistrado, ganham com isso pois podem ser proferidos ou prolatados em menos tempo, de qualquer lugar, quebrando as barreiras de espaço geográfico.

litigiosidade, a exagerada instabilidade jurisprudencial constitui “vigoroso estímulo ao ajuizamento das demandas e à interposição de recursos pelas partes”, pois “as partes aguardam ver a sua tese, em algum momento, sair-se vitoriosa” (Cahali, 2013. p. 7).

## **2.2. A crise judiciária brasileira sob a perspectiva dos dados estatísticos do Conselho Nacional de Justiça e seu impacto no acesso à justiça**

Conforme dados do relatório Justiça em Números do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), ao final do ano de 2023 existiam exatos 84.730.994 (oitenta e quatro milhões, setecentos e trinta mil, novecentos e noventa e quatro) processos pendentes de sentença nos tribunais brasileiros (CNJ, 2024, p. 15), o que leva à conclusão de que, num país com 203.080.756 (duzentos e três milhões, oitenta mil, setecentos e cinquenta e seis) de habitantes (IBGE, 2022), temos cerca de 1 (um) processo para cada cidadão, considerando que em cada processo há, pelo menos, duas pessoas envolvidas.

Mesmo com a vigência do Código de Processo Civil de 2015, com ênfase no acesso à justiça por meio de portas alternativas, vê-se que a cultura do litígio ainda é muito presente no costume brasileiro. Essa impressão é de fácil constatação quando se verifica os indicadores dos relatórios da Justiça em Números referentes aos anos de 2015 (ano anterior ao da vigência do NCPC) e de 2023.

Os dados do relatório, que tem como base o ano de 2015, revelam que ao final daquele ano os tribunais brasileiros tinham quase 74 milhões de processos em tramitação, embora tivesse ocorrido baixa de 1,2 milhão de processos a mais do que o quantitativo de processos distribuídos. Os registros demonstram que, embora esforços empreendidos, o estoque de processos aumentou 1,9 milhão em relação ao ano anterior, um índice de 3% acima do quantitativo de processos ao final do ano de 2014 (CNJ, 2016, p. 42). Importante destacar que a taxa de congestionamento líquida de processos de conhecimento daquele ano foi de 69,2%.

A força de trabalho dos tribunais brasileiros era de 451.497 servidores no ano de 2015, soma composta por 17.338 magistrados e, o restante, por servidores efetivos, cedidos, requisitados e comissionados e força auxiliar (CNJ, 2016, p. 37). Além disso, e para conter a demanda de processos, foram investidos R\$ 79,2 bilhões, sendo que 89% desta quantia foi destinada à despesa de pessoal, que compreende o pagamento - além da remuneração de magistrados, servidores, inativos, terceirizados e estagiários - todos os demais auxílios e assistências devidos, tais como auxílio-alimentação, diárias, passagens, entre outros (CNJ, 2016, p. 33).

Ao contrário das expectativas, e mesmo com os constantes investimentos em recursos humanos, em projetos especiais, como o Programa Justiça 4.0<sup>13</sup>, e outros, os números de processos aguardando julgamento não melhoraram. Quem revela essa impressão é o relatório Justiça em Números do ano base de 2023, demonstrando que os tribunais brasileiros finalizaram aquele ano com 83,8 milhões de processos pendentes de julgamento, num cenário que contou com investimentos da monta de R\$ 132,8 bilhões, em que 90,2% dessa quantia foi destinado para as despesas de pessoal (CNJ, 2024, pp. 18 e 25).

Naquele ano, o Poder Judiciário contava com 446.534 servidores no total, cuja parcela de 18.265 era de magistrados e os demais servidores comissionados e efetivos, estagiários e terceirizados (CNJ, 2024, p. 24 e 25). E mesmo tendo julgado quantidade expressiva de processos a mais dos que foram ajuizados<sup>14</sup>, o ano terminou com uma taxa de congestionamento líquida de conhecimento de 70,5% (CNJ, 2024, p. 20).

Importante mencionar que os esforços para diminuir o acervo de processos remontam ao ano de 2009, quando foram implementadas, pela primeira vez, as metas nacionais. Naquela época, o destaque foi dado para a Meta 2, que entendeu como prioritários os processos mais antigos<sup>15</sup>. Mas, foi a partir de 2020 que se tornou obrigatória a observação de tais metas por todos os Órgãos do Poder Judiciário brasileiro, por força da Resolução n. 325, de 30 de junho de 2020, do CNJ, estratégia que passou a monitorar continuamente as evoluções das Meta 1 (julgar mais processos que os distribuídos) e Meta 2 (julgar processos mais antigos).

Mesmo com a implementação de metas de conciliação, tanto nas unidades jurisdicionais, quanto nos Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSCs)<sup>16</sup>, o número de novos processos e daqueles pendentes de julgamento continuam sempre em curva crescente.

---

<sup>13</sup> O Relatório Justiça em números do ano base de 2023 informa que o Poder Judiciário brasileiro contou com o programa de transformação digital e atuação inovadora que implementou o uso de inteligência artificial, laboratórios de inovação e o Programa Justiça 4.0 (CNJ, 2024, p. 217 a 2018). Este último, visa “*inovação e efetividade na realização da Justiça e tem como finalidade promover o acesso à Justiça, por meio de ações e projetos desenvolvidos para o uso colaborativo de produtos que empregam novas tecnologias e inteligência artificial*” (CNJ, 2024, p. 218).

<sup>14</sup> O relatório do ano base de 2023, demonstra que foram ajuizados 25.177.838 (vinte e cinco milhões, cento e setenta e sete mil, oitocentos e trinta e oito) processos e que foram julgados 27.872.842 (vinte e sete milhões, oitocentos e setenta e dois mil, oitocentos e quarenta e dois) processos.

<sup>15</sup> Dados constantes do site do CNJ, disponível em: <https://www.cnj.jus.br/gestao-estrategica-e-planejamento/metaspobre-as-metas/>. Acesso em 19 out. 2024.

<sup>16</sup> Os CEJUSCs são unidades do Poder Judiciário, cuja competência é, preferencialmente, a realização das sessões e audiências de conciliação e de mediação a cargo de conciliadores e mediadores, bem como o atendimento e a orientação às pessoas que possuem dúvidas jurídicas (artigo 8º da Resolução CNJ n. 125/2010). Fruto das experiências dos juizados especiais, trouxeram para o processo a mediação e a conciliação, em fase anterior à propositura da ação (fase pré-processual), como forma de evitar a judicialização de conflitos. Conforme informação constante do sítio do CNJ (<https://www.cnj.jus.br/programas-e-acoescconciliacao-e-mediacao/perguntas-frequentes-7/politica-judiciaria-nacional-nupemecs-e-cejuscs/>), os parâmetros utilizados

A figura a seguir resume o panorama nacional ao fim do ano de 2023:

**Figura 4 - Situação do Poder Judiciário brasileiro ao final do ano de 2023**



Fonte: CNJ, 2024, p.19.

Mesmo com o aumento da produtividade dos magistrados em 6,8% no ano de 2023, traduzidos em 2.000 processos baixados por magistrado (8,6 casos solucionados por magistrado a cada dia útil), os dados diagnósticos do CNJ permitem a conclusão de que o aumento de investimentos de toda ordem não aparenta imprimir torque suficiente para a superação do crescimento veloz<sup>17</sup> do número de feitos ajuizados perante o Poder Judiciário (CNJ, 2024, p. 20).

Com efeito, vale ressaltar que o Poder Judiciário tem investido em novas tecnologias para efetivar a razoável duração do processo nos tribunais brasileiros e diminuir a morosidade

para a criação dos CEJUSCs foram o gerenciamento dos processos e a fórmula da “*Multidoor Courthouse*” do Direito dos Estados Unidos.

<sup>17</sup> Os dados apurados pelo CNJ (2024, p. 66 e 67) revelam que o aumento de investimento com pessoal (aumento de salários gratificações, da quantidade de servidores e de membros) aumento na baixa de processos e da produção de magistrado e servidores, guinada de investimentos com informática e digitalização de processos, não implicaram na diminuição do acervo.

processual. Um exemplo claro disso é a implementação do processo eletrônico<sup>18</sup>, das audiências virtuais e o uso de Inteligência Artificial (IA) como estratégias para mitigar várias dificuldades presentes no processo judicial físico, tais como a localização de processos, carga de autos, acesso público, dificuldade de obtenção de cópias, distribuição de prazo, realização de comunicação processual e de audiências, dentre outras (Fröhlich; Engelmann, 2020, p. 57).

Além disso, a implementação de inteligência artificial no processo eletrônico possibilitou superação da demora no cumprimento daquelas tarefas burocráticas e repetitivas, que não demandam qualquer complexidade intelectual, permitindo que os serventuários da justiça se dediquem a tarefas mais complexas no curso do processo (Fröhlich; Engelmann, 2020, pp. 56-57).

Sobre o tema, importante destacar o *case* de sucesso do Supremo Tribunal Federal que, ao implantar a IA Victor, quebrou paradigmas, pois a ferramenta mostrou aumento significativo na eficiência na triagem de processos, considerando que a IA foi desenvolvida para transformar figuras em texto no processo digital, separar e classificar documentos dos autos, bem como para identificar os temas de repercussão geral de maior incidência. Destaca-se que, antes de sua implementação, essas tarefas eram desempenhadas por servidores, que demoravam cerca de 40 minutos em média para executá-las, ao passo que o Robô Victor passou a executá-las no tempo de 5 segundos, representando uma economia de 1.467 horas de trabalho manual dos servidores por ano, resultando em uma redução significativa no tempo de tramitação dos processos, permitindo que os serventuários do STF “focassem em atividades de maior complexidade, melhorando a eficiência geral do sistema judicial” (Trindade; Pereira Valadão, 2024, p. 15).

Vale destacar, que, embora o Poder Judiciário esteja implementando novas tecnologias para reduzir a crise que enfrenta, somente o STF, dentre todos os tribunais brasileiros, conseguiu reduzir drasticamente seu acervo e o tempo de tramitação de seus processos (atualmente em 391 dias), conforme dados estatísticos do programa Corte Aberta do STF (STF, 2024).

Todavia, não são somente os números de processos que impactam a atual conjuntura do Judiciário, existe o fenômeno da advocacia predatória que incha o referido Poder de demandas, elevando os custos. A prática conta com a captação indevida de clientes, muitas das

---

<sup>18</sup> Sobre a temática, importante mencionar que no dia 29 de abril de 2023, o Poder Judiciário do Estado do Maranhão alcançou a marca de 100% de processos digitalizados e migrados ao Sistema PJe, conforme notícia divulgada no Sítio Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, disponível em <https://www.tjma.jus.br/midia/tj/noticia/509965/judiciario-atinge-100-de-processos-digitalizados-e-migrados-ao-pje>.

vezes vulneráveis (com pouca instrução ou idosos), que assinam procurações sem discernimento necessário ou que, em muitos casos, sequer possuem ciência do uso de seus nomes em ações judiciais. Além disso, nessas demandas, raramente o advogado busca a resolução do conflito pela via extrajudicial, ingressando diretamente com a demanda, com alteração da verdade dos fatos, caracterizando a litigância de má-fé (Sousa; Medrado, 2023. p. 8 e 15; Bunn; Zanon Junior, 2016. p. 9).

Outro aspecto que facilita a judicialização de massa, incrementando a crise do Poder Judiciário, é a concessão indiscriminada da gratuidade da justiça. E nesse contexto, há de ser lembrado que o próprio Código de Processo Civil autoriza que a gratuidade judiciária seja concedida por meio da mera declaração de carência de recursos. Ou seja, basta que a parte junte ao processo uma declaração de hipossuficiência econômica que, via de regra, será concedida a ela o beneplácito<sup>19</sup>. Por conta dessa facilidade legal, é que advogados acabam formulando o pedido de gratuidade judiciária de forma descontrolada, a partir de requerimentos padrões, levando, por vezes, pessoas que não são hipossuficientes a terem o benefício deferido, ante a ausência de juntada dos documentos que evidenciem a falta dos pressupostos (Wolkart, 2020, p. 453 - 457).

Logo, o que se percebe é que a falha na norma permite a compreensão de que judicializar em massa é um negócio lucrativo, posto que a parte e o advogado compreendem que ao ser concedida a gratuidade da justiça, não serão obrigados ao pagamento das custas, taxas judiciárias e peritos, bem como nada terão a perder, pois, na hipótese de derrota no litígio, não serão obrigados ao pagamento dos honorários sucumbenciais e de custas finais (Spengler Neto; Dornelles; Konzen, 2022, p. 46).

A relevância da justiça gratuita como instrumento de acesso ao sistema judiciário é inegável. Contudo, a concessão indiscriminada desse benefício pode fomentar práticas judiciais questionáveis, com efeitos deletérios para a integridade do sistema como um todo. A ausência de critérios rigorosos para a sua concessão pode inadvertidamente estimular o incremento de demandas predatórias. Diante desse cenário, emerge a necessidade premente de uma revisão criteriosa dos procedimentos de concessão da justiça gratuita, a fim de mitigar a ocorrência de abusos e assegurar a solidez e a credibilidade do sistema judiciário.

---

<sup>19</sup> CPC, Art. 99 § 3º - “Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural”. (...) “§ 2º O juiz somente poderá indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão de gratuidade, devendo, antes de indeferir o pedido, determinar à parte a comprovação do preenchimento dos referidos pressupostos” (BRASIL, 2015).

Destarte, fica patente que a crise do Poder Judiciário é assunto complexo e que é causada por múltiplos fatores, cujo estudo não pode ser esgotado neste ensaio, por não ser objeto da proposta da pesquisa. No entanto, ainda que em filigranas, a assimilação de tal crise é introito necessário para a compreensão da razão do surgimento dos meios alternativos de acesso à justiça, bem como do movimento de desjudicialização de demandas, compreensões necessárias para o estudo do processo de usucapião pela modalidade extrajudicial.

### 2.3 Acesso à justiça na perspectiva de Cappelletti e Garth

Acesso à justiça é assunto que incomoda a comunidade jurídica há certo tempo, havendo estudos embrionários realizados no século passado, mas que ainda guardam muita pertinência com o atual estágio da discussão.

Um deles, e, talvez o mais emblemático, é a introdução geral aos volumes da série ‘Acesso à justiça’ do *Florence Project*, datado de 1978, da autoria de Cappelletti<sup>20</sup> e Garth<sup>21</sup>, traduzido para o português em 1988 com título ‘Acesso à justiça’<sup>22</sup>, (1988), importante pesquisa que tratou da efetivação do acesso à justiça, por meio da transposição das barreiras que dificultavam tal acesso.

Embora os autores tivessem mencionado as dificuldades para definir um conceito para ‘acesso à justiça’, chegaram ao consenso de que ele possuía duas finalidades: a) criar acessibilidade a um sistema pelo qual as pessoas pudessem resolver seus litígios ou buscar por seus direitos sob a proteção estatal; e b) a de produzir resultados justos ainda que individuais ou coletivos (Cappelletti; Garth, 1988, p. 8). Veja-se que a primeira visão está ligada à estrutura do Poder Judiciário, enquanto a segunda ideia está ligada à efetivação de direitos independentemente do local onde podem ser concretizados. E ao discutirem o tema, os autores concluíram que acesso à justiça corresponde ao mais básico dos direitos, porque da sua fruição decorre a reivindicação dos demais direitos da vida (Cappelletti; Garth, 1988, p. 11).

---

<sup>20</sup> Falecido em 2004, Mauro Cappelletti foi Doutor em Direito pela Universidade de Florença, Itália. Fundou o *Istituto di Diritto Comparato* de Florença e foi membro do *European University Institute*. Foi professor titular da Universidade de Stanford (EUA), bem como ministrou aulas em Harvard, Berkeley, Cambridge e Paris. Escreveu os livros “Juízes legisladores”, “O controle judicial de constitucionalidade das leis no direito comparado” e “Acesso à Justiça”, em parceria com Bryant Garth.

<sup>21</sup> Bryant Garth é Doutor em Direito pela Universidade de Stanford (EUA) e Ph.D em Direito pelo Instituto Universitário Europeu, Florença. Atualmente é professor de Direito na Universidade da Califórnia-Irvine. É autor de diversos livros, dentre os quais, “Advogados e a construção da justiça transnacional”, “Advogados e o estado de direito na era da globalização” e “Acesso à justiça”, com Mauro Cappelletti.

<sup>22</sup> O título original da obra é *Access to justice: The worldwide movement to make rights effective*, escrito em 1978 por Mauro Cappelletti e Bryant Garth, que funcionou como introdução para uma série de estudos sobre acesso à justiça no Projeto de Florença. Os autores enfatizam que o relatório é um aperfeiçoamento de outras obras anteriormente publicadas pelos autores em companhia de outros pesquisadores de várias nacionalidades.

Ainda que o estudo tenha ocorrido à época do *laissez-faire*, quando o Estado passou a se deparar com os clamores sociais decorrentes daquele momento, Cappelletti e Garth conseguiram detectar os obstáculos para um acesso efetivo à justiça. O primeiro deles, o obstáculo econômico, estava relacionado com as custas judiciais, honorários advocatícios e o tempo. E nesse contexto, os autores enfatizaram que os altos custos processuais, aliados ao pagamento dos honorários sucumbenciais advocatícios acabavam por esvaziar o pedido da ação, reduzindo o ganho da causa a uma mera futilidade. Além disso, o tempo de tramitação do processo desfavorecia os economicamente fracos e abria caminho para que as partes abandonassem a causa ou aceitassem acordos em valores, muitas das vezes, inferiores àqueles que teriam direito com eventual condenação ao final da ação (Cappelletti; Garth, 1988, p. 15-20).

A segunda barreira tem pertinência com a condição econômica dos litigantes, sua educação, ambiente de vida, status social, capacitação pessoal e contato com as instituições do Poder Judiciário, uma vez que os autores detectaram que quem não possuía condições financeiras, não soubesse identificar situações que restringissem seus direitos e não detivesse algum conhecimento acerca de proposição de ações judiciais, ficavam à margem do acesso à justiça (Cappelletti; Garth, 1988, p. 21-26).

O terceiro obstáculo apontado é relativo à dificuldade de solução de interesses difusos e coletivos pelo Estado. Na obra, os autores notaram que as partes prejudicadas em casos envolvendo dano coletivo ajuizaram ações independentes, nas quais a condenação da parte infratora não contemplava o real dano causado à comunidade. Por isso, entenderam pela necessidade da reunião das ações judiciais envolvendo um mesmo problema coletivo para que o resultado pudesse garantir uma reparação mais justa e aproximada ao real dano sofrido pela comunidade (Cappelletti e Garth, 1988, p. 24-26).

O último obstáculo contempla os fatores compreendidos como complicadores da efetividade na resolução dos conflitos, tais como a morosidade processual, a sobrecarga do sistema judicial, o formalismo excessivo, a falta de magistrados e ausência de gestão processual (Cappelletti; Garth, 1988, p. 28-29).

O relatório dos pesquisadores segue identificando as reformas (movimentos ou ondas) adotadas pelo mundo Ocidental, para a transposição dos obstáculos constatados. A primeira delas é a implementação da assistência judiciária gratuita, como forma de superação do indicador pobreza no acesso à justiça. E citam como exemplos, a criação de um sistema de

pagamento de honorários de advogados privados pelo Estado<sup>23</sup>, a contratação de advogados públicos pelo Estado<sup>24</sup>, a adoção de um sistema combinado (com advogados empregados do Estado e advogados privados com honorários pagos pelo Estado)<sup>25</sup>; e a isenção de custas processuais (Cappelletti; Garth, 1988, p. 31-49).

A segunda onda se refere à defesa dos interesses coletivos e difusos, com a criação de regras processuais específicas para o processamento dessas causas. A superação da barreira compreendia a capacitação dos profissionais do Direito e a conscientização da sociedade civil organizada para atuarem na solução desses litígios (Cappelletti; Garth, 1988, p. 49-67).

A última e terceira onda de soluções verificada pelos autores se refere ao incentivo para a criação de um sistema que contemplasse instituições, mecanismos, pessoas e procedimentos, com o intuito de prevenir e processar disputas nas sociedades modernas (Cappelletti; Garth, 1988, p. 67-68). E aqui está a beleza desse movimento, porque desde os idos de 1978, as soluções extrajudiciais para a solução de conflitos já eram vistas como forma de acesso à justiça e de desobstrução da máquina Judiciária.

O relatório dos autores finaliza com proposições visando a melhora quanto ao acesso à justiça, tais como: a reforma dos procedimentos jurídicos em geral; adoção de métodos alternativos de solução de conflitos (arbitragem, conciliação); incentivos econômicos para a conciliação extrajudicial; criação de tribunais especializados para causas envolvendo consumo e causas que tivessem como objeto direitos coletivos; simplificação das normas processuais; dentre outras formas alternativas de acesso à justiça (inclusive para os mais pobres) para a obtenção de um resultado efetivo para os problemas sociais (Cappelletti; Garth, 1988, p. 165)

Em texto posterior, Cappelletti e Garth (1981, p. 14-15) reafirmaram que as ondas renovatórias ampliaram as formas de acesso à justiça e deram especial destaque aos resultados da Teoria do Tribunal Multiportas implementada nos Estados Unidos, com auxílio da pesquisa elaborada por Frank Sander (1976), que adiante será abordada.

---

<sup>23</sup> Aqui, Cappelletti e Garth (1988, p. 35) citam o sistema *Judicare*, adotado na Áustria, Inglaterra, Holanda, França e Alemanha Ocidental, em que os advogados particulares eram contratados e pagos pelo Estado para proporcionarem aos litigantes de baixa renda a mesma sensação de representação que teriam se contratassem advogados.

<sup>24</sup> O sistema tem raízes no Programa de Serviços Jurídicos do *Office of Economic Opportunity* de 1965 (agência responsável por administrar a maioria dos programas da Guerra contra a Pobreza criados como parte da agenda legislativa do presidente dos Estados Unidos Lyndon B. Johnson), com objetivo diverso daquele do sistema *Judicare*, pois aqui, a ideia é usar o dinheiro do contribuinte para dar suporte, por intermédio de pequenos escritórios localizados nas periferias, para que os menos favorecidos tivessem acesso a advogados empregados do Estado e com conhecimento aprofundado para providenciar a conscientização e acesso aos pobres ao Judiciário (Cappelletti; Garth, 1988, p. 39-40).

<sup>25</sup> Além desses dois modelos, alguns países adotaram os sistemas combinados (*Judicare* e Advogados contratados), como foi o caso da Suécia (Lei de Assistência Jurídica de 1972) e a Província de Quebec (*Legal Aid Act*, de 1972), cujos modelos foram copiados pela Austrália, Holanda e Grã-Bretanha (Cappelletti; Garth, 1988, p. 44).

## 2.4 O sistema multiportas como ampliação ao acesso à justiça

*Multidoor Courthouse System* (Teoria do Tribunal Multiportas) foi um conceito demonstrado por Frank Sander<sup>26</sup> em 1976, durante a *Global Pound Conference*, ocorrida em Saint Paul, Minnesota nos Estados Unidos (EUA), por meio de um documento intitulado *Varieties of dispute processing* (Sander, 1976, p. 147). O propósito de sua pesquisa consistiu em encontrar alternativas para a solução de conflitos fora do sistema Judiciário dos EUA, que àquele tempo estava abarrotado de processos, apresentando baixa resolução para os casos judicializados.

Em artigo publicado, Sander mencionou que a teoria do Tribunal Multiportas foi criada quase do acaso, quando estava em um período de férias com sua família na Suécia, no ano de 1975. Na ocasião, enquanto estudava direito de família, passou a pensar em quanto a arbitragem, que já era utilizada para solução de conflitos trabalhistas, poderia ser utilizada com sucesso na resolução de litígios daquela área jurídica. Ao fazer suas anotações, Sander relata que as encaminhou para seus colegas da Faculdade de Direito de Harvard, que trabalhavam junto ao presidente da Suprema Corte dos Estados Unidos, Warren Burger, que se interessou pelas anotações de Sander (Sander; Crespo, 2008, p. 669).

Sander relatou, ainda, que foi convidado por Warren Burger para proferir palestra na *Pound Conference*, realizada em Saint Paul, Minnesota, evento organizado em 1976 pela Ordem dos Advogados dos Estados Unidos em conjunto com as Conferências Jurídica dos Estados Unidos e a dos Presidentes de Tribunais, com a intenção de apagar da memória dos juristas o amargo discurso proferido por Roscoe Pound em 1906, então reitor da Faculdade de Direito de Harvard, que tratou acerca da insatisfação popular com a administração da justiça nos Estados Unidos. Naquele evento, Sander apresentou o texto intitulado *Varieties of dispute processing* (Variedades de processamento de conflitos) dando o pontapé inicial ao pensamento de Tribunal Multiportas (Sander; Crespo, 2008, p. 669-670).

A ideia foi bem aceita e para a sua efetivação contou com a participação da Ordem dos Advogados dos Estados Unidos (*American Bar Association*), da Suprema Corte e do

---

<sup>26</sup> Falecido em 2018, Frank Ernest Arnold Sander foi professor emérito da Faculdade de Direito de Harvard, onde lecionou por mais de 45 anos e foi reitor associado entre os anos de 1987 e 2000. Ali, lecionou diversas disciplinas, como direito tributário, direito de família, direito de bem-estar social, responsabilidade profissional, resolução alternativa de conflitos, mediação e negociação. Nascido na Alemanha, mudou-se para os Estados Unidos aos 13 anos de idade, tendo se graduado em matemática (1949) e em direito (1952) em Harvard, onde exerceu o cargo de tesoureiro da Harvard Law Review. Trabalhou como secretário do juiz presidente do Tribunal da Primeira Corte de Apelação, Calvert Magruder, e com o juiz Felix Frankfurter, da Suprema Corte dos Estados Unidos. Atuou, ainda, como advogado apelante na divisão tributária do Departamento de Justiça dos Estados Unidos e integrou o escritório de advocacia Hill & Barlow em Boston.

Departamento de Justiça dos Estados Unidos. Com a eleição de Jimmy Carter para a presidência dos Estados Unidos, em 1976, Griffin Bell, nomeado Procurador-Geral da República, criou uma divisão especial no Departamento de Justiça, chamada Divisão de Melhoramentos na Administração da Justiça; e a Ordem dos Advogados dos Estados Unidos, no mesmo sentido, criou uma comissão especial que mais tarde se chamou Comissão para a Resolução de Conflitos e, atualmente é denominada Seção de Resolução de Conflitos da ABA (Sander; Crespo, 2008, p. 671-672).

Mas, em que consiste a teoria? Trata-se de proposição que criou portas alternativas de resolução de disputas judiciais a fim de que fossem utilizadas para reduzir a quantidade de processos judicializados e que se baseou em quatro fundamentos, quais sejam: a) a institucionalização de meios alternativos de solução de disputas; b) escolha de um método de triagem de disputas, que seria executado por um *expert*; c) treinamento dos profissionais que iriam trabalhar na solução dos conflitos em cada uma dessas multiportas; d) desenvolvimento de uma política pública de destinação de recursos para o incentivo à utilização do método e à conscientização dos usuários do sistema de justiça sobre os benefícios da adoção dos meios alternativos de solução de conflitos (Sander, 2000, p. 3-5).

Com a utilização desses fundamentos, Sander propôs um modelo capaz de propiciar soluções mais congruentes de acordo com a peculiaridade de cada caso, com celeridade, economia e efetivação de direitos. Em termos práticos, Sander idealizou um grande sistema de solução de conflitos, em que o Poder Judiciário funcionaria como uma das portas de solução de litígios. Dessa forma, ao ser protocolizado um litígio, o pleito passaria por uma espécie de triagem (*Screening clerk*) que verificaria a natureza da disputa, o tipo de relação entre os disputantes, valor em questão, custo e a prioridade na tramitação. A partir daí, a demanda diagnosticada seria direcionada para uma das portas apropriadas para a solução do conflito: mediação, arbitragem, *fact-finder* (averiguação – baseada no sistema de ouvidoria ou Lei de acesso à informação), *Malpractice screening panel* (rastreamento de más-práticas), Corte superior ou, para o *Ombudsman* (espécie de instituição com competência de pesquisar queixas, prevenção de disputas, com objetivo de facilitar a solução do conflito *interna corporis*) (Sander, 1976, p. 151-172).

A prática trouxe inúmeros benefícios para a justiça dos EUA, pois os casos que chegavam ao tribunal eram encaminhados para a solução com uso do método mais compatível com a natureza da demanda, com economia de tempo e de dinheiro para os tribunais e para os envolvidos nas disputas. Há de ser observado que o modelo é flexível, razão pela qual foi implantado em vários países, com as adequadas adaptações vinculadas às peculiaridades e

contexto dos locais em que foi empregada a teoria (Sander; Crespo, 2008, p. 673).

Finalmente, destaca-se que os principais objetivos da Teoria do Tribunal Multiportas compreendem, dentre muitos, os de diminuir a quantidade de processo e os custos judiciais envolvidos; tornar acessíveis os fóruns locais aos litigantes; gerar soluções mais céleres aos conflitos; reduzir de custos para as partes; aumentar a satisfação social com o sistema Judiciário; adaptar soluções considerando a natureza de cada caso; aumentar o cumprimento voluntário das soluções encontradas nas portas de acesso; e restaurar a crença na coesão social e nos valores de vizinhança, por intermédio da conscientização da sociedade acerca da importância da utilização dos meios eficazes de solução de conflitos em vez da judicialização dos problemas ou do uso da violência (Goldberg *et al.*, 2012, p. 49).

Esse modelo foi exportado para vários países, conforme já dito, adaptando-se a cada realidade local. No caso do Brasil, a cultura da justiça multiportas abriu espaço para a criação de métodos e espaços alternativos para a solução de conflitos, conforme se verá.

## **2.5 O modelo do sistema da justiça multiportas no Brasil**

O modelo brasileiro de justiça multiportas é peculiar à realidade nacional e difere muito daquele pensado por Sander, pois, ao não possuir fóruns de portas múltiplas, a legislação criou caminhos alternativos pelos quais o cidadão pode optar para a solução de seu problema, não havendo, portanto, a figura de um Órgão de triagem prévia para análise do litígio, nem a indicação da porta adequada para sua solução.

No entanto, Didier Junior e Fernandez (2023, p. 155) enfatizam que, mesmo que o ordenamento jurídico tenha imposto um meio exclusivo para a obtenção dos resultados, existe a concorrência de portas para a solução de um mesmo problema, o que permite às partes a escolha daquela mais adequada às circunstâncias do caso<sup>27</sup>.

Esse movimento de multiportas no Brasil tem seu embrião com a crise do Poder Judiciário, identificada em meados do século XX, com a crescente judicialização da política e das questões sociais complexas, decorrente das promessas constitucionais não cumpridas (Oliveira, 2015, p. 49). Como consequência surgiram, ainda que timidamente, normas que ofereceram a possibilidade de tratamento de casos pela via extrajudicial. Veja-se como exemplo o Decreto-lei n. 70/1966, que fez surgir a figura do agente fiduciário; e Lei n. 9.307/1996, que

---

<sup>27</sup> Além do Poder Judiciário (CEJUSC's), as partes podem se socorrer, por exemplo, do Procon, das Câmaras Privadas de conciliação e mediação, da Defensoria Pública, do Ministério Público, e de serventias extrajudiciais para solucionar seus problemas.

criou a figura do árbitro e as câmaras arbitrais. Outros marcos nesse caminho foram o surgimento dos Juizados Especiais, com a Lei n. 9.099/95, e do advento do Código Civil de 2002 (Lei n. 10.406/2002), que fez surgir a ideia de que todas as pessoas deveriam ter acesso pleno ao Poder Judiciário. Além disso, com a Lei n. 13.140/2015, surgiram os tribunais administrativos (arts. 32 e 43) e as figuras do conciliador e do mediador (art. 24).

As associações e partidos políticos e as assembleias condominiais também passaram a solucionar seus problemas jurídicos por meio de uma espécie de processo de caráter privado, que permite a aplicação de medidas disciplinares. A novidade foi disciplinada no art. 57 do Código Civil e no art. 23 da Lei n. 9.096/1995. Ainda que as decisões tomadas nesses âmbitos possam ser questionadas perante o Poder Judiciário, estes são espaços apropriados para a solução de problemas jurídicos.

No entanto, esse movimento ganhou força com a edição da Resolução n. 125 de 29/11/2010, do CNJ, que dispôs sobre a Política Judiciária Nacional de Tratamento Adequado dos Conflitos de Interesses no âmbito do Poder Judiciário, tratando-se da primeira política pública encampada pelo Poder Judiciário de incentivo aos Métodos Alternativos de Solução de Conflitos. O ato administrativo tratou dos núcleos permanentes de métodos consensuais de solução de conflitos e permitiu a criação da figura dos Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC's) para tratamento de litígios, numa espécie de fase pré-processual. Mais tarde, a referida norma foi emendada (Emenda n. 2, de 8/3/2016) e passou a regulamentar a formação de conciliadores e mediadores, bem como a forma pela qual as Câmaras Privadas de Conciliação e Mediação passariam a integrar o sistema multiportas brasileiro.

Há de ser observado que o CNJ, instância fomentadora dessa política pública, foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro pela Emenda Constitucional n. 45/2004, com alguns objetivos, dentre os quais o de fomentar a gestão do Poder Judiciário Brasileiro e aperfeiçoar a efetividade da Justiça Brasileira. Além disso, a referida emenda adicionou o inciso LXXVII ao art. 5º da Constituição, erigindo ao status de direito fundamental a razoável duração do processo (judicial ou administrativo) e os meios que garantam celeridade da tramitação desses processos.

A criação do CNJ foi emblemática para que esse movimento surgisse com a pujança que tem hoje. Note-se que a ideia dos Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania foi desenhada nos idos de 2010 pelo CNJ, cuja ideia foi absorvida pela Lei n. 13.140/2015, tornando obrigatória a instalação desses centros em toda a estrutura do Poder Judiciário.

O outro marco legal de ampliação dos métodos alternativos de solução de conflito foi

o Código de Processo Civil de 2015, que em seu artigo 3º, *caput*, reafirma o direito fundamental de acesso à justiça, consagrado na Constituição Federal, assegurando a tutela judicial efetiva em caso de lesão ou ameaça a direito. Nos parágrafos subsequentes do dispositivo é revelada uma clara tendência à desjudicialização, ao incentivar a adoção de métodos consensuais de resolução de conflitos. O § 2º do artigo 3º do CPC estabelece que o Estado deve promover, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos, enquanto o § 3º do mesmo artigo determina que juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público devem estimular a conciliação, a mediação e outros métodos consensuais, inclusive durante o processo judicial. Além disso, o § 1º do mesmo artigo fomenta a utilização da arbitragem, um eco da previsão legal alinhavada na Lei n. 8.987/1995.

A leitura conjunta desses dispositivos revela que o Brasil resolveu adotar um sistema de justiça multiportas, que busca conciliar a garantia do devido processo legal com a efetividade da tutela jurisdicional, privilegiando a autonomia das partes e a busca por soluções consensuais. Essa perspectiva é ainda mais evidente no artigo 334 do CPC, que institui a audiência de conciliação ou mediação como regra geral para todos os processos, incentivando a composição amigável do litígio.

Outra importante inovação do CPC/2015 é a criação das câmaras privadas de mediação e conciliação (art. 167), que, atuando de forma complementar à jurisdição estatal, ampliam as possibilidades de resolução extrajudicial de conflitos. Essas câmaras, compostas por mediadores e conciliadores devidamente capacitados, podem atuar tanto em caráter preventivo quanto em processos já judicializados.

Os métodos consensuais de resolução de conflitos compreendem a negociação, a mediação, a conciliação e a arbitragem. A principal vantagem destes métodos reside na possibilidade de as partes encontrarem soluções personalizadas e duradouras para seus conflitos, com menor tempo e custo, quando comparados ao processo judicial tradicional.

O ano de 2015 trouxe muitas novidades nessa seara. Veja-se que com a Lei n. 13.140/2015, os tribunais administrativos, além de já atuarem em diversas hipóteses, passaram a atuar na criação de espaços para a autocomposição<sup>28</sup>. Veja-se que no art. 32 há a previsão da possibilidade da criação de câmaras para a prevenção consensual de conflitos que envolvam tanto a Administração Pública quanto particulares. A mesma norma ainda prevê que em caso de conflitos que envolvam controvérsia jurídica entre Órgãos de direito público integrantes da

---

<sup>28</sup> Nesse sentido, importante mencionar o enunciado n. 17 da I Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios do Conselho da Justiça Federal, segundo o qual “Nos processos administrativo e judicial, é dever do Estado e dos operadores do Direito propagar e estimular a mediação como solução pacífica dos conflitos”.

Administração Pública Federal, a Advocacia-Geral da União (AGU) passará a desempenhar as funções de promoção da autocomposição e, sucessivamente, de heterocomposição<sup>29</sup>.

Não menos importante, essa discussão destaca as figuras do Ministério Público e da Defensoria Pública como portas de solução de conflitos.

A Resolução n. 118/2014 do Conselho Nacional do Ministério Público (CNMP) previu a atuação do Ministério Público na negociação direta, com celebração de compromissos e ajustamento de conduta, bem como na realização de conciliações, mediações e formulação de práticas restaurativas. Por sua vez, o art. 83, inciso I, da Lei Complementar n. 75/1993 já previa a atuação dos membros do Ministério Público do Trabalho (MPT) como árbitros nos processos da competência da Justiça do Trabalho, desde que solicitado pelas partes<sup>30</sup>.

À Defensoria Pública, função essencial à Justiça (CF/88, arts. 134 e 135), foi adicionada a competência de servir como porta de acesso à justiça, uma vez que por meio dela, os hipossuficientes puderam contar com um canal de solução de conflitos pelas vias da heterocomposição e autocomposição. Neste sentido, ao formularem acordo sem a intervenção de um terceiro imparcial (autocomposição), a Defensoria Pública atua principalmente na formalização de acordos, como a transação, e na resolução colaborativa, em que um defensor acompanha as partes no processo de negociação. O próprio artigo 4º, § 4º, da Lei Complementar n. 80/94 prevê que o instrumento de acordo firmado perante defensor público tem eficácia de título executivo extrajudicial.

Importante ressaltar que esse processo voluntário de composição pode ser feito tanto pela via da conciliação quanto da mediação<sup>31</sup>, ocasião em que a Defensoria funcionará apenas como facilitadora, auxiliando as partes a encontrarem uma solução consensual. No entanto,

---

<sup>29</sup> Na autocomposição, as partes envolvidas em um conflito assumem a responsabilidade de encontrar uma solução consensual para a disputa. Elas que, por meio de negociação, mediação, conciliação ou outros mecanismos, decidem os termos do acordo que encerrará o litígio. Uma das principais características da autocomposição é a ausência de um terceiro imparcial com poder decisório. O papel de um mediador, por exemplo, é facilitar a comunicação entre as partes e auxiliá-las a encontrar um ponto em comum, mas a decisão final cabe exclusivamente a elas. Outro aspecto importante da autocomposição é a busca por soluções que atendam aos interesses de ambas as partes. A ideia é que todos os envolvidos se sintam satisfeitos com o resultado, preservando ou restabelecendo os relacionamentos. Diferentemente da autocomposição, na heterocomposição a decisão sobre a resolução do conflito é atribuída a um terceiro imparcial. Esse terceiro pode ser um árbitro, escolhido pelas partes, ou um juiz, indicado pelo Estado. Na heterocomposição, o terceiro tem o poder de decidir a disputa, e sua decisão é vinculante para as partes. Esse tipo de procedimento é frequentemente caracterizado como adversarial, pois as partes assumem posições opostas e buscam convencer o terceiro de que seus argumentos são os mais válidos (Spengler; Spengler Neto, 2020, p. 7-8).

<sup>30</sup> A regulamentação do procedimento ocorreu com a Resolução n. 44/1999 do Conselho Superior do Ministério Público do Trabalho.

<sup>31</sup> Conforme Pinho (2016, p. 73-74), a mediação é uma espécie de trabalho artesanal, visto que cada caso é único, demandando tempo e análise aprofundada do problema por todos os seus ângulos. Assevera, ainda, que o mediador deve compreender o contexto psíquico-emocional do conflito, para saber os interesses reais que estão por trás dos interesses, para que, então, possa indicar o caminho mais adequado para a solução do conflito.

quando a autocomposição não for possível, a heterocomposição (via arbitragem ou a jurisdição) poderá ser via de solução.

E nesse sentido, enquanto árbitro, o Defensor analisará as alegações das partes, proferindo decisão irrecurável, que não poderá ser objeto de recurso ou homologação pelo Poder Judiciário (art. 18). A decisão terá os mesmos efeitos típicos de sentença prolatada pelos Órgãos jurisdicionais (art. 31). Importante mencionar que o artigo 515, VII, do CPC confere à sentença arbitral eficácia de título executivo judicial. Por outro lado, quando o uso da via judicial for necessário, a Defensoria seguirá os ritos preconizados na norma correspondente ao litígio judicializado.

Dito isto, o papel da Defensoria Pública como porta de efetivação de justiça está eternizado no artigo 4º, II, da Lei Complementar n. 80/1994<sup>32</sup>, que prevê que os membros das defensorias públicas deverão priorizar a pacificação dos conflitos sociais pela via extrajudicial, judicializando o problema somente quando a via consensual se mostrar impossível.

Outra importante via de solução de conflitos é a extrajudicial que há muito tempo vem sendo utilizada para a solução de alguns problemas judiciais. Cite-se como exemplo o reconhecimento de paternidade direto (Lei n. 8.560/1992), a consignação extrajudicial de obrigação em dinheiro (Lei n. 8.951/1994), o registro da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel e averbação do termo de securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário (Lei n. 9.514/1997), divórcio e inventário (Lei n. 11.441/2007), usucapião tabular (Lei n. 11.977/2009 alterada pela Lei n. 13.465/2017).

A via passou a ser importante e ganhou mais uma possibilidade de solução, quando o CPC de 2015 previu a desjudicialização da usucapião de forma ampla, englobando todas as suas modalidades, à exceção daquela constante da Lei nº. 13.465/2017, que tem seu procedimento próprio (Pinho; Stancati, 2016, p.9-10). O artigo 1.071 do CPC incorporou o art. 216-A à Lei de Registros Públicos, prevendo a possibilidade.

No entanto, as portas de acesso não são matéria engessada à imutabilidade, mas, ao contrário disso, estão em plena evolução. Veja-se que as profundas transformações sociais e culturais promovidas pela revolução digital impulsionaram a busca por novas formas de resolução de conflitos capazes de acompanhar as dinâmicas do mundo contemporâneo. Nesse contexto, surge outra porta de solução de litígios por meio da Resolução On-line de Controvérsias (ODR), representando um marco significativo na evolução do sistema de justiça

---

<sup>32</sup> Art. 4º São funções institucionais da Defensoria Pública, dentre outras: (...) II – promover, prioritariamente, a solução extrajudicial dos litígios, visando à composição entre as pessoas em conflito de interesses, por meio de mediação, conciliação, arbitragem e demais técnicas de composição e administração de conflitos.

(Arbix, 2015, p. 49).

A ODR consiste na utilização de tecnologias da informação e comunicação (TICs) para a resolução de conflitos, seja por meio de processos totalmente digitais ou da integração de ferramentas eletrônicas aos procedimentos tradicionais. Essa modalidade de resolução de disputas abrange uma variedade de métodos, como a mediação, a conciliação, a negociação e a arbitragem, adaptando-os ao ambiente virtual. A ODR surge como uma resposta a essa necessidade de atualização, oferecendo uma alternativa mais eficiente, ágil e acessível para a resolução de conflitos. Ao permitir que as partes envolvidas em uma disputa interajam em um ambiente virtual, a ODR contribui para a democratização do acesso à justiça e para a redução da carga processual dos tribunais.

Sobre a temática, o CNJ instituiu a Resolução n. 358/2020, regulamentando o Sistema Informatizado para a Resolução de Conflitos por Meio da Conciliação e Mediação, implementando o sistema de portas com uso de ODRs. Outra iniciativa pública de ODR é o portal Consumidor.gov.br, criado pelo Ministério da Justiça, plataforma institucionalizada pelo Decreto n. 8.573/2015 e em conformidade com o disposto no artigo 4º, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor, e artigo 7º, incisos I, II e III do Decreto n. 7.963/2013.

O CPC/2015, ao incentivar a continuidade de utilização e a expansão dos métodos consensuais de resolução de conflitos, promove uma mudança de paradigma no sistema de justiça brasileiro, valorizando a autonomia das partes e a busca por soluções personalizadas e duradouras. Além do mais, o sistema brasileiro de justiça multiportas é um fenômeno que se encontra num estado de permanente expansão, decorrente da enorme complexidade típica das sociedades democráticas, como é o caso da brasileira (Didier Jr.; Fernandez, 2023, p. 160).

A adoção de um sistema de justiça multiportas, que conjuga a jurisdição estatal com os métodos alternativos, contribui para a desjudicialização e para a melhoria da qualidade da prestação jurisdicional, garantido àqueles que optam pelas portas alternativas a solução de seus litígios com a garantia dos mesmos princípios basilares da jurisdição, tais como o da igualdade e da segurança jurídica.

### **3 O MOVIMENTO DE DESJUDICIALIZAÇÃO COMO PORTA ALTERNATIVA DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS E A IMPORTÂNCIA DOS CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS NESSA QUADRA HISTÓRICA**

A crescente busca por métodos alternativos de resolução de conflitos reflete a insatisfação com a tradicional atuação do Estado-juiz. A sociedade contemporânea reclama soluções mais ágeis e eficazes, que se adaptem às complexidades das relações sociais. Com efeito, passaram a surgir novos caminhos de solução de conflitos para além dos muros do Poder Judiciário, tudo com o intuito de ofertar solução rápida e eficaz, com economia de tempo e de dinheiro àqueles que procuram solução efetiva para seus problemas (Ribeiro, 2013, p. 31).

Portanto, a desjudicialização consiste em retirar procedimentos que antes eram judicializados para, então, serem “absorvidos por outras instâncias não judiciais” (Oliveira, 2015, p. 178). Ao Judiciário, restaria a condição de ser mais uma alternativa de solução de conflitos, a critério daquele que deseja solucionar um problema, ficando-lhe resguardada a condição de instância de controle da legalidade dos procedimentos alternativos.

No mesmo sentido, é a lição doutrinária de Costa (2011, p. 1), que compreende a desjudicialização como “um movimento que tende a subtrair à atividade dos tribunais áreas de decisão que tradicionalmente lhes pertenciam, deslocando-as para outros serviços públicos ou para entidades privadas”.

Demais disso, o conceito está alinhado com as novas perspectivas desenhadas pela Agenda 2030 da ONU, visto que desjudicializar tem íntima relação com o Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS) n. 16, que tem como escopo proporcionar o acesso à justiça para todos e construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas em todos os níveis (ONU/BR, 2015).

#### **3.1 O movimento de desjudicialização no Brasil**

Essa forma de solucionar conflitos tem crescido de forma exponencial, de maneira que muitos procedimentos que, tradicionalmente, eram judicializados passaram a ser passíveis de solução pela via extrajudicial. É o caso, por exemplo, do inventário, partilha e divórcio, cuja possibilidade de solução via cartórios passou a ser uma realidade com a promulgação da Lei n. 11.441/2007, norma comumente chamada pela doutrina de *turning point* da desjudicialização

no Brasil (Hill, 2020, p. 6)<sup>33</sup>. Note-se que a norma não aboliu a forma de solução judicial, mas possibilitou ao cidadão optar pela solução extrajudicial.

E, como dito alhures, o fenômeno da desjudicialização no Brasil não é algo novo, mas vem evoluindo lado a lado com a evolução social.

Veja-se que o artigo 6º, VII, do Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/90) já previa o direito de acesso “aos órgãos judiciários e administrativos com vistas à prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos, assegurada a proteção jurídica, administrativa e técnica aos necessitados”. Alvim Netto (1991, p. 32) relembra que a ideia primordial da norma era a de promover a efetivação de todos os direitos do consumidor com real reparação dos danos sofridos.

Em 1992, a Lei n. 8.455 de 24 de agosto de 1992 alterou o então Código de Processo Civil contemplando a possibilidade da utilização de perícias extrajudiciais. O procedimento poderia ser realizado com dispensa da perícia judicial, quando as partes, na inicial e na contestação, apresentassem pareceres técnicos e documentos elucidativos sobre questões de fato que o magistrado considerasse suficientes (CPC 1973, art. 427). O procedimento adotado possibilitou encurtar o tempo de tramitação do processo.

No mesmo ano, a Lei n. 8.560/1992 viabilizou a possibilidade do reconhecimento de paternidade direto pela via administrativa. Dois anos depois, a Lei n. 8.951/1994 imprimiu significativa alteração no CPC de 1973, com a inclusão de parágrafos ao artigo 890, que passou a prever o procedimento extrajudicial de consignação em pagamento para as hipóteses de obrigação de pagamento em dinheiro.

O ano de 1996 deu lugar à Lei n. 9.307 de 23 de setembro de 1996, que dispôs sobre arbitragem. A novidade da norma foi trazer a solução de conflitos em uma jurisdição não estatal, com as mesmas garantias de uma sentença judicial, tanto é que o CPC/2015 consagrou a sentença arbitral como título executivo judicial (CPC/2015, art. 515 I). Sem dúvida, o juízo arbitral abriu portas para a legitimação de outros meios alternativos de solução de conflitos, uma vez que, ao possibilitar às partes interessadas que terceiro imparcial julgue uma demanda, tira-se do Estado o monopólio da jurisdição (Mergulhão; Sayeg, 2022, p. 14).

No entanto, há de se considerar que a desjudicialização no caso do juízo arbitral não é absoluta. Isso porque, por ter seu caráter irrecorrível, quando a sentença arbitral não se posicionar sobre todos os pontos da demanda, a parte prejudicada poderá acionar o Poder

---

<sup>33</sup> No mesmo sentido, Oliveira (2015, p. 188), que considera que a Lei n. 11.441/2007 “popularizou o termo ‘judicialização’ ao alterar o então Código de Processo Civil, possibilitando o inventário, a partilha, a separação e os divórcios consensuais pela via administrativa, caso ali não configurasse interesses e/ou direito de incapazes”.

Judiciário para obrigar o juízo arbitral a prolatar sentença complementar. Essa garantia encontra previsão no art. 33, § 4º da referida norma<sup>34</sup>.

Ainda sobre o juízo arbitral há de se destacar a possibilidade de cooperação entre o Poder Judiciário e as Cortes Arbitrais. O art. 22-C<sup>35</sup> da Lei de Arbitragem prevê que o “árbitro ou o tribunal arbitral poderá expedir carta arbitral para que o órgão jurisdicional nacional pratique ou determine o cumprimento, na área de sua competência territorial, de ato solicitado pelo árbitro”. Tem-se aí o reconhecimento da legitimidade do juízo arbitral com o permissivo de intercâmbio entre as instituições jurisdicional e administrativa<sup>36</sup>.

Outra experiência de desjudicialização nacional foi a Lei n. 9.514, de 10/11/1997, que dispôs sobre o sistema de financiamento imobiliário e instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, autorizando o agente fiduciário a vender, extrajudicialmente, o imóvel nos casos de propriedade já consolidada, após constatação da mora do fiduciante. Já em 1998 foi a vez da Lei n. 9.703, de 17/11/1998, instituir a possibilidade de depósitos extrajudiciais de tributos federais, inerentes à consignação em pagamento.

O ano de 2004 ganhou mais um movimento de desjudicialização, com a Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004, que permitiu ao Oficial de Registro de Imóveis realizar alterações no registro imobiliário, tarefa que antes somente era possível após intervenção judicial. Em 2008, com a Lei n. 11.970, foi a vez dos Oficiais de Registro Civil e de Nascimento ganharem permissão para registrarem os nascimentos ocorridos fora do prazo legal, hipótese em que os interessados passaram a comparecer diretamente ao cartório, acompanhados de duas testemunhas para efetuarem o registro de nascimento. Para o caso de qualquer suspeita no procedimento, a supracitada norma autoriza que o Registrador encaminhe os autos ao Poder Judiciário para a solução das dúvidas.

Ao reestruturar o processo de falência, a Lei n. 11.101/2005 permitiu que os credores e devedores pudessem elaborar um plano de recuperação empresarial de forma extrajudicial para, então, submetê-lo ao crivo do judiciário para homologação (Lei n. 11.101/05, art. 161 § 6º), cuja sentença servirá de título executivo extrajudicial.

Além dessas normas, no ano de 2009, passou a vigor a Lei n. 11.977, que, posteriormente, sofreu as alterações por meio da Lei n. 13.465/2017, dispondo sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, permitindo a regularização de imóvel com a aquisição da

---

<sup>34</sup> Redação alterada pela Lei n. 13.129/2015.

<sup>35</sup> O artigo 22-C passou a integrar a Lei de Arbitragem com as alterações trazidas pela Lei n. 13.129/2015.

<sup>36</sup> A legitimidade da arbitragem já veio a ser reconhecida pelos julgados do STJ. Cite-se como exemplos, o REsp n. 1288251/MG, Re. Min. Sidnei Beneti, REsp n. 1297974/RJ, Rel<sup>a</sup>. Min<sup>a</sup>. Nancy Andrighi, REsp n. 1169841/RJ, Rel<sup>a</sup>. Min<sup>a</sup>. Nancy Andrighi, REsp n. 1082498/MT, Rel. Min. Luis Felipe Salomão.

propriedade por usucapião, pela via administrativa.

Em 2017, foi a vez da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973) sofrer as alterações com a edição da Lei n. 13.484/2017, possibilitando aos brasileiros a retificação de seu registro civil pela via extrajudicial.

Por sua vez, o CPC de 2015 trouxe uma gama de possibilidades de desjudicialização, tais como, a) a consignação em pagamento extrajudicial (artigo 539, §§ 1º a 4º); b) a homologação do penhor legal extrajudicial (artigo 703, §2º); c) a demarcação e a divisão de terras por escritura pública, desde que todos os interessados sejam maiores, capazes e concordes (artigo 571); d) a dispensa de homologação de sentença estrangeira de separação e divórcio pelo Superior Tribunal de Justiça, passando a ser averbada diretamente perante Oficial de Registro Civil no Brasil (artigo 961, §5º c/c Provimento 53/2016 do CNJ); e) a ata notarial como meio de prova típico (artigo 384); f) a possibilidade de averbação premonitória (artigo 828); g) o protesto de decisão judicial com trânsito em julgado (artigo 517); h) a possibilidade extrajudicial de divórcio consensual, da separação consensual e da extinção consensual de união estável, não havendo nascituro ou filhos incapazes e observados os requisitos legais, por força da Lei 11.441/2007 (art. 733); i) a possibilidade do inventário e partilha por escritura pública, desde que todos os herdeiros sejam capazes e concordes (art. 610, § 1.º); dentre outras regras visando a desjudicialização.

Outra novidade trazida pelo CPC/2015, que é, inclusive, tema desta pesquisa, foi a previsão da usucapião extrajudicial, que ganhou vida com o artigo 1.071 da Norma Adjetiva Civil, e que inseriu o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos. O tema será abordado no capítulo 4 deste trabalho.

Mas, o principal legado do *codex* foi deixar evidente a importância de a sociedade compreender que existem possibilidades extrajudiciais para a solução de conflitos e que há a necessidade de utilização dessas vias, não só para a desobstrução do Poder Judiciário, mas como forma de ampliação ao acesso à justiça.

Recentemente, dois novos procedimentos tornaram-se passíveis de solução pela via extrajudicial. O primeiro deles, a adjudicação compulsória, foi introduzida pela Lei n. 14.382/2022, que inseriu o art. 216-B à Lei de Registros Públicos. O instituto permite realizar a transferência da propriedade de um imóvel para o nome do adquirente quando o vendedor deixar de cumprir suas obrigações contratuais. O procedimento deverá ser realizado perante o cartório de registro de imóveis em que se encontra a matrícula do referido bem. O procedimento encontra-se regulamentado no art. 440-A e seguintes do Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra).

Finalmente, tem-se a Lei n. 14.711, de 30 de outubro de 2023, também conhecida como marco legal das garantias, que tratou sobre o aprimoramento das regras relativas ao tratamento do crédito e das garantias e às medidas extrajudiciais para recuperação de crédito. A citada norma possibilitou a negociação de dívidas perante o tabelião de protesto, bem como propiciou o aquecimento do mercado imobiliário ao permitir que um único bem possa ser dado em garantia para assegurar mais de um empréstimo.

Além dos marcos legais acima apontados, merecem destaque os atos administrativos do CNJ. A exemplo, o Provimento n. 73/2018 do CNJ, que trouxe a possibilidade de alteração de prenome e sexo no registro de nascimento em virtude de transexualidade diretamente no cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais; e o Provimento n. 83/2019 do CNJ, que permitiu a averbação extrajudicial da paternidade ou maternidade socioafetiva.

De seu turno, o fenômeno da desjudicialização no Brasil apresenta um caráter dual, manifestando-se tanto na esfera da jurisdição voluntária quanto na contenciosa.

A jurisdição voluntária constitui o terreno mais fértil para a desjudicialização, dada a ausência de litígio e o consenso entre as partes. Nos últimos quinze anos, inúmeros procedimentos nessa área foram desjudicializados no Brasil, conforme acima demonstrado.

Por sua vez, a desjudicialização da jurisdição contenciosa tem avançado em duas frentes principais: a autocomposição e a heterocomposição. Quanto à autocomposição, a legislação brasileira, especialmente o CPC/2015 e a Lei n. 13.140/2015, incentiva a adoção de métodos consensuais de resolução de conflitos<sup>37</sup>, como a negociação<sup>38</sup>, mediação<sup>39</sup>, e

---

<sup>37</sup> Didier Jr.; Fernandez (2023, p. 154-155), concordam que a quase maioria absoluta da doutrina rechaça a ideia de autotutela como meio consensual de conflito, a ponto de ser quase inexistente no ordenamento jurídico brasileiro, embora existam algumas hipóteses de autotutela na legislação, tais como, os arts. 31 ao 37 do Decreto-Lei n. 70/1966 (procedimento já revogado pela Lei n° 14.711, de 2023); e os arts. 249, parágrafo único, e 251, parágrafo único, ambos do Código Civil.

<sup>38</sup> Segundo Scavone Junior (2023, p. 269) negociação é “o conjunto de atos que visam a solução de conflitos das mais variadas espécies, como os conflitos pessoais, profissionais, políticos, diplomáticos, familiares, jurídicos, trabalhistas, empresariais, comerciais etc.”. O autor acrescenta que no Brasil é muito comum a cultura do improvisado na negociação, mas que ela apresenta técnicas que têm que ser seguidas. Para saber mais, indica-se a leitura de Scavone Junior (2023). Caetano (2002, p. 99) define a negociação como um “ajuste entre duas (ou mais) partes, diretamente entre si, para um acerto, ou mesmo para a resolução de interesses controversos, satisfazendo-se mutuamente”. Nessa perspectiva, a negociação emerge como um mecanismo autocompositivo, no qual as partes, por meio de uma comunicação direta e autônoma, encontram soluções consensuais para seus conflitos e está intrinsecamente ligada à boa-fé das partes e à qualidade da comunicação estabelecida. A confiança mútua e a disposição para encontrar soluções mutuamente benéficas são elementos cruciais para o sucesso desse processo.

<sup>39</sup> Segundo Scavone Junior (2023, p. 278) “a mediação, sempre voluntária, é definida nos termos da justificativa do projeto que resultou na Lei 13.140/2015, como o processo por meio do qual os litigantes buscam o auxílio de um terceiro imparcial que irá contribuir na busca pela solução do conflito. Esse terceiro não tem a missão de decidir, mas apenas auxiliar as partes na obtenção da solução consensual”.

conciliação<sup>40</sup>. A autocomposição valoriza a autonomia das partes que celebram acordos para solucionar suas divergências.

Na heterocomposição, um terceiro imparcial decide o conflito, substituindo a vontade das partes. A arbitragem é o exemplo mais emblemático de heterocomposição extrajudicial existente no Brasil, com um crescimento significativo nos últimos anos, impulsionado por legislação específica, com previsão, inclusive da possibilidade de participação da administração pública, cuja normatização do procedimento encontra leito na Lei n. 9.307/1996, com alterações significativas formuladas pela Lei n. 13.129/2015<sup>41</sup>.

Derradeiramente, merecem lugar de destaque as serventias extrajudiciais, pois desempenharam papel crucial no processo de desjudicialização brasileiro, notadamente, após a promulgação da Constituição de 1988, marco legal que conferiu maior transparência à atividade, com a previsão de fiscalização de todos os seus atos. A Constituição também estabeleceu o concurso público como forma de acesso aos cargos de notários e registradores, contribuindo para a profissionalização da gestão desses serviços, bem como de sua modernização e ampliação dos serviços oferecidos.

Essa modernização e expansão de serviços tornaram os cartórios agentes ativos na promoção da desjudicialização, tanto mais porque se apresentaram como mais uma porta de resolução de conflitos alternativa ao Poder Judiciário, ao oferecerem soluções mais rápidas e eficientes para a sociedade.

Percebe-se, então, que a desjudicialização no Brasil é um fenômeno complexo e multifacetado, impulsionado por diversos fatores, como a busca por soluções mais eficientes e personalizadas para os conflitos, a valorização da autonomia das partes e a modernização do sistema jurídico. A expansão da jurisdição voluntária e a crescente adoção de métodos consensuais na jurisdição contenciosa demonstram a viabilidade e os benefícios desse processo.

---

<sup>40</sup> Scavone Junior (2023, p. 278) apresenta a lição doutrinária de que conciliação “implica na atividade do conciliador, que atua na tentativa de obtenção da solução dos conflitos sugerindo a solução sem que possa, entretanto, impor sua sugestão compulsoriamente, como se permite ao árbitro ou ao juiz togado”. O autor acrescenta que tanto na conciliação como na mediação, a transação é o resultado do consenso entre os contendores.

<sup>41</sup> Lei n. 13.129/2015 ampliou o âmbito de aplicação da arbitragem e dispôs sobre a escolha dos árbitros quando as partes recorrerem ao Órgão arbitral, bem como tratou sobre a interrupção da prescrição pela instituição da arbitragem, a concessão de tutelas cautelares e de urgência nos casos de arbitragem, e sobre a carta arbitral e a sentença arbitral.

### 3.2 A dignidade humana e segurança jurídica no processo de desjudicialização com enfoque nos cartórios extrajudiciais

Larenz (1978, p. 46) define a dignidade como “*prerrogativa de todo o ser humano em ser respeitado como pessoa, de não ser prejudicado em sua existência (a vida, o corpo e a saúde) e de fruir de um âmbito existencial próprio*”. Já Sarlet (2018, p. 102), descreveu-a como qualidade integrante e irrenunciável da condição humana, que deve ser reconhecida, respeitada, promovida e protegida.

Com o passar da história, a humanidade reconheceu a dignidade como limite e fundamento do domínio político do Estado (Canotilho, 2003, p. 225), passando a ser valor fundamental de qualquer ordem constitucional que se intitule como Estado democrático de direito.

#### 3.2.1 Algumas considerações sobre a evolução histórica da dignidade humana

A construção histórica desse conceito veio de muito longe e teve seu início na Era Axial (800 a.C e 200 a.C), época em que vários pensadores ao redor do mundo buscaram explicações sobre a existência humana, acerca das visões de mundo, abandonando as explicações mitológicas anteriormente existentes. Comparato (2015, p. 21) assevera que foi durante esse período que “se enunciaram os grandes princípios e se estabeleceram as diretrizes fundamentais de vida, em vigor até hoje”

Foi nessa época que os profetas de Israel (século VIII a.C) estruturaram o monoteísmo, pregando a possibilidade de acesso a um Deus único sem a necessidade de intermediação. Posteriormente, na Grécia (século V a.C.), surgiu a Filosofia, que cuidou de afastar o saber mitológico para afirmar a necessidade do ser humano, “exercer a faculdade de crítica racional da realidade” (Comparato, 2015, p.21).

O período Axial foi marcado pelo primeiro relato histórico da ideia de homem como ser dotado de liberdade, razão e igualdade essencial. Essa última concepção nasceu da necessidade de se ter uma lei escrita, tanto é que Aristóteles concluiu que as leis deveriam ser escritas e de caráter universal (Comparato, 2015, p. 25-26). Por isso que, na Grécia antiga, a lei funcionou como um antídoto contra o arbítrio estatal.

Embora sejam notados os esforços para pensar a importância do ser humano e o seu lugar no mundo, foi somente em Roma, na era de Marcus Tullius Cícero, que a expressão ‘dignidade do ser humano’ foi registrada pela primeira vez. A respeito dessa passagem

histórica, Becchi (2013, p. 10) relata que a noção de Cícero quanto à dignidade humana se bifurca em duas dimensões: a primeira delas compreendeu a dignidade como atributo universal e inato (absoluto) a todos os seres humanos; a outra, correspondeu à dignidade adquirida que pode, inclusive, ser perdida, uma vez que está vinculada a um alto posto, ou título, ou ainda a determinada classe social a que o indivíduo pertence, de modo que contribua para o progresso material ou espiritual da sociedade.

Já na Idade Média, surgiu o movimento iluminista<sup>42</sup>, dando lugar ao pensamento antropocentrismo. Immanuel Kant, teórico expoente da corrente antropocêntrica, compreendeu o homem como o fim de si mesmo e possuidor de uma dignidade que não poderia ser precificada. Ainda nas suas contribuições, Kant<sup>43</sup> concebeu que o direito e o Estado deveriam assegurar benefícios ao homem (Pires; Pozzoli, 2020, p. 20-21).

Em termos científicos, a dignidade foi justificada a partir de ensaios de pesquisadores notáveis. Cita-se como exemplo Charles Darwin que, em sua obra “A origem das espécies”, demonstrou o processo evolutivo das espécies como caminho insuscetível de reprodução. E nesse sentido, Eccles (1989, p. 217) evoluiu o pensamento de Darwin afirmando que a transformação biológica dos homínídeos é um processo único e insuscetível de reprodução. Essa concepção abriu caminho no mundo científico para que surgisse a ideia de que não é por acaso que o ser humano se encontra no ápice de toda a cadeia evolutiva das espécies de seres vivos e que toda a dinâmica da evolução vital se organiza em função do homem (Comparato, 2015, p. 16).

Todavia, foi somente no início do século XX, que a concepção de que cada ser humano é único, insubstituível, portador de um valor próprio e de uma dignidade singular passou a predominar (Comparato, 2015, p. 39-40). A força dessa construção histórica passou a ser valorizada pelos ordenamentos jurídicos, tanto é que tornou-se tendência entre os Estados Democráticos de Direito conceber a dignidade como qualidade irrenunciável e intrínseca do homem, e que não pode ser dele retirada, posto que, conforme o pensamento de Sarlet (2018, p. 102), é algo que se reconhece, respeita e protege.

E foi por isso que após a Segunda Guerra Mundial esse princípio ganhou maiores espaços nos textos constitucionais, sobretudo com a Declaração Universal da ONU de 1948.

---

<sup>42</sup> Para Barcellos (2002, p. 106), o “Iluminismo, ou movimento iluminista, com sua crença fervorosa na razão humana, foi o responsável por desalojar a religiosidade do centro do sistema de pensamento, substituindo-a pelo próprio homem. O desenvolvimento teórico do humanismo acabará por redundar em um conjunto de consequências relevantes para o desenvolvimento da ideia de dignidade humana, como a preocupação com os direitos individuais do homem e o exercício democrático do poder”.

<sup>43</sup> O pensamento racional de Immanuel Kant pode ser melhor compreendido com a leitura de sua obra intitulada “Crítica à razão pura”.

Prova disso é que as atuais constituições da Alemanha (art. 1, I), Espanha (Preâmbulo e art. 10.1), Grécia (art. 2º, I), Paraguai (preâmbulo) e a Constituição Federal brasileira de 1988 (art. 1º, III), dedicaram local de destaque a esse princípio.

Talvez seja por isso que a doutrina jurídica reconhece a dignidade humana como elemento orientador de toda a teoria dos direitos fundamentais, de modo que ela representa, ao mesmo tempo, o núcleo constante e o valor mínimo que se encontram presentes em todos os direitos consensualmente criados nos seios das sociedades ocidentais ao longo do tempo, o que significa dizer que a dignidade humana é o núcleo ao redor do qual deve o legislador se debruçar para desvendar se aquele direito criado é ou não fundamental (Sarlet, 2018 p. 229).

Em decorrência disso, a Constituição Brasileira de 1988 dispôs critério peculiar de receptividade de um direito novo pelo ordenamento jurídico nacional, constante em seu art. 5º, § 2º, segundo o qual os direitos e garantias reconhecidos pela Constituição “*não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte*”.

Diante de tudo isso, não seria insólito o fato da Constituição Brasileira de 1988 instituir a dignidade da pessoa humana como fundamento da República Federativa do Brasil (CF/88, art. 1º III).

Se os direitos fundamentais foram construídos para resguardar a dignidade humana, os meios alternativos e desjudicializados de solução de conflitos constituem porta de fruição do direito (fundamental) de acesso à justiça, que é um corolário do Estado Democrático de Direito. Como exemplo disso, os cartórios extrajudiciais funcionam como uma porta de efetivação de direitos fundamentais, como é o caso do direito de propriedade (CF/88, art. 6º), que pode ser fruído por meio do procedimento da usucapião extrajudicial. E não é só isso, a usucapião extrajudicial, ao desburocratizar o processo de aquisição da propriedade, permite que um número maior de pessoas regularize sua situação fundiária por outra via que não aquela morosa, típica da judicial, contribuindo, ainda, para a valorização dos imóveis e para o desenvolvimento sustentável das cidades, incentivando investimentos e melhorias nas condições de moradia e na qualidade de vida da população (Lisboa; Reis, 2021, p. 1803-1817).

### 3.2.2 A segurança jurídica, desjudicialização e as serventias extrajudiciais

De seu turno, a desjudicialização como movimento de valorização das portas extrajudiciais de solução de conflitos, traz consigo os princípios fundamentais presentes nos processos judiciais. Primeiramente, porque toda e qualquer porta extrajudicial de solução de

conflitos não surge de forma deliberada, mas sim de norma que autoriza e confere a essas atividades a integridade necessária para a solução de problemas.

É por isso que, como dito alhures, essas portas (autorizadas pelo ordenamento jurídico) são meios de efetivação de direitos fundamentais que antes só eram guerreados nos átrios do Poder Judiciário.

E isso pode ser observado pelas lentes do próprio ordenamento, uma vez que, ao reproduzir o texto constitucional (CF/88, artigo 5º XXXV), ao tratar do princípio da inafastabilidade da jurisdição (art. 3º), o Código de Processo Civil previu a possibilidade da solução de conflitos e a promoção dos meios consensuais de resolução de conflitos como pilares do processo civil brasileiro (CPC, art. 3º § 1º § 2º e §3º). Além disso, o Código de Processo Civil albergou a possibilidade da desjudicialização de procedimentos à cargo dos cartórios extrajudiciais, conforme já visto. No mais, o cidadão brasileiro conta com normas infraconstitucionais e com normativos do CNJ que garantem a efetivação de direitos fundamentais pela via extrajudicial. Isso tudo demonstra o compromisso do sistema jurídico brasileiro com os procedimentos desjudicializados, de forma a garantir a todo aquele que opte por uma das portas desjudicializadas de acesso à justiça, a segurança jurídica tanto durante o procedimento quanto na solução da demanda.

Não obstante a desjudicialização oferecer ao cidadão a possibilidade de solucionar seus problemas pela via extrajudicial, vale observar que esses procedimentos observam o princípio do devido processo legal extrajudicial, pois o ordenamento jurídico prevê as regras de tramitação de cada um desses processos, como forma de demonstrar ao cidadão que ele contará com a segurança jurídica ao optar por tais serviços (Hill, 2021, p. 391).

No Brasil, o legislador e o CNJ atribuem aos delegatários de cartórios extrajudiciais a competência para conduzir os procedimentos desjudicializados oferecidos pelas serventias. Essa convergência normativa decorre, em grande parte, da reconfiguração da carreira desses profissionais a partir da Constituição Federal de 1988, que instituiu o concurso público como critério para a outorga da delegação, valorizando a meritocracia e a qualificação técnica (CF/88, art. 236). Além disso, existem normas infraconstitucionais que regem e estruturam a carreira de delegatários de cartórios extrajudiciais, em demonstração firme de que o sistema legal brasileiro confere segurança aos procedimentos extrajudiciais<sup>44</sup>.

A segurança jurídica dos procedimentos extrajudiciais repousa na conjugação de alguns princípios estruturantes do devido processo legal, a saber: a) imparcialidade e

---

<sup>44</sup> Normas como a Lei n. 6.015/73 e a Lei n. 8.935/94 fazem parte do regime jurídico que rege a carreira de delegatários de cartórios extrajudiciais.

independência; b) controle externo; c) publicidade; d) previsibilidade do procedimento; e e) contraditório.

A viabilidade dos serviços extrajudiciais assenta, em grande medida, na garantia de que os agentes incumbidos ajam com imparcialidade e independência, tal qual os magistrados nos Órgãos jurisdicionais tradicionais (Greco, 2015, p. 70). A ausência dessas características nos atos praticados pelos delegatários pode comprometer a legitimidade e a efetividade do sistema. É por isso que Loureiro (2017, p. 1.016) afirma que os delegatários de cartórios extrajudiciais devem atuar com imparcialidade, equidistância e isenção, sem defender os interesses de qualquer uma das partes envolvidas, sempre atuando com fulcro nas leis e atos normativos aplicáveis aos procedimentos e funções. Há de se ressaltar que o princípio da independência funcional dos delegatários dos cartórios lhes permite recrutar, contratar escreventes e auxiliares de cartório, bem como escolher o local de instalação da serventia e equipá-la com os recursos necessários para o exercício do ofício (Lei n. 8.935/94, art. 20).

Com a possibilidade da solução de conflitos por meio dos cartórios extrajudiciais, verificou-se a necessidade de fiscalização constante dessas atribuições a fim de garantir-se a transparência necessária ao devido processo legal extrajudicial. Em função disso, a constituição e o ordenamento jurídico (CF/88, art. 236 § 1º c/c Lei n. 8.935/94, art. 37<sup>45</sup>) trataram de atribuir ao Poder Judiciário e ao CNJ (Regimento Interno do CNJ, art. 48) a competência para fiscalização permanente dos cartórios extrajudiciais.

Outra característica do devido processo legal extrajudicial é a publicidade. Muito embora os procedimentos de arbitragem e de mediação tenham como características o sigilo, por força do art. 30 da Lei n. 13.140/2015 e do art. 13, § 6º, da Lei n. 9.307/96<sup>46</sup>, a publicidade é característica imanente à desjudicialização, permitindo que os atos sejam praticados com transparência, e sejam passíveis de controle social, em prestígio do interesse público. Mostra disso é que o artigo 16 e seguintes da Lei n. 6.015/1973 e o artigo 1º da Lei n. 8935/1994 conferem publicidade à atuação dos cartórios extrajudiciais, determinando, ainda, que seus delegatários prestem informações de seus atos em atenção ao interesse público e para fins estatísticos (Ceneviva, 2010, pp. 110-111).

A previsibilidade do procedimento é a quarta característica do devido processo legal

---

<sup>45</sup> Lei n. 8.935/94, Art. 37. A fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro, mencionados nos arts. 6º a 13, será exercida pelo juízo competente, assim definido na órbita estadual e do Distrito Federal, sempre que necessário, ou mediante representação de qualquer interessado, quando da inobservância de obrigação legal por parte de notário ou de oficial de registro, ou de seus prepostos.

<sup>46</sup> O art. 30 da Lei n. 13.140/2015 prevê que todo procedimento de mediação será confidencial em relação a terceiros. E o art. 13, § 6º, da Lei n. 9.307/96 prescreve que: “No desempenho de sua função, o árbitro deverá proceder com imparcialidade, independência, competência, diligência e discricção”.

extrajudicial. Trata-se do conjunto de normas que ultrapassa a mera ordenação de atos, passando a ser “instrumento do instrumento processo, cioso das garantias do devido processo legal e teleologicamente voltado à obtenção da tutela adequada” (Grinover, 2018, p. 17). Essa característica guarda relação íntima com o princípio da anterioridade legal, permitindo aos usuários dos serviços extrajudiciais terem conhecimento prévio e transparente acerca das etapas dos procedimentos oferecidos. Tal conhecimento não apenas orienta a escolha do meio adequado de solução de conflitos, mas também serve como baliza para a atuação do delegatário, evitando arbitrariedades e assegurando a isonomia processual.

Por essas razões é que “o processo não pode prescindir de um mínimo de organização, sendo inconcebível qualquer tentativa de informalizá-lo totalmente” (Oliveira, 2003, p. 109), porque, como bem asseverou Moreira (1997, p. 28), “a técnica bem aplicada pode constituir instrumento precioso a serviço da própria efetividade”.

Derradeiramente, necessário destacar o contraditório como característica do devido processo legal extrajudicial. Greco (2015, p. 514) destaca que o contraditório é provavelmente o princípio mais importante do processo, com corolários como a cientificação tempestiva, o direito de apresentar alegações e provas, e a congruidade dos prazos. Dessa forma, os procedimentos desjudicializados devem assegurar a cientificação dos interessados, conferindo-lhes prazos suficientes para que possam se manifestar.

Diante do que foi visto até aqui, a desjudicialização consiste em um movimento em plena expansão que visa assegurar a todos um acesso pleno à justiça, permitindo a solução de seus conflitos por intermédio de portas alternativas à jurisdição. E dentre as portas alternativas de solução de conflitos, tem seu destaque os cartórios extrajudiciais ao se apresentarem como importante instrumento de efetivação de direitos fundamentais à disposição da população, onde se processam inúmeros pedidos, tais como, divórcio consensual, inventário, partilha e usucapião extrajudicial.

### **3.3 Evolução histórica dos cartórios extrajudiciais no Brasil**

A compreensão da evolução histórica dos cartórios extrajudiciais é fundamental para a percepção de como esses locais de justiça passaram a receber, gradativamente, mais atribuições, atuando como protagonistas no processo de desjudicialização no Brasil.

Inicialmente, é preciso compreender que os cartórios brasileiros sempre tiveram como característica proporcionar segurança jurídica aos seus procedimentos, a guarda e conservação dos livros de escrituração e outros documentos igualmente relevantes. Hoje, além da redação e

guarda de documentos, os cartorários também conduzem inúmeros procedimentos adicionados ao rol de sua competência pela legislação brasileira, como mostra de que o ordenamento jurídico pátrio aposta e confia nas serventias extrajudiciais como portas alternativas de solução de conflitos.

E essa tradição é herança da cultura jurídica portuguesa adquirida por meio da colonização, que teve raízes no Direito Romano.

### 3.3.1 Cartórios no Direito Romano e Lusitano

Em Roma, as figuras do notário, tabelião e escrivão já se delineavam, nas figuras de quatro profissionais: o escriba (*scrib*), o notário (*notari*), o *tabularii* e o *tabellione*.

Os escribas já atuavam desde o período imperial de Roma e dedicavam-se à escrituração dos negócios jurídicos dos particulares. Eram os profissionais da escrita e, por isso, lavravam instrumentos contratuais, declarações testificais para os tribunais e testamentos, embora não gozassem do *ius actorum conficiendorum* (considerada a faculdade de formar e autorizar expedientes) por não serem considerados funcionários públicos (Bono, 1979, p. 46).

Já o notário (*notari*) era “encarregado dos registros por escrito de todos os atos de um processo, com a meta de levá-lo a julgamento, possibilitando conhecimento aos interessados nas resoluções ou decisões tomadas” (Siqueira; Siqueira, 2000, p. 23). Sua tarefa se assemelhava às funções do taquígrafo moderno, pois escrevia os textos com abreviaturas ou iniciais de palavras. Não era funcionário público, mas gozava de certa fé pública e sua atuação estava sujeita à fiscalização dos magistrados (Alves, 2018, p. 294).

De seu turno, o *tabularii* era redator e conservador de documentos de cunho privado. Era ele que redigia as declarações de nascimento, bem como efetivava o registro de circunstâncias relativas ao estado civil das pessoas. Além disso, tinha o encargo de efetuar o registro dos tributos romanos. Pondé (167, p. 34) aduz que o *tabularii* tinha caráter *de personae publicae*, pois redigia e guardava documentos privados oficiais e que, por isso, “desempenhava uma função como partícipe e integrante da administração do Estado”. Outra atribuição desse profissional, além da de custódia de documentos oficiais, era a de realizador do censo e a conservação dos documentos desse procedimento<sup>47</sup>. Os *tabularii* não eram pessoas livres, mas

---

<sup>47</sup> Segundo Gimenez-Arnau (1976, p. 94), “no princípio os *tabularii* desempenharam funções oficiais de censo e seguramente pelo hábito na custódia de documentos oficiais (entre os quais o censo era um dos mais importantes) se generalizaria a prática de que se lhes fossem entregues, em custódia, os testamentos, contratos e atos jurídicos que os interessados estimavam devessem estar guardados com a prudência devida para que, a seu tempo, produzissem efeitos”.

escravos do público (Brandelli, 2011, p. 40) (D'Ors, 1964, p. 87-88).

Por derradeiro, ao contrário dos *tabularii*, os *tabelliones* eram pessoas livres. Desempenhavam atividade de caráter jurídico e prestavam assessoramento judicial. Eram encarregados de lavrar contratos, testamentos e convênios celebrados entre particulares. Com o passar do tempo, os *tabelliones* introduziram modelos de formulários específicos para os negócios jurídicos mais comuns, sendo precursores das atribuições do notário moderno (Brandelli, 2011, p. 40). Tal qual o *notarii*, o *tabellione* não era funcionário público, mas tinha atuação sujeita à fiscalização dos magistrados (Alves, 2018, p. 294).

Já em Portugal, a estruturação do Estado impulsionou o surgimento dos serviços cartorários. Essa fase foi iniciada com as reformas imprimidas por Dom Afonso III, que trabalhou no combate aos abusos perpetrados pela nobreza e pelo clero, tirando destes os cargos de alto escalão e entregando-os para agentes fiéis da nobreza, gerando uma profunda crise entre Portugal e o Papado (Dias; Ferreira, 2016, p. 31-32). Durante seu reinado, e por determinação régia, surgiu a figura do tabelião e as “as sistematizações, listagens e codificações - livros de notas e registros, róis de tabeliões e regimentos” (Coelho, 1997, p. 13).

Em 1279, D. Dinis ascendeu ao trono, recuperando a antiga e boa relação de Portugal com o Papado (Dias; Ferreira, 2016, p. 33). Foi quando fez surgir o Regimento dos Tabeliões, como forma de regulamentar o exercício da profissão e erradicar alguns vícios que ele entendia que o ofício trazia consigo. Dentre as regras impostas ao profissional estavam: a obrigatoriedade de ter casa ou paço para serem encontrados pela clientela; o impedimento de acumular profissões, pois não podiam ser clérigos, nem advogados ou juizes; e a exigência de cumprimento estrito da tarefa de escrita. O regimento previu, inclusive, pena para a hipótese de prevaricação desses profissionais. As penas variavam desde prestar serviços à justiça até a pena de morte. Entre os séculos XIV e XV, os tabeliões passaram a contar com escritvães, pelo volume de atos que eram praticados perante os tabelionatos (Coelho, 1997, pp. 14-15 e 21).

Finalmente, é importante mencionar que as Ordenações Afonsinas distinguiram três categorias de tabeliões: o do paço (auxiliares do Desembargo do Paço), os judiciais (auxiliares do judiciário) e os gerais (precursores dos atuais cartórios extrajudiciais).

Os tabeliões judiciais tinham esse nome porque auxiliavam o judiciário local, sendo especialistas do cível e do criminal, exercendo atribuições de escritvães e de jurados, inclusive. Além disso, eram os responsáveis pela escrituração onerosa de outros documentos, como testamentos e codicilos, podendo dar fé pública aos autos de seu ofício, desde que tivessem licença régia para tanto. As Ordenações Afonsinas autorizavam esse profissional a cobrar pelos seus trabalhos de modo que deveriam prestar tributo de parte de seus ganhos à Coroa (Coelho,

1997, pp. 14-20).

Já os tabeliães do paço, estes exerciam suas funções no Órgão de avaliação de recursos, denominado Desembargo do Paço, e podiam redigir alguns documentos, como protestações, frontas, citações e outros, bem como podiam cobrar por seus serviços (Coelho, 1997, pp. 14-22).

De seu turno, os tabeliães gerais tinham, também, atribuições de escrituração de documentos, como “carta de doação, venda ou compra, escambo, emprazamento, procuração ou apelação de clérigo ou qualquer outro instrumento” (Coelho, 1997, p. 17).

A nomeação desses profissionais era feita pelo Rei, que concedia permissão para que o tabelião exercesse seu ofício em determinada localidade ou em todo o território do Reino. Embora o Primeiro Regimento dos Tabeliães (do ano de 1.305), não trouxesse a exigência de exames para a nomeação, há relatos de que eles existiam nos átrios da corte<sup>48</sup> (Pereira, 1989, pp. 617-618).

Essa realidade muda em meados do século XV, quando as Ordenações Afonsinas determinaram a realização de exame dos tabeliães pelo chanceler-mor, mas somente para averiguar se escreviam bem para o exercício do ofício (Pereira, 1989, p. 619).

No entanto, o Registro Civil de Pessoas Naturais permaneceu sob a responsabilidade da Igreja Católica, que mantinha os registros de casamento, óbito e batismo em livros paroquiais (Escócia, 2019, p. 4).

### 3.3.2 Evolução dos cartórios no período colonial e imperial do Brasil

Ao receber o encargo real de comandar a colonização do Brasil e administrar de forma geral as Capitanias Hereditárias, Martim Afonso de Sousa recebeu poderes reais para “criar e nomear tabeliães e mais oficiais de justiça necessários, quer para tomar posse das terras, quer para as coisas da justiça e governança” (Mathias, 2009, p. 33).

Os tabeliães nomeados nessa quadra histórica tiveram a função de registrar as cartas de doação e as cartas de foral de sesmarias, tanto o é que Siqueira e Siqueira (2000, p.4) fazem importante observação no sentido de que “toda a documentação imobiliária estava vinculada aos posseiros e ao Rei português, por meio de seus funcionários (públicos) designados

---

<sup>48</sup> Pereira (1989, p. 618) assevera que há registro constante do Antt-Chancelaria de D. Dinis, Livro 3, fl. 134v, no qual consta a ocorrência de uma contenda entre tabeliães da cidade de Guimarães datada do ano de 1321, quando D. Dinis ao dirimi-la teria dito: “*lhys eu ouvesse feita mercê quando a mim veerom à Eisaminaçom assi como eu mandei aos outros tabeliães do meu senhorio*”.

especificamente para tais funções na Colônia”. Além disso, tinham a função de registrar os bens, posses e os herdeiros designados pelos bandeirantes antes que saíssem para desbravar os sertões, para o caso de não retorno dos exploradores dessas expedições (Siqueira; Siqueira, 2000, p. 4).

O ingresso nesse ofício era possível apenas por outorga, de caráter vitalício, diretamente pelo Rei. A forma de ingresso muda com a EC/22 de 1982, que adicionou os arts. 206 e 207 à Constituição de 1969, estabelecendo que as serventias extrajudiciais seriam providas pela legislação estadual, obedecida a classificação do concurso de provas (Siqueira; Siqueira, 2000, p. 27).

Igualmente em Portugal, a Igreja Católica continuou responsável pela efetivação e manutenção dos registros de batismos, casamentos e óbitos (Makrakis, 2000, pp. 13-28), e outras atribuições notariais, como reconhecimento de firma e autenticação de documentos. Essa situação muda com o Decreto n. 5.604, de 25 de abril de 1874, que aboliu o Registro Eclesiástico, regulamentando o registro civil dos nascimentos, casamentos e óbitos, que agora estariam a cargo do Estado.

Nesse intervalo, o registro de propriedades ficou sob a responsabilidade da Igreja, por imposição da Lei de Terras e, principalmente, pelo Decreto n. 1.318/1854, por meio do qual os clérigos ficaram responsáveis por receber as declarações para o registro das terras e de proceder os respectivos registros. O mesmo decreto dava amplos poderes para que os vigários nomeassem escreventes para trabalharem nesse ofício. Os oficiais da Igreja só não poderiam registrar a hipoteca, cuja responsabilidade do gravame ficava a cargo do tabelião da cidade ou da vila principal, por força do Decreto n. 486 de 1846, que regulamentou a Lei Orçamentária n. 317 de 1843, no tocante à criação do Registro de “Hypothecas”.

Veja-se que a Lei Orçamentária de 1843 já previa um crescimento do mercado de crédito, havendo necessidade da expansão dos serviços de registro de gravame sobre os bens imóveis. Com isso, surgiu a Lei n. 1.237/1864, atribuindo para os Registros Gerais a competência que antes era dos Registros de Hypothecas. Os registros gerais passaram não só a escriturar as hipotecas, mas a transcrever os títulos da transmissão dos imóveis suscetíveis de hipoteca e instituição de ônus reais (art. 7º). A transcrição, como um fato desligado do ato jurídico, mas necessário para que terceiros conhecessem o negócio entabulado, passou a ser a forma de aquisição do bem alienado (Guimarães, 1942, p. 60).

De seu turno, o registro das terras públicas era encargo da Repartição Geral de Terras Públicas, por força do Decreto n. 1.318 de 1.854.

### 3.3.3 Os cartórios no período republicano no Brasil

A Proclamação da República e a Constituição de 1891 tornaram possível a criação de um estado laico no Brasil. No entanto, desde 1888, algumas práticas já tinham engrenado na onda da laicização. Veja-se, por exemplo, o Decreto n.º 9.886/1888, que, além de ter unificado toda a temática referente ao registro civil, atribuiu com exclusividade ao Estado o papel da realização e conservação dos registros de nascimento, casamento e óbitos que, por muitos anos, estiveram nas mãos da Igreja Católica.

Uma importante mudança ocorrida na legislação imobiliária no Brasil republicano foi o Registro Torrens, instituído pelo Decreto n. 451-B de 31 de maio de 1890, criado para a constituição da prova absoluta e total de propriedade. Embora tenha sido importante inovação para proprietários de imóveis, o instituto não foi muito utilizado no Brasil, por possuir alto custo e procedimento difícil (Ceneviva, 2010, p.1.357). Hoje, aplica-se somente a imóveis rurais, por força dos arts. 277 a 288 da Lei de Registros Públicos. Embora seja prova absoluta do direito de propriedade, o STJ já decidiu que somente a usucapião tem o condão de abalar o instituto (STJ, REsp n. 1542820/RS, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva)<sup>49</sup>.

Em 1916 foi promulgado o Código Civil, que instituiu a transcrição como exigência para aquisição da propriedade (CC/1916, art. 530 I), além de prever que a propriedade poderia ser adquirida pela acessão (inciso II), usucapião (inciso III) e pelo direito hereditário (inciso IV). As transcrições ocorriam perante o Registro de Imóveis (CC/1916, art. 531).

No entanto, foi entre as décadas de 1960 e 1970 que os avanços tecnológicos se somaram ao crescimento urbano causado pelo êxodo rural e causaram a modernização dos cartórios. Tecnologias como máquina de datilografar e melhorias na agrimensura impactaram a forma de registrar. Foi assim que o Decreto-lei n. 1.000 de 1969 e a Lei de Registros Públicos de 1973 atualizaram esse sistema, substituindo o sistema de transcrição manuscrito pelo sistema de matrículas em fichas soltas, abrindo caminho para o uso da máquina de datilografar (Faria, 2023. pp. 36-37).

---

<sup>49</sup> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. MODO ORIGINÁRIO. REGISTRO TORRENS. REQUISITOS. POSSE. ÂNIMO DE DONO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ. 1. A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade que independe de verificação acerca da idoneidade do título registrado e não envolve transferência de domínio. 2. A matrícula do imóvel rural no Registro Torrens, por si só, não inviabiliza a ação de usucapião, motivo pelo qual não prospera a alegação de impossibilidade jurídica do pedido. 3. A reforma do julgado - para afastar a posse com ânimo de dono - demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ. 4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido (STJ, REsp n. 1542820/RS, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe: 1/3/2018).

Apesar de a Emenda Constitucional n. 7/1977 à CF/67 ter estatizado os cartórios (art. 206), eles foram reprivatizados com a Emenda Constitucional n. 22 à CF/67, de 1982, que previu, inclusive, que as vagas daquelas serventias seriam supridas por meio de concurso de provas e títulos (art. 207).

A Carta Política de 1967 ainda trouxe inovações como a gratuidade na aquisição de certidão de óbito e de nascimento para aqueles reconhecidamente pobres, direitos que só puderam ser gozados efetivamente a partir da vigência da Lei n. 9.534/97, que alterou o art. 30 da Lei de Registros Públicos. No entanto, os cartórios de registro civil se tornaram resistentes no cumprimento, porque os atos não eram compensados, barreira que foi quebrada com a Lei n. 10.169/2000, que previu a compensação desses atos realizados com gratuidade.

Com a Constituição Brasileira de 1988 o Estado Brasileiro manteve a inovação da Carta de 1967, quanto ao ingresso na atividade notarial e registral por meio de concurso público de provas e títulos (CF/88, art. 239 § 3º), bem como atribuiu aos cartórios extrajudiciais o caráter de serviço privado, mas por delegação do Poder Público (CF/88, art. 236 *caput*).

Em 1994 foi sancionada a Lei dos Cartórios (Lei n. 8.935), que regulamentou o art. 236 da Constituição Federal de 1988, bem como os serviços notariais e de registros públicos. A referida norma trata da natureza e fins; titulares; atribuições e competência dos notários e dos oficiais de registros; normas comuns para o ingresso na atividade e dos prepostos; responsabilidade civil e criminal; incompatibilidade e impedimentos; deveres e direitos; infrações disciplinares e penalidades; fiscalização pelo Poder Judiciário; extinção da delegação; seguridade social e Das Disposições Gerais e Transitórias.

Um último ponto a ser tratado, de grande relevância, é quanto à inexistência de personalidade jurídica dos cartórios extrajudiciais. Trata-se de tema pacífico na doutrina e na jurisprudência pátrias, segundo o qual os cartórios, enquanto Órgãos despersonalizados incumbidos de exercer função pública delegada pelo Estado, não possuem capacidade para adquirir direitos e contrair obrigações em nome próprio. Essa posição encontra respaldo na natureza administrativa da atividade notarial e registral, a qual, embora exercida em caráter privado por delegação, permanece essencialmente vinculada ao Estado e submetida ao regime jurídico de direito público. Esse pensamento encontra repouso na lição doutrinária de Meirelles<sup>50</sup> (1992, p. 85), segundo a qual os agentes delegados recebem a “incumbência da

---

<sup>50</sup> Importante mencionar que Meirelles (2016, p. 511) assevera que o serviço notarial e de registro é serviço próprio do Estado, logo público, porque tem por “finalidade assegurar autenticidade, segurança jurídica, eficácia e publicidade aos assentos, atos, negócios e declarações dos registros e/ou das notas, todos com fê pública”. E complementa asseverando que “os efeitos jurídicos dessa eficácia em regra são constitutivos, comprobatórios e publicitários” (Meirelles, *Ibid.*, p. 511).

execução de determinada atividade, obra ou serviço público e o realizam em nome próprio, por sua conta e risco, mas segundo as normas do Estado e sob a permanente fiscalização do delegante”.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) já se manifestou em diversas oportunidades, afirmando que os cartórios extrajudiciais são entes despersonalizados, desprovidos de patrimônio próprio, não se caracterizando como empresa ou entidade. A título exemplificativo, o STJ já assentou o entendimento de que “os cartórios extrajudiciais são entes sem personalidade e desprovidos de patrimônio próprio, razão pela qual, bem de ver, não possuem personalidade jurídica” (STJ, REsp n. 1.097.995/RJ, Rel. Min. Massami Uyeda)<sup>51</sup>.

A ausência de personalidade jurídica dos cartórios extrajudiciais implica em relevantes consequências no âmbito processual. Por exemplo, em demandas judiciais, o polo passivo deve ser ocupado pelo titular da serventia extrajudicial e não pelo cartório em si. Ademais, a responsabilidade civil por eventuais danos causados no exercício da atividade notarial e registral recai diretamente sobre o titular do cartório, nos termos do art. 22 da Lei 8.935/94 (Lei dos Notários e dos Registradores), segundo o qual: “os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso”.

Além do mais, convém destacar que as atividades notarial e registral são serviços delegados que, ao contrário dos demais delegatários de serviço público (como os cessionários ou permissionários), tem natureza jurídica e intelectual, na forma reservada no art. 6º da Lei dos Notários e Registradores, como prestar consultoria, formalizar juridicamente a vontade das partes; intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, dentre outras. E para que exerçam seu mister, é necessário que esses delegatários tenham conhecimentos profundos “sobre todos os ramos do direito privado, bem como de direitos tributário, urbanístico, ambiental, dentre outros”, características que os coloca em uma posição distinta dos demais particulares em situação de colaboração com a Administração Pública (Loureiro, 2017, pp. 55-56)<sup>52</sup>.

---

<sup>51</sup> “Os cartórios extrajudiciais - incluindo o de Protesto de Títulos - são instituições administrativas, ou seja, entes sem personalidade, desprovidos de patrimônio próprio, razão pela qual, bem de ver, não possuem personalidade jurídica e não se caracterizam como empresa ou entidade, afastando-se, dessa forma, sua legitimidade passiva *ad causam* para responder pela ação de obrigação de fazer” (STJ, REsp n. 1.097.995/RJ, Rel. Min. Massami Uyeda).

<sup>52</sup> Loureiro (2017, p. 55), afirma que “Como não são funcionários públicos, os notários e registradores não ocupam cargo, não recebem salários ou remuneração dos cofres públicos e não estão sujeitos a regime especial de previdência social (art. 40, LNR). Por outro lado, por se tratar de uma função pública delegada, os atos dos notários e registradores podem ser impugnados por mandado de segurança, quando forem ilegais e causarem

Finalmente, é necessário diferenciar a atividade notarial e a registral.

### **3.4 Das atividades notarial e registral**

Quem faz a distinção é a Lei 8.935/1995, a denominada Lei dos Cartórios, que, no art. 5º distingue as atividades notariais das registrais. Assim, para aquele dispositivo legal, exercem a atividade notarial os tabeliães de notas; os tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos; e tabeliães de protesto de títulos. De seu turno, exercem a função registral os oficiais de registro de imóveis; os oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas; oficiais de registro civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas; e os oficiais de registro de distribuição.

#### 3.4.1 Competências dos notários

As competências dos notários estão previstas nos artigos 6º, 7º e 11 da Lei n. 8.935/1994, que são tratadas pela norma como exclusivas ou privativas, não podendo ser transferidas ou delegadas, posto que os notários já são delegatários de serviço público. Sem mais delongas, compete aos notários formalizar juridicamente a vontade das partes, intervir nos atos e negócios jurídicos que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo, além de autenticar fatos. Isso quer dizer que a atividade dos notários pode ser classificada como legitimadora (quando o notário intervém nos negócios jurídicos solenes celebrados pelas partes) e certificadora (quando o notário tem de dar autenticidade, veracidade e certeza a determinados fatos e atos jurídicos) (Loureiro, 2017, p. 81).

É de assim dizer, que o tabelião de notas tem competência exclusiva para lavratura de procurações e escrituras públicas; lavratura de testamentos públicos; aprovação dos testamentos cerrados; lavratura de atas notariais; reconhecimento de firmas; e autenticação de cópias (Lei n. 8.935/94, art. 7º)<sup>53</sup>.

Loureiro (2017, p. 83) ainda especifica que os notários possuem competência

---

danos a direitos líquidos e certos de particulares, e estão sujeitos à disciplina das normas sobre improbidade administrativa (Lei n. 8.429, de 1992)”.  
<sup>53</sup> A única exceção legal à regra, que é integrante do direito interno, e por força de tratados internacionais, o funcionário consular, na área da diplomacia, poderá exercer atividade notarial nos consulados brasileiros em países estrangeiros (Loureiro, 2017, p. 82).

exclusiva e concorrente com o Poder Judiciário. Nesse diapasão, enumera como exclusivas a lavratura da compra e venda, da doação de imóvel com valor superior a 30 salários-mínimos, pactos antenupciais, superfície e atas notariais. Como atos concorrentes estão os testamentos, divórcio, separação, inventário, partilha, e cartas de sentença.

Vale ressaltar que os notários ainda podem assessorar as partes como uma espécie de mediador em negociações de particulares, quando atuará com imparcialidade e independência para que as partes, em pé de igualdade, possam celebrar o negócio jurídico desejado.

Quanto aos tabeliães de protesto de títulos, sua competência está disposta nos art. 3º da Lei de Protestos (Lei n. 9.492/1997) e no art. 11 da Lei n. 8.935/1994, que prevê que tal delegatário detém a competência privativa, na tutela dos interesses públicos e privados, a protocolização, a intimação, o acolhimento da devolução ou do aceite, o recebimento do pagamento, do título e de outros documentos de dívida, bem como lavrar e registrar o protesto ou acatar a desistência do credor em relação a este, proceder às averbações, prestar informações e fornecer certidões relativas a todos os atos praticados. No caso, é o tipo de delegatário que tem o condão de praticar o ato necessário que prova a inadimplência e o descumprimento de obrigações e que se torna um instrumento de cobrança capaz de resguardar ao credor o direito de seu crédito. Ademais, o protesto é mecanismo extrajudicial de prevenção de litígios.

Os tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos<sup>54</sup> tem sua competência reservada no art. 10 da Lei n. 8.935/94, segundo o qual esses delegatários têm competência da lavratura e registro dos atos, contratos e de instrumentos referentes a transações de embarcações a que as partes devam ou queiram dar forma legal de escritura pública. Tem, ainda, a competência de reconhecer firmas em documentos destinados a fins de direito marítimo. Além disso, é o competente para expedir os traslados e certidões dos atos praticados de sua atribuição.

### 3.4.2 Competências dos registradores

Com o objetivo de dar a necessária publicidade a fatos e relações jurídicas, exercem a atividade registral os oficiais registro de imóveis; os oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas; os oficiais de registro civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas; e os oficiais de registro de distribuição.

Em regra, seja qual for o serviço de registro, a publicidade dos atos praticados produz

---

<sup>54</sup> “Ao Tabelião de Registro de Contratos Marítimos, por sua vez, cabe lavrar os atos, contratos e instrumentos relativos a transações de embarcações, registrando-os em sua própria serventia” (STJ, REsp n. 864.409/RJ. Rel. Min. Luis Felipe Salomão).

efeitos materiais de prova plena e eficácia *erga omnes*. Além disso, a publicidade da atividade é requisito *sine qua non* de existência, eficácia e de exercício dos direitos registrados, que devem estar escriturados em razão da ordem pública e como garantia de outros valores superiores, tais como a igualdade, estabilidade dos direitos, crédito territorial, livre circulação, liberdade civil, dentre outros (Loureiro, p. 84).

Logo, o Registro Civil de Pessoas Naturais destina-se à escrituração, com sentido de fazer prova de fatos e atos jurídicos relativos à identidade e ao estado civil das pessoas. O objeto registral é, portanto, indispensável para a prova de situações que facilitem a proteção e o exercício de direitos da personalidade, bem como a oponibilidade desses direitos ou situações. A competência dos delegatários desse tipo de serventia extrajudicial encontra-se prevista no art. 13 da Lei n. 8.935/1994 e no art. 129 da Lei n. 6.015/1973, abrangendo o registro de nascimentos, óbitos, casamentos, bem como a averbação de mudança no registro de casamento.

Conforme previsto nos artigos 114 e 122 da Lei de Registros Públicos, compete ao oficial de registro civil de pessoas jurídicas efetuar o registro de atos constitutivos de entidades que não exerçam atividade empresarial, bem como as respectivas averbações. Além disso, tal delegatário é o responsável por efetuar a matrícula de empresas de imprensa e de jornais; pelo registro dos atos de constituição de entidades tais como sociedades simples, empresas individuais de responsabilidade limitada (EIRELI), associações (incluindo sindicatos), fundações, organizações religiosas e partidos políticos. Pela publicidade de seus atos, torna-se possível identificar os indivíduos que compõem tais pessoas jurídicas, seus respectivos capitais, objetivos, órgãos de administração e representação, dentre outras informações relevantes.

Quanto ao oficial responsável pelo registro de títulos e documentos, este tem a competência para registrar e averbar contratos, títulos e outros documentos, bem como a de conservá-los. A atividade está intimamente ligada com a prestação de informações importantes para a celebração de negócios e novos contratos, bem como com a estabilidade das relações econômico-jurídicas. Sua competência está prevista nos arts. 127 a 129 da Lei de Registros Públicos.

De seu turno, o oficial de registro de imóveis, cuja competência está prevista no art. 167 da Lei n. 6.015/1973, possui a atribuição de efetuar a escrituração do ato de inscrição da propriedade e de outros direitos reais relativos aos bens imóveis, bem como o registro de determinados direitos pessoais sobre imóveis. Importante salientar que a atividade registral de imóveis torna perceptível as situações imobiliárias registradas, bem como contribui para a tranquilidade e segurança nas relações sociais e para a proteção ao crédito.

Quanto ao registrador distribuidor, sua competência está prevista no art. 14 da Lei n.

8.935/1994, segundo o qual, tal delegatário possui as atribuições de distribuição equitativa dos serviços de mesma natureza entre os cartórios de registro que estejam na mesma circunscrição, bem como de proceder com o registro e averbações das comunicações recebidas dos Órgãos competentes. No entanto, há uma exceção para a regra da distribuição, que se encontra prevista no art. 12 da Lei n. 8.935/1994, segundo o qual não estão submissos à regra da distribuição os oficiais de registro de imóveis, os de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas, uma vez que são automaticamente competentes para a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos dentro de sua área de circunscrição.

Embora o mesmo dispositivo tenha a previsão de que a regra da territorialidade se aplica apenas aos oficiais de registro de imóveis e oficiais de registro civil das pessoas naturais, o CNJ, ao julgar o Pedido de Providências 642 e o de n. 0001261-78.2010.2.00.0000, estabeleceu entendimento jurisprudencial no sentido de que todos os cartórios de registros, independentemente da especialidade, estão sujeitos à regra da territorialidade, cuja organização das circunscrições fica à cargo das leis estaduais de organização judiciária (Loureiro, 2017, pp. 86/87)

### **3.5 Os cartórios extrajudiciais e sua importância no processo de desjudicialização**

A trajetória histórica revela a crescente confiança no papel do delegatário, acompanhada de maior rigor na sua qualificação e ampliação de suas competências.

E com a crise do Poder Judiciário, a criação de novas portas de acesso à justiça ganha impulso, no sentido de encontrar novos locais de efetivação de direitos. Nessa senda, o movimento de desjudicialização brasileiro passa a contar com leis e normativos que direcionam para os cartórios extrajudiciais procedimentos antes tratados somente pela via judicializada, retirando da competência exclusiva do juiz a solução de determinados problemas práticos. A usucapião extrajudicial exemplifica essa tendência, conferindo ao registrador a responsabilidade de conduzir procedimentos que impactam diretamente a propriedade, promovendo a eficiência e o acesso à justiça.

Essa desjudicialização proporciona aos clientes dos cartórios extrajudiciais uma redução de obstáculos no acesso a direitos, com eficiência, redução de custos e economia de tempo, e, ainda, com a garantia de ter seu problema solucionado por intermédio de procedimentos resguardados pelos mesmos princípios processuais que validam o devido processo legal, mas em âmbito extrajudicial. Essas conclusões podem ser verificadas no 6º

Relatório Cartório em Números publicado pela Associação de Notários e Registradores do Brasil (ANOREG/BR), que demonstra tanto a contribuição da atividade extrajudicial para desafogar e gerar economia no Poder Judiciário, quanto que os procedimentos realizados nos cartórios consomem menos tempo e geram menos custos para as partes, em comparação com a realização dos mesmos procedimentos pela via judiciária.

No caso, o relatório demonstrou, dentre outros procedimentos, o de usucapião pela via extrajudicial, cujos dados evidenciaram que o procedimento é mais econômico e mais célere quando resolvido extrajudicialmente, conforme demonstrado pela figura abaixo:

**Figura 5 – página 16 do 6º Relatório Cartório em Números da ANOREG/BR**



Fonte: ANOREG, 2024. p. 16.

Demais disso, e não menos importante, dá-se a devida importância e destaque às figuras dos notários e registradores, pois embora na qualidade de delegatários de um serviço público, e que tem como praxe receberem remuneração pela prática de serviços prestados a pessoas físicas e jurídicas, também praticam em caráter privado, serviços gratuitos àqueles hipossuficientes na forma da lei, mesmo sem ter o reembolso de determinadas atividades praticadas (Ceneviva, 2014, p. 17).

## 4 COMPREENSÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO DIREITO BRASILEIRO

A usucapião, mecanismo que permite a alguém adquirir a propriedade de um bem por meio da posse prolongada e contínua, possui raízes profundas na história do Direito, remontando à Roma Antiga. E como se trata, ao mesmo tempo, de um dos efeitos da posse e de uma das formas de aquisição da propriedade, torna-se indispensável alguns breves apontamentos sobre ambos os institutos.

### 4.1 Da Posse

Há uma dificuldade doutrinária em encontrar uma definição universalmente aceita para posse. No entanto, duas teorias de grande repercussão nas legislações dos países e em suas doutrinas se destacam por procurarem fixar a noção de posse a partir de elementos existentes no Direito Romano. Apesar de serem teorias antagônicas, destacam-se pela grande relevância no direito contemporâneo. De um lado, a teoria subjetiva de Savigny, e de outro, a teoria objetiva da posse de Ihering, teoria adotada pelos códigos civis brasileiros de 1916 e de 2002.

Na obra “Tratado da Posse”, datada de 1803, Savigny tentou reconstruir sistematicamente a posse no Direito Romano. Para ele, a posse seria composta por dois elementos: o *corpus* (poder físico sobre a coisa) e o *animus* (intenção de possuir como dono). A vontade de possuir era o elemento constitutivo da posse, visto que o mero poder físico sobre a coisa sem a vontade de possuí-la consistia em mera detenção, modalidade que não gerava efeitos jurídicos (Gomes, 2012, p. 31).

Ocorre que no Direito Romano havia a dispensa da proteção possessória aos titulares de certos direitos, o que fez Savigny criar uma terceira categoria que chamou de posse derivada. Estavam enquadrados nesta modalidade o credor pignoratício, o precarista e o depositário de coisa em litígio, que eram pessoas a quem se confiava determinadas coisas. Gomes (2012, p. 32) assevera que esse tipo especial de posse não poderia se transformar em propriedade (domínio), mas que quem detinha a coisa necessitava de proteção possessória (determinada pelos pretores) para conservarem a coisa que lhes fora confiada. É por isso que quem detinha a posse derivada de alguma coisa tinha poderes limitados.

O grande problema da teoria de Savigny é que, atualmente, seriam considerados como meros detentores, o locatário, o comodatário, o mandatário e tantas outras pessoas que detivessem apenas o poder físico sobre coisas, ou seja, aqueles que possuíam o *animus nomine alieno*. E se essa teoria tivesse sido a escolhida pelo ordenamento jurídico brasileiro, essas

pessoas não poderiam reclamar a posse da coisa em caso de turbação e deveriam acionar quem tivesse lhes concedido a detenção para que este defendesse a posse por meio de interditos possessórios. Outro ponto negativo da teoria é o fato dela considerar possuidor aquele que tinha o *corpus*, mas com *animus rem sibi habendi*, ou seja, em caso de furto, o meliante estar em poder da coisa furtada com o *animus* de ser dela proprietário, estaria como possuidor naquele momento (Gomes 2012, p. 33).

Alguns diplomas civis acolheram a teoria subjetiva, como é o caso do Código Civil Italiano, que prevê que a posse não seria um direito, mas sim uma situação de fato<sup>55</sup>.

Combativo da teoria de Savigny, Ihering tratou de afastar o fator psicológico (subjetivo) como elemento essencial da posse. E por isso, intitulou seu estudo “Teoria Objetiva da Posse”, e deu ênfase ao caráter de exteriorização da propriedade. Gonçalves (2011, p. 51) assevera que na teoria objetiva de Ihering “para que a posse exista, basta o elemento objetivo, pois ela se revela na maneira como o proprietário age em face da coisa”.

Ihering tratou de separar os conceitos de posse e de propriedade. Para ele, naturalmente, o sentimento de possuir a coisa era daquele que era seu proprietário, situação que impossibilita saber a diferença entre os dois institutos. E, para demonstrar que havia diferença, definiu que “a posse é o poder de fato, e a propriedade é o poder de direito sobre a coisa. Uma e outra podem encontrar-se na pessoa do proprietário, e podem também se separar” (Jhering, 1974, p. 51).

E para demonstrar sua teoria, exemplificou os conceitos a partir da hipótese de subtração violenta ou clandestina de coisa móvel das mãos de seu proprietário. No caso, o meliante teria a posse do bem, e o proprietário ainda continuaria a ser o titular da propriedade do bem. Facilmente, saber-se-ia que a um se deveria negar o direito de reter o bem e a outro o direito de reaver. Complementou ele que o bem pode sair das mãos do proprietário ou quando este resolve transferi-lo a outrem ou quando o bem lhe é subtraído. Naquele, o proprietário deve respeitar a posse alheia sobre a coisa, porque foi ele mesmo quem a transferiu para terceiros, enquanto, no caso da subtração, e porque, neste caso, a posse é injusta, o proprietário teria o direito de reclamá-la contra terceiros<sup>56</sup> (Jhering, 1974, pp. 50-51). Eis aqui a razão de Alves

<sup>55</sup> Art. 1140 – Il possesso è il potere sulla cosa che si manifesta in un’attività corrispondente all’esercizio della proprietà o di altro diritto reale. (A posse é um poder sobre uma coisa que se manifesta em uma atividade correspondente ao exercício da propriedade ou de outro direito real) (Italia, 1942).

<sup>56</sup> Jhering (1974, pp. 55-56) assevera que “esse direito de reclamar a restituição da posse contra os terceiros, estendeu-o, mais tarde, o direito romano da propriedade a outros direitos. Ele estendeu a ‘rei vindicatio’ (como ‘utilis vindicatio’ ou ‘in rem actio’) a outras pessoas além do proprietário. São, em primeira linha, as pessoas as quais o proprietário, sem se despojar do resto de sua propriedade, concedeu o direito de usar a coisa, quer para obter o aproveitamento econômico de propriedades construídas ou bens rurais (‘superfícies, enfiteuses’, ambas concedidas perpetuamente ou por um longo tempo), quer para garantia do pagamento de seus créditos (hipoteca

(1999, p. 7) asseverar que Ihering baseou sua teoria “no elemento jurídico (a *causa possessionis*)”.

Essa faculdade de reaver decorre do direito de possuir o bem (*jus possidendi*), o que, para Ihering, traduz-se em uma relação jurídica que visa a utilização econômica da propriedade, desde que o proprietário esteja na posse do bem. E nesse sentido, o proprietário poderia utilizar a coisa para si mesmo, ou cedê-la a título oneroso (locação, troca, venda), ou a título gratuito (doação, empréstimo), ou ainda para outras pessoas de forma mediata ou jurídica (aqui entra a concessão do direito à venda do bem, quando há o gravame de hipoteca) (Ihering, 1974, pp. 51-52).

Todos esses exemplos, segundo Rodrigues (2009, p. 19), servem para demonstrar que, em Ihering, “o possuidor é aquele que age em face da coisa corpórea como se fosse o proprietário, pois a posse nada mais é que uma exteriorização da propriedade”. E complementa dizendo que a lei dá a proteção necessária àquele que explora pessoalmente o bem<sup>57</sup> ou que dá a necessária destinação econômica à coisa como se o proprietário do bem fosse, pois, “o possuidor é o proprietário presuntivo”. Essa proteção se dá por meio das ações possessórias. Sob a ótica da teoria objetiva, embora esses instrumentos sirvam ao proprietário para reclamar a posse do bem, eles servem, também, ao intruso quando desejar proteger a posse em detrimento do proprietário da coisa, pois a lei protege a posse (Rodrigues, 2009, p. 19).

Ao definir que posse é conteúdo de um direito (eis aqui sua natureza<sup>58,59</sup>), Ihering (1974) entendeu que esse conceito se complementa a partir de dois pontos referenciais: a posse

---

com o direito de vender eventualmente a coisa, ‘pignus, hypoteca’). Além dessas pessoas, das quais o jurista assinala a posição jurídica ao atribuir-lhes um ‘jus in re’, foi a ação conferida de maneira mais restrita (como ‘actio publiciana’) ao ‘bonae fidei possessor’ ou possuidor de boa-fé (proprietário putativo), isto é, ao que, sem ser realmente proprietário, tem não obstante razão de se acreditar proprietário, por haver adquirido a coisa por um meio adequado a lhe conferir a propriedade, mas cujo efeito não se realizou por sua autoridade devido a obstáculos particulares que permaneceram desconhecidos para ele. Inútil num conflito com o proprietário ou com pessoas que se lhe assemelham, a ação presta-lhe, era confronto com todos os outros, o mesmo que ao proprietário e as pessoas que são equiparadas; coloca em suas mãos a coisa perdida”.

<sup>57</sup> Alvim (2014, p. 59) fala sobre a função social da posse como “aspectos da situação da posse, não existentes nas teorias clássicas da posse”. E assevera também que “esses aspectos não se referem, pura e simplesmente, à configuração da posse, senão que a posse acompanhada de alguns predicados socialmente prezáveis – inexistentes nas concepções clássicas da posse – e, como tais, assumidos pelo legislador. Trata-se de posse faticamente enriquecida, ou de posse qualificada. E, partindo-se da premissa, já assentada, de que a posse emana da propriedade, os predicados que qualificam a posse, para efeito de atribuir-lhe uma função social, são análogos ou correlatos àqueles que se consideram necessários para o atendimento da função social da propriedade”.

<sup>58</sup> Nesse sentido, Gomes (2012, p. 39) assevera que Ihering “a essa conclusão chega, coerentemente, em face do seu famoso conceito de direito, formulado no *Espírito do Direito Romano*. Para ele, direito é o interesse juridicamente protegido. Admitida essa definição, não pode haver dúvida de que a posse seja um direito”.

<sup>59</sup> A doutrina diverge quanto à natureza jurídica da posse. Schreiber (2024, p. 856) aponta a existência de corrente doutrinária que, em contraposição à teoria da posse como direito real, a classifica como direito pessoal. Essa corrente sustenta seu argumento na ausência de previsão legal da posse como direito real no rol taxativo do art. 1.225 do Código Civil. A concepção personalista da posse encontrou respaldo na modificação do Código de Processo Civil de 1973, alterado em 1994, que passou a dispensar a participação do cônjuge do autor e do réu

como condição do nascimento de um direito e a posse como fundamento de um direito. Quanto ao primeiro, considera que, exceto pela via sucessória, a propriedade não nasce sem a posse, sendo ela indispensável para a aquisição da propriedade, ainda que nos casos de coisas sem dono, cumpridas as exigências do Direito. É por isso que Ihering trata a posse como um ponto de transição momentâneo para aquisição da propriedade (Jhering, 1974, p. 60). E para materializar seu entendimento, Ihering demonstra que a Usucapião é forma de aquisição da propriedade, mas que se dá por meio da posse duradoura que, cumpridos os requisitos da lei, configura-se como porta de acesso àquele direito (Jhering, 1974, p. 61).

Outrossim, a posse pode servir como fundamento de um direito. Ihering justifica isso com o argumento de que a teoria da posse tem como ideia fundamental o “*jus possessionis*, isto é, o direito do possuidor de se prevalecer de sua relação possessória até que se encontre alguém que dela o desaloje pela prova de seu *juspossidendi*” (Jhering, 1974, p. 63)

Por todas essas razões é que Gomes (2012, p. 35) resume a teoria de Ihering na seguinte sentença: “só há posse onde pode haver propriedade. O que importa é o uso econômico, a destinação das coisas, a forma econômica de sua relação exterior com a pessoa”.

A tese de Ihering teve grande repercussão, tanto é que vários diplomas civis adotaram a teoria objetiva da posse em seus textos legais. O primeiro deles foi o da Alemanha, seguido pelos códigos civis da Suíça, China, México, Peru e Brasil<sup>60</sup> (tanto no Código Civil de 1916, quanto no de 2002).

No caso do Brasil, a teoria de Ihering pode ser verificada na redação do artigo 1.196 do atual Código Civil (2002), que tratou do tema em sua parte especial, dedicada ao direito das coisas, *verbis*: “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” (Brasil, 2022). Nota-se, portanto, que o legislador não adotou a figura do *animus domini* como característica essencial da posse, mas

---

nas ações possessórias, exceto nos casos de composses ou de ato praticado por ambos. Tal entendimento foi mantido no atual Código de Processo Civil (art. 73, § 2º). Parte da doutrina interpretou a alteração legislativa como uma confirmação da natureza pessoal da posse, sob o argumento de que a vênua conjugal é exigida para as ações reais, o que não ocorre nas possessórias. Contudo, a discussão acerca da natureza jurídica da posse – real ou pessoal – perde relevância diante da superação da dicotomia entre as categorias de direito real e obrigacional. Ambas devem ser compreendidas de forma dinâmica e relativa, com características que variam conforme o contexto político, social e econômico. Nesse sentido, mais importante do que a categorização da posse como direito real ou pessoal, é a sua função social. O instituto da posse deve ser utilizado para a tutela de interesses socialmente relevantes, como o direito à moradia e ao trabalho, em consonância com os princípios constitucionais e a legislação infraconstitucional.

<sup>60</sup> Em sentido contrário, Tartuce (2011, pp. 715-716), conclui que é mais correto afirmar que o Código Civil de 2002 não adotou a teoria objetiva, mas sim a teoria Sociológica da Posse, sustentada por Silvio Perozzi (Itália), Raymond Saleilles (França) e Antonio Hernandez Gil (Espanha), segundo a qual a posse só se legitima se sua função social for atingida, e preconiza que a posse tem autonomia em face da propriedade.

sim, o fato de se estar no exercício de um dos poderes inerentes à propriedade. Veja-se por exemplo o caso da usucapião, quando o possuidor, cumprindo todos os requisitos da lei, poderá adquirir a propriedade do bem, o que não ocorrerá se a posse não for mansa, quando o real proprietário poderá reaver a posse do bem com a medida judicial adequada. Portanto, a posse no direito brasileiro ao mesmo tempo em que protege quem possui a coisa e a ela dá função socioeconômica, protege, também, os que eram possuidores da coisa antes da arresessão da posse.

#### 4.1.1 Desdobramento da posse

A herança doutrinária de Ihering pode ser observada em outros dispositivos do Código Civil. É o caso do art. 1.197 que trouxe dois desdobramentos da posse: a posse direta e a posse indireta. No primeiro caso, o possuidor tem o controle físico do bem, mas não é o seu proprietário, enquanto no segundo caso, o possuidor, apesar de não possuir o controle físico direto, tem o direito de propriedade sobre a coisa.

Conceituando tais desdobramentos, Gomes (2012, p. 56) assevera que a posse direta “é a que tem o não proprietário a quem cabe o exercício de uma das faculdades do domínio, por força de obrigação ou direito”. E complementa afirmando que posse indireta é aquela “que o proprietário conserva quando se demite, temporariamente, de um dos direitos elementares do domínio, cedido a outrem em seu exercício” Gomes (2012, p. 57)<sup>61</sup>.

Desta feita, o supracitado artigo ainda prevê que a posse direta de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal ou real, não anula a posse indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor temporário defender a sua posse contra o possuidor indireto. Didaticamente, a exemplo, estar-se-ia diante de um caso de contrato de aluguel de imóvel, em que o locatário está na posse direta do bem, dando-lhe função social, e o locador (proprietário), na posse indireta.

#### 4.1.2 Classificação da posse

Didaticamente, em detrimento da presença ou ausência de certos elementos, a doutrina classifica a posse em várias espécies.

---

<sup>61</sup> Gomes (2012, p. 57) acrescenta exemplos de possuidores diretos citando “o usufrutuário, o usuário, o titular do direito real de habitação, o credor pignoratício, o enfiteuta, o promitente comprador, o locatário, o comodatário, o depositário, o empreiteiro, o construtor, o testamentário, o inventariante, o ocupante de terreno do domínio do Estado que paga taxa de ocupação; o transportador, o tutor, o curador, o titular do direito de retenção, o administrador de sociedade”.

Gomes (2012, p. 47-53), por exemplo, classifica a posse pela presença ou ausência de vícios objetivos ou subjetivos. Quanto à presença ou não de vícios objetivos, classifica-se em posse justa e injusta (CC/2002, art. 1.200). Quanto à presença ou não de vícios subjetivos, classifica-se em posse de boa-fé e posse de má-fé.

A posse justa, para Gomes (2012, p. 49), é aquela que “não repugna o Direito”. Nesse âmbito, ao preencher os requisitos da lei, a posse passa a ser automaticamente justa, devendo, ainda, ser contínua e pública. Já a posse injusta corresponderia ao contrário, por ser adquirida de modo ilícito. É aquela adquirida por violência (por força), clandestinidade (às ocultas) ou precariedade (com abuso de confiança). Vale lembrar a lição doutrinária de Schreiber (2024, p. 859), segundo a qual “os vícios da posse têm caráter relativo (...). Assim, a posse do esbulhador, apesar de injusta, fica protegida pelos interditos possessórios em face de terceiros”.

Quanto à posse de boa-fé, ela corresponde àquela em que o possuidor ignora o vício ou obstáculo que impeça a aquisição da coisa (CC/2002, art. 1.201). Ao contrário do conceito está a posse de má-fé, em que o possuidor tem conhecimento do vício ou do obstáculo. Vale lembrar que o direito brasileiro concebe a boa-fé, nesse contexto, como ignorância do vício (Gomes, 2012, p. 49), a partir da percepção subjetiva do possuidor, pouco importando o critério objetivo quanto aos vícios, razão pela qual a boa-fé é compreendida como boa-fé subjetiva ou boa-fé possessória (Schreiber, 2024, p. 860).

Sobre a aquisição da posse de boa-fé, o Código Civil previu que o possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admitir esta presunção (CC/2002, art. 1.201 parág. un.). Nesse caso, a expressão “justo título” refere-se à causa jurídica da posse, que tem presunção relativa (*juris tantum*), pois pode ser elidida por prova em contrário, conforme previsto no parágrafo único do art. 1.201 do Código Civil (Schreiber, 2024, p. 861). A título exemplificativo, a doutrina cita o caso do possuidor que adquire a coisa por meio de contrato de doação, tendo ciência de que o doador não é o verdadeiro proprietário. Nessa hipótese, embora haja justo título, a boa-fé é afastada pela ciência do vício que impede a aquisição da coisa.

#### 4.1.3 Modos de aquisição e perda da posse

A partir do conceito de possuidor trazido pelo Código Civil de 2002 (art. 1.196), torna-se despidendo elencar os modos de aquisição da posse, tal qual fazia o Código Civil de 1916. Inclusive, Schreiber (2024, p. 863) assevera que o rol de artigos que ensejou classificação do

Código de 1916 foi inserido por emenda, cujo conteúdo foi duramente criticado por Clóvis Beviláqua por se distanciar da teoria objetiva da posse.

Dito isto, o modo de aquisição da posse, pela ótica do Código Civil de 2002, se dá desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade (art. 1.204), ou seja, adquire a posse quem exercer de fato alguns dos poderes inerentes ao domínio, conforme o art. 1.196.

Importante ressaltar que o conceito de possuidor (conforme art. 1.196) não pode ser confundido com o de detentor, porque este exerce algum dos poderes inerentes à propriedade, mas em nome de outrem. O conceito de detentor é previsto no artigo 1.198 do Código Civil, segundo o qual, considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas. O parágrafo único remete que o detentor permanecerá como tal até que prove o contrário.

Doutrinariamente, a forma de aquisição da posse se dá ou por modo originário ou derivado. O primeiro corresponde à aquisição sem o consentimento do possuidor precedente, enquanto o segundo modo sujeita-se ao consentimento do possuidor precedente. E aqui é importante mencionar que a aquisição pelo modo originário não carrega consigo eventuais vícios da posse do primeiro possuidor, razão pela qual é chamada de posse nova. E para o caso de consentimento do possuidor precedente, os vícios da posse daquele se transferem para o atual possuidor (Schreiber, 2024, p. 864).

O artigo 1.205 do Código Civil descreve aqueles que podem adquirir a posse, incluindo naquele rol a própria pessoa que pretende, seu representante ou procurador e terceiro sem procuração. No primeiro caso, a pessoa que pretende deve ser capaz. Quando a posse se dá por representante ou procurador há a necessidade de que as vontades de ambos concorram, ou seja, o representante ou procurador deve ter o interesse em adquirir a posse de algum bem ou de algum direito para o representado ou outorgante, assim como estes devem ter a vontade de adquirir a posse. No caso de posse sem procuração, a efetivação da posse só se dará quando houver a “ratificação daquele em cujo interesse o ato foi praticado” (Gomes, 2012, p. 65).

Além disso, a posse pode ser adquirida por acessão. A possibilidade tem previsão no art. 1.207 do Código Civil, que revela que “a posse pode ser continuada pela soma do tempo atual do possuidor com o de seus antecessores” (Gomes, 2012, p. 65). A acessão de posses subdivide-se em duas espécies: sucessão e união. No primeiro caso, tem-se que a posse do herdeiro é aquela mesma que tinha a pessoa falecida (*de cuius*), tratando-se de acessão obrigatória. No segundo caso, chamado pelo Código Civil de sucessão singular, o possuidor poderá (facultatividade) unir sua posse com o possuidor antecessor. E nesse caso, deve ocorrer

uma relação jurídica, como por exemplo, no caso de compra e venda (Schreiber, 2024, p. 865). Importante mencionar que a união de posses é comumente utilizada para a aquisição da propriedade por meio da usucapião, quando o atual possuidor pode se valer do tempo da posse anterior e, em soma dos períodos, reivindicar o direito, preenchidos os requisitos legais (Gomes, 2012, p. 66).

No entanto, existem os modos de perda da posse que, conforme a doutrina, podem ocorrer por vontade própria do possuidor (quando ocorre o abandono ou a tradição) e contra a sua vontade (por perecimento, perda, ou posse de outrem) (Gomes, 2012, pp. 67-68). A perda da posse encontra lugar no Código Civil nos artigos 1.223 e 1.224. Embora a doutrina de Orlando Gomes (2012) e de tantos outros estudos clássicos tenham se debruçado com esmero acerca dos modos de aquisição e perda da posse, não se fará maiores digressões pela economicidade e por causa da especificidade do tema.

#### 4.1.4 Efeitos da posse

Gomes (2012, p. 74) lista os principais efeitos da posse, dentre os quais: (a) o direito aos interditos possessórios (tutela da posse); (b) o direito à percepção de frutos; (c) o direito à indenização por benfeitorias úteis e necessárias; (d) o direito de retenção pelo valor das mesmas benfeitorias; (e) o *jus tollendi* quanto às benfeitorias voluptuárias; (f) o direito de usucapir a coisa possuída; (g) o direito à indenização dos prejuízos sofridos com a turbação ou o esbulho. Schreiber (2024, p. 866) acrescenta a esse rol a responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa.

Em linhas gerais, pela especificidade do tema, tratar-se-á, de forma resumida, de cada um dos efeitos elencados, com ênfase maior ao direito de usucapir a coisa possuída.

Todo possuidor tem direito a se manter na posse (CC/2002, art. 1.210) em caso de turbação (incomodado, molestado), bem como de ser restituído no caso de esbulho (perda da posse). Para o primeiro evento, pode se utilizar da ação de manutenção de posse de coisa móvel ou imóvel, inclusive contra o proprietário do bem. E para o segundo caso, pode se valer da ação de reintegração de posse, que pode ser proposta ou contra o esbulhador ou contra quem recebeu a coisa deste sabendo do esbulho (CC/2002, art. 1.212). Ainda existe o interdito proibitório (art. 1.210 do Código Civil e no art. 567 do Código de Processo Civil), espécie de ação possessória preventiva que visa impedir a ocorrência de turbação ou esbulho, que se dá por meio de uma decisão judicial que emite um mandado proibitório, impondo ao réu pena pecuniária para o caso de descumprimento. Caso a turbação ou esbulho ocorra durante o

processo, a ação se converte em ação de manutenção ou reintegração de posse, conforme o caso (Gomes, 2012, p. 75; Schreiber, 2024, pp. 870-871).

Quanto aos frutos, o Código Civil regulamenta a possibilidade de sua percepção pelo possuidor. A regra geral é a de que somente o possuidor de boa-fé tem direito aos frutos percebidos (art. 1.214). Aquele possuidor de má-fé não poderá receber os frutos em hipótese alguma e deverá restituir até os frutos antecipadamente colhidos, mas com direito a uma indenização pelas despesas da produção e custeio daqueles frutos gerados (CC/2002, art. 1.214, parág. ún.). O art. 1.215 além de trazer o tempo da colheita dos frutos, classifica-os em três tipos: os naturais, os industriais e os civis. Os primeiros referem-se às verdadeiras produções da natureza. Já os industriais, pela interferência do homem. E os frutos civis são os rendimentos, tais como juros, aluguéis, e outras rendas (Gomes, 2012, p. 77).

As benfeitorias geram melhoramentos na coisa principal de forma que fica quase impossível promover sua separação de ambos. E uma vez que o possuidor tenha investido valor para a promoção dessas benfeitorias, nada mais justo que receba indenização na ocorrência do fim da posse. O art. 1.219 do Código Civil estabeleceu a forma de ressarcimento para cada tipo de benfeitoria quando a posse tiver ocorrido de boa-fé. Quando se tratar de benfeitorias úteis (que aumentam ou facilitam o uso do bem – CC/2002, art. 96 § 2º) e necessárias (que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore – CC/2002, art. 96 § 3º) o possuidor tem direito à restituição do que investiu ou à retenção do bem, no caso do não pagamento da indenização. Quando o possuidor tiver investido em benfeitorias voluptuárias (de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor – CC/2002, art. 96 § 1º), e se não lhe for ressarcido o que investiu, terá o direito de levantá-las. O reivindicante terá de indenizar o possuidor em qualquer caso pelo valor atual da coisa reivindicada por força de Lei (CC/2002, art. 1.222).

As vantagens diminuem para o possuidor de má-fé, eis que, por força do art. 1.220, terá direito somente à restituição dos investimentos que tiver feito em benfeitorias necessárias, não lhe assistindo direito de reter a coisa, nem de levantar as benfeitorias voluptuárias. Importante ressaltar que o art. 1.222 dá ao reivindicante direito de optar pelo pagamento das benfeitorias ou pelo seu valor atual ou pelo valor do custo.

A posse, além de direitos, impõe deveres e responsabilidades ao possuidor, incluindo a obrigação de restituir frutos em caso de má-fé e a responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa. O possuidor de boa-fé está isento de responsabilidade por perdas ou deteriorações, enquanto o possuidor de má-fé responde por tais danos, mesmo que acidentais, a menos que comprove que estes ocorreriam na posse do reivindicante (CC/2022, art. 1.218).

Finalmente, um dos efeitos mais importantes da posse: o direito de usucapir. O instituto possui, além de outros requisitos, o lapso de posse como fundamento principal que, combinado com o tipo de bem ocupado e finalidade da ocupação, permite a aquisição da propriedade, cumpridos os requisitos da Lei. Como é tema deste trabalho, terá a sua análise feita à parte.

#### 4.1.5 Função social da posse

Em importante ensaio, Fachin (1988, p. 13) asseverou que a posse tem um patamar elevado no estudo de direitos reais e ganha relevo no estudo do instituto da usucapião, porque nele se pode vislumbrar a função social da posse, em especial na usucapião rural, quando outro virá a ser o proprietário quando o proprietário antecedente não lhe der função social.

E sobre essa temática, Alvim (2014, p. 45) cita passagens do Código Civil inspiradas na função social da posse. Ele suscita os §§ 4º e 5º do art. 1.228<sup>62</sup>, e os parágrafos únicos dos arts. 1.238<sup>63</sup> e 1.242<sup>64</sup>, que agregam aspectos não mensurados pela noção clássica de usucapião e nem pelas teorias clássicas da posse, uma vez que valoriza o trabalho, a construção executada, a moradia edificada, enfim, valoriza a função social que o possuidor dá para o imóvel, em detrimento da inobservância da função social da propriedade pelo proprietário original. O argumento do teórico revela que, “trata-se de posse faticamente enriquecida, ou de posse qualificada”. E complementa dizendo que “os predicados que qualificam a posse, para efeito de atribuir-lhe uma função social, são análogos ou correlatos àqueles que se consideram necessários para o atendimento da função social à propriedade” (Alvim, 2014, p. 59).

Ou seja, aquele que é proprietário e relega a função social de sua propriedade, poderá perdê-la para o possuidor que, fazendo as vezes do proprietário, der-lhe a devida função social.

---

<sup>62</sup> CC/2002, Art. 1.228 (...) 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante. § 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

<sup>63</sup> CC/2002, Art. 1.238. (...) Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

<sup>64</sup> CC/2002, Art. 1.242 (...) Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

## 4.2 Algumas particularidades da propriedade

O Direito de propriedade é consagrado no texto constitucional (CF/88, art. 5º XXII) como forma de resguardar o direito de cada um ter acesso e cuidar dos bens que constituem seu patrimônio, bem como de exigir do Estado a devida proteção ao acervo privado, para que deles o proprietário não sofra privação, a não ser pelo devido processo legal. Trata-se de direito fundamental que abrange não somente as coisas sob poder real, mas toda a espécie de elementos, tais como crédito, pensão alimentícia, direitos autorais, dentre outros (Nery; Nery Junior, 2019, pp. 193-195).

Gomes (2012, pp. 103-104) define propriedade como direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, por meio do qual uma coisa fica submetida a uma pessoa, da qual pode usar, fruir e dispor, bem como reavê-la de quem a possua de forma injusta, nos termos e com as limitações da lei, sendo, ainda, o mais amplo direito de utilização econômica das coisas. Podem ser titulares do direito de propriedade as pessoas naturais e as jurídicas (tanto as de Direito Público, quanto as de Direito Privado).

### 4.2.1 Perfil estrutural da propriedade

A estrutura do direito de propriedade é composta por dois poderes atribuídos ao proprietário sobre a coisa. O primeiro deles se apresenta como núcleo interno do domínio, traduzindo-se na exploração econômica pelo titular do direito, por meio das faculdades de usar, gozar e dispor do bem. E o segundo, corresponde ao núcleo externo do domínio, referente à faculdade do titular do direito em reivindicar a coisa quando alguém dela for possuidor ou detentor injusto.

Usar (*ius utendi*) consiste em utilizar o bem sem alterar sua substância. Aqui, por exemplo, o proprietário pode habitar no imóvel, ou ainda permitir que um terceiro o faça, mas sem alterar a sua substância, sempre no sentido de dar destinação econômica ao bem, visando o cumprimento das normas da boa vizinhança e sem abuso ao direito de propriedade. Já a faculdade de gozar (*ius fruendi*) corresponde à faculdade do titular em extrair frutos do bem para benefício econômico. Finalmente, a faculdade de dispor (*ius abutendi*), compreende a faculdade do titular em dar a destinação que quiser para o bem, ou seja, o proprietário pode alienar, gravar, alterar ou até destruir o bem (Schreiber, 2024, p. 892; Tepedino, Monteiro Filho, Renteria (2024, p.84).

Quanto à faculdade do proprietário em reivindicar o bem (*rei vindicatio*), vale relembrar que é um aspecto que remonta a relação do titular do direito com não proprietários, na medida em que estes, de forma injusta, tornam-se possuidores ou detentores<sup>65</sup> do bem (Schreiber, 2024, p. 892).

#### 4.2.2 Extensão do direito de propriedade

A extensão da propriedade é questão que ultrapassa a mera concepção geométrica da superfície e sempre foi objeto de disputas no campo jurídico. Com efeito, o Direito Romano, datado de uma época em que não havia carros, aviões ou trens subterrâneos, é de pouca utilidade para orientar-se nas complexidades modernas, tais como o aproveitamento do espaço aéreo e subterrâneo. A máxima *qui dominus est soli dominus est usque ad coelos et usque ad ínferos* (quem é dono do solo é também dono até o céu e até o inferno), amplamente aceita, não se ajusta à realidade. A verdade é que a propriedade não se divide verticalmente de maneira absoluta (Pereira, 2024, p. 70).

Foi por isso que o Código Civil de 2002, ao adotar o modelo germânico<sup>66</sup>, limitou a extensão vertical da propriedade até onde chega o interesse e utilização do proprietário. Dessa maneira, o proprietário tem a mais ampla linha própria para usar o subsolo e o espaço aéreo, mas presente o interesse legítimo e utilidade. No entanto, ele não pode impedir a passagem de aeronaves ou a construção de túneis em profundidade desde que estes não lhe prejudiquem (CC/2002, art. 1.229, parte final).

#### 4.2.3 Função social da propriedade

Segundo Abe (2008, p. 146), a concepção do direito de propriedade como um direito absoluto, característica do Código Civil de 1916, sofreu significativas alterações com a promulgação da Constituição Federal de 1988. Enquanto o Código Civil de 1916 entendia a posse como mera exteriorização da propriedade, o ordenamento jurídico brasileiro passou a reconhecer a função social da propriedade como elemento intrínseco a esse direito.

Essa mudança paradigmática decorre da necessidade de harmonizar o direito individual à propriedade com os interesses da coletividade. A Constituição Federal, no art. 5º,

---

<sup>65</sup> CC/2002, art. 1.198. “Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas”.

<sup>66</sup> A concepção germânica pressupõe a projeção vertical limitada ao interesse do proprietário (BGB, art. 905) ou à utilidade do aproveitamento (Código Civil Suíço, art. 667) (Pereira, 2024, p. 70).

XXIII, consagra a função social da propriedade como um direito fundamental, conferindo-lhe *status* de cláusula pétrea.

Assim, a propriedade deixa de ser um direito individual absoluto, passando a ser exercida em consonância com sua função social, inaugurando uma nova era na disciplina jurídica do direito de propriedade (Tepedino, 1998, p. 251). Nesse compasso, a propriedade tem em “seu bojo como atributo de conformação o que se entende por hipoteca social, obrigação para com a coletividade” (Carvalho; Cutrim Filho, 2023, p. 11).

Isso importa dizer que o direito de propriedade deve estar alinhado com a ideia de exploração do bem, respeitando o meio ambiente, a cultura, dentre outros direitos difusos, confluindo com o pensamento de Comparato (2015, p. 368), de que o direito contemporâneo passou a reconhecer “uma função social da propriedade, isto é, a existência de deveres positivos do proprietário de certos bens, em relação a outros sujeitos determinados, ou perante a comunidade social como um todo”.

Esse atributo da propriedade está disposto em diversas passagens do texto constitucional, tais como no art. 170, III (entre os princípios da ordem econômica); art. 182, § 2º (a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor) e; art. 186 (que indica os requisitos para atendimento da função social da propriedade rural).

Na legislação infraconstitucional, o princípio tem seu lugar no art. 1.128, § 1º, do Código Civil, estabelecendo que o exercício do direito de propriedade deve se dar em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais, e com a preservação da flora, da fauna, das belezas naturais, do equilíbrio ecológico e do patrimônio histórico e artístico, bem ainda, de forma a evitar a poluição do ar e das águas.

#### 4.2.4 Privação da propriedade

Conforme o art. 1.228 § 3º do Código Civil, o proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

O texto do mencionado parágrafo parece autoexplicativo, mas a doutrina não é uníssona quanto à interpretação do parágrafo seguinte.

É que no § 4º do mencionado dispositivo há a previsão da perda da propriedade, durante a tramitação de ação reivindicatória, quando for constatada a posse ininterrupta, por cinco anos e de boa-fé, de imóvel de grande extensão por parte de um grupo de pessoas que ali

tenham realizado (em conjunto ou em separado) obras e serviços de interesse social e econômico relevantes, assim valorados pelo magistrado. O § 5º prevê que esses possuidores deverão pagar justa indenização ao proprietário do imóvel, e receberão uma sentença judicial que valerá como título para fins do registro imobiliário do imóvel. Vê-se, portanto, que ao magistrado foi concedida margem discricionária para considerar, no caso, se as obras e serviços possuem ou não relevância social e econômica. Como a desapropriação, no caso, seria resolvida perante o juiz, a doutrina denominou essa espécie de desapropriação judicial (Schreiber, 2024, p. 887)

A controvérsia surge porque, ao compreenderem o instituto como inovação do ordenamento jurídico brasileiro, os doutrinadores passaram a divergir quanto a sua natureza jurídica. Para alguns, a espécie é modalidade de desapropriação e, para outros, forma de usucapião, ou ainda, de acessão social invertida.

Nesse ínterim, parte da doutrina, como Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2024, p.152), refuta que o instituto seja um tipo de desapropriação, porque entendem que a Administração Pública (em ato privado) deveria estar no polo passivo da ação de reivindicatória no intuito de se tornar proprietária do bem, o que não ocorre, portanto.

Outra parte da doutrina refuta a ideia do instituto como usucapião, e nesse sentido Schreiber (2024, p. 889), Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2024, p.152) pois o § 5º do artigo 1.228 prevê a necessidade de pagamento de indenização ao proprietário do imóvel pela perda do bem, elemento incompatível com a usucapião.

Já Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2024, p.152) compreendem o instituto como acessão social invertida por se assemelhar àquele previsto no parágrafo único do art. 1255 do Código Civil. E no caso, em que existe quase semelhança entre ambos os institutos, há uma diferença singular, eis que o § 4º do art. 1.228, exige que as edificações e serviços tenham sido efetuados por uma coletividade (ainda que em conjunto ou em separado), enquanto o parágrafo único do art. 1.255 se refere a uma única pessoa, que pode, inclusive, ser o Poder Público quando precisa instalar novos postes ou ampliar a rede de saneamento básico, hipóteses que não cabem no caso da desapropriação judicial. Por isso é que Schreiber (2024, p. 887) repudia a ideia emplacada por Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2024).

Dito isto, a proposição que se parece mais acertada é a que defende Schreiber (2024, p. 889), que compreende a novidade jurídica como não correspondente com a usucapião, nem com a desapropriação e, nem ainda, com a acessão social invertida, mas sim, como “perda de propriedade no âmbito de ação reivindicatória por força da perda de merecimento de tutela do direito de propriedade do reivindicante que não atende à sua função social”.

E, em derradeiro, o art. 1.230 do Código Civil distingue da propriedade do solo a propriedade das jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, bem como os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais, porque pertencem ao patrimônio da União, por força do art. 20, VIII, IX e X, todos da Constituição de 1988<sup>67</sup> (Schreiber, 2024, p. 893).

#### 4.2.5 Alguns apontamentos sobre formas de aquisição da propriedade

Cada sistema jurídico elege os princípios norteadores da forma de aquisição da propriedade no âmbito de seu território de vigência. O Direito Civil brasileiro não é diferente e seguiu o sistema romano<sup>68</sup> para delinear as formas de aquisição de propriedade.

No Direito Romano, o título e o modo eram necessários para a aquisição da propriedade. É que para os romanos, somente o título não bastava para tal, mas havia a necessidade de que se obedecesse à forma descrita em lei que atribuísse “a virtude de transferir o domínio da coisa” (Gomes, 2024, p. 177). Para os romanos, o domínio só poderia ser transferido de duas formas: ou pela tradição ou pela usucapião. No caso da tradição, a entrega da coisa deveria ser precedida de uma justa causa (o título). Logo, pelo sistema romano, a conjugação do título (é a causa da aquisição que deve ser reconhecido pela lei) e modo (fato jurídico *latu sensu*) são necessários para a transferência do domínio, equivalendo dizer que, em se tratando de contrato de compra e venda celebrado, a transferência da propriedade não se perfaz até que ocorra a tradição do bem (Gomes, 2024, pp 177-179).

No entanto, diz Pereira (2024, p. 85) que “qualquer que seja, todavia, a modalidade aquisitiva, três são os pressupostos gerais de sua ocorrência: pessoa capaz de adquirir; coisa suscetível de ser adquirida; um modo de adquirir”.

---

<sup>67</sup> CF/88, art. 20. São bens da União: (...) VIII - os potenciais de energia hidráulica; IX - os recursos minerais, inclusive os do subsolo; X - as cavidades naturais subterrâneas e os sítios arqueológicos e pré-históricos.

<sup>68</sup> Além do sistema romano, a doutrina revela a existência de um sistema francês, pelo qual somente o título é suficiente para transferir a propriedade. Há, ainda, o sistema alemão, para o qual o “ato jurídico que cria a obrigação de transferir a propriedade é independente do ato pelo qual a propriedade se transfere (Gomes, 2012, p. 178).

Por sua vez, a doutrina classifica os modos de aquisição da propriedade utilizando critérios diversos, levando em consideração a distinção dos bens móveis<sup>69</sup> e imóveis<sup>70</sup>, causa da aquisição e o objeto do bem.

Os modos de aquisição de bens móveis estão elencados nos arts. 1.260 a 1.274 do Código Civil, e são eles: a ocupação, a especificação, a confusão, a comistão, a adjunção e a tradição. São modos de aquisição específicos de bens imóveis (CC/2002, arts. 1.238. a 1.259): o registro de título (transcrição); e a acessão. Vale ressaltar que a usucapião e a sucessão são, ao mesmo tempo, modos de aquisição de bens imóveis e de bens móveis (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2024, p. 105).

Quanto à procedência/causa da aquisição, a obtenção da propriedade pode ser originária ou derivada (Gomes, 2012, p. 180). O modo derivado ocorre quando há a transmissão da propriedade do titular anterior do direito para o atual, por meio de uma relação jurídica estabelecida entre ambos. No caso, o adquirente sucede o antigo proprietário no conjunto de direitos e obrigações sobre a coisa. Trata-se do que é mais comum na aquisição de bens. De seu turno, ocorre a aquisição originária quando alguém se torna dono de uma coisa que jamais esteve sob domínio de outra pessoa; e nesse caso, o direito de propriedade surge de forma independente do estado jurídico anterior da coisa, como se ela nunca tivesse pertencido a ninguém (Pereira, 2024, p. 86).

São exemplos de modos originários de aquisição de propriedade: a usucapião e a acessão natural. E quanto ao modo de aquisição derivada da propriedade, Gomes (2012, p. 180) acrescenta que dela fazem parte todos os demais modos de aquisição.

A última classificação corresponde aos modos de aquisição a título singular e a título universal. A *successio in universum ius* (aquisição a título universal) ocorre quando o sucessor assume todos os direitos e obrigações do *de cuius*. Já a transmissão a título singular (*successio in rem*) ocorre quando o sucessor assume determinada (específica) condição jurídica de outrem, “sem se sub-rogar na totalidade dos direitos deste, ou sem substituí-lo inteiramente como sujeito ativo e passivo das suas relações jurídicas” (Pereira, 2024, p. 86). Importante observar que a

---

<sup>69</sup> CC/2002, art. 82. São móveis os bens suscetíveis de movimento próprio, ou de remoção por força alheia, sem alteração da substância ou da destinação econômico-social. Art. 83. Consideram-se móveis para os efeitos legais: I - as energias que tenham valor econômico; II - os direitos reais sobre objetos móveis e as ações correspondentes; III - os direitos pessoais de caráter patrimonial e respectivas ações. Art. 84. Os materiais destinados a alguma construção, enquanto não forem empregados, conservam sua qualidade de móveis; readquirem essa qualidade os provenientes da demolição de algum prédio.

<sup>70</sup> CC/2002, art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente. Art. 80. Consideram-se imóveis para os efeitos legais: I - os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram; II - o direito à sucessão aberta. Art. 81. Não perdem o caráter de imóveis: I - as edificações que, separadas do solo, mas conservando a sua unidade, forem removidas para outro local; II - os materiais provisoriamente separados de um prédio, para nele se reempregarem.

sucessão singular, além de ocorrer por *causa mortis*, pode se dar também com a transferência de direitos entre vivos, a título oneroso ou não.

Cabe salientar que a diferença entre a sucessão universal e a singular consiste basicamente na amplitude da transferência de bens. Enquanto a primeira abrange a herança total, a segunda é limitada a direitos específicos, resultando assim numa aquisição mais restrita.

Dito isto, e compreendidos os conceitos gerais e classificações, bem como as teorias e algumas minúcias relativas aos institutos da posse e da propriedade, passa-se, então, para a exploração do tema específico desta pesquisa.

### 4.3 Usucapião

Em um dado período embrionário, passada a fase do nomadismo, o homem fixou-se ao solo, juntamente com o seu clã, e dali passou a explorar a terra e dela retirar meios para sua subsistência. Nessa formação de comunidades remotas percebe-se uma forma embrionária de utilização e apropriação da coisa, na qual a propriedade e a posse coexistem em uma realidade incindível, pois o proprietário era aquele que era o possuidor. Decerto, foi a fixação do homem à terra o marco propiciador da acumulação de bens, do consumo e da produção, ambiente que deu substrato necessário para a evolução e desenvolvimento das teorias da posse e da propriedade, institutos que, ao promoverem estabilização e desenvolvimento social, permitiram o florescer da civilização (Araujo, 2007, p. 5).

Posse e propriedade são temas que possuem íntima relação com a usucapião, que, no Direito Romano, correspondeu a uma das formas de aquisição da propriedade.

Conforme lição doutrinária de Gomes (2012, pp. 180-181) usucapião corresponde a um dos modos originários de aquisição da propriedade de coisas móveis e imóveis pela posse continuada e mansa, durante certo lapso de tempo, cumpridos os requisitos estabelecidos por lei. Trata-se de instituto protetor do possuidor em detrimento do proprietário e que tem como um de seus fundamentos a função social da posse.

Embora existam autores que entendem que a usucapião esteja alocada entre os modos derivados de aquisição da propriedade, como é o caso de Pereira (2024, p. 86)<sup>71</sup>, Gomes (2012, pp. 180) defende que se trata de modo originário, pois ao se perfazer, acarreta a extinção do

---

<sup>71</sup> Pereira (2024, p. 86) considera essa classificação desnecessária, ao afirmar que “todo imóvel tem um dono”. E ainda acrescenta que, “os terrenos pertencem aos seus proprietários. E mesmo aquelas terras que não estão assenhoreadas pelo particular têm no Estado o titular respectivo (terras devolutas)”.

direito de propriedade do antigo titular sem estabelecer qualquer vínculo entre aquele e o atual possuidor, não se tratando, pois, de substituição de direitos.

A história da usucapião remonta ao Direito Romano, instituto que passou por modificações durante a evolução daquela sociedade e que, para melhor compreensão, bem como para fins didáticos, costuma ser estudado, pelos romanistas, em períodos históricos separados: o pré-clássico, o clássico e o pós-clássico.

Mas é a partir da fase pós-clássica que os glosadores mais vetustos dão maior importância à usucapião dada a fusão entre os institutos da *praescriptio longi temporis* e *usucapio* (Guedes, 1997, p. 62).

Mas, antes de iniciar o estudo, é importante ter em mente que, em Roma, o conceito de propriedade antecedeu ao de posse. O primeiro, correspondia a um “poder exclusivo potencialmente absoluto sobre uma coisa corpórea”, portanto, era um direito, e dava ao proprietário as faculdades de usar, fruir e dispor da coisa, enquanto o conceito de posse era tido como “um poder de fato sobre uma coisa corpórea”, era um fato. (Marky, 2019, pp. 95 e 107).

#### 4.3.1 Usucapião no Direito Romano Pré-Clássico

No período pré-clássico, a usucapião já existia, inclusive, já o era anterior à existência da Lei XII Tábuas (451 a.C.), que trouxe a seguinte definição de usucapião: *Usus auctoritas fundi biennium est, ceterarum rerum omnium annuus est usus* (O uso e a garantia da propriedade de um terreno se adquirem em dois anos; de todas as outras coisas, em um ano) (Alves, 2018, p. 358).

Em Roma, a fixação do homem ao solo permitiu o surgimento da ideia de propriedade quirritária, que dela só podia ser titular o cidadão romano (quirites). Nessa categoria de bens estavam as coisas corpóreas que podiam ser comercializadas (*in commercio*), que só poderiam ser adquiridas por um dos meios de aquisição previstos no *ius civile*<sup>72</sup>, dentre eles a *mancipatio*, *in iure cessio*, a tradição e usucapião. Ou seja, não preenchidos esses requisitos, não era possível a configuração da *dominium ex iure Quiritium* (propriedade pelo direito dos cidadãos romanos) (Marky, 2019, p. 99). Estavam excluídos das coisas *in commercio* os terrenos provinciais.

---

<sup>72</sup> Conforme Marky (2019), eram modos de aquisição originários da propriedade a ocupação, invenção de tesouro, acessão, especificação e aquisição de frutos. Eram modos derivados, a *mancipatio*, a *in iure cessio*, tradição, *praescriptio longi temporis* e *praescriptio longissimi temporis*. Há ainda a usucapião.

Concretizando o acima dito, para se adquirir uma propriedade quiritária do tipo *res Mancipi*<sup>73</sup> o adquirente e o proprietário do bem deveriam recorrer ou ao procedimento da *mancipatio* ou da *in iure cessio* (Alves, 2018, p. 358). O primeiro modo correspondia a um ritual formal do direito romano antigo que era usado para transferir a propriedade desses bens. O procedimento da *mancipatio* exigia a presença de cinco testemunhas, alguém portando uma balança, e, na presença destes, o adquirente do bem recitava fórmulas verbais e batia em um dos pratos da balança utilizando uma moeda ou peça de bronze, indicando a realização do negócio (Marky, 2019, p. 118). Já a *in iure cessio* correspondia a uma espécie de cessão judicial, realizada na presença de um magistrado, com o objetivo de transferir a propriedade de um bem (tanto para *res Mancipi* quanto *res nec Mancipi*), que simulava uma espécie de ação de reivindicação. O procedimento consistia no comparecimento do adquirente e do alienante perante o magistrado, e ali o adquirente afirmava solenemente que a coisa era sua e tocava no bem utilizando uma vara (*festuca, uindicta*). Em seguida, o proprietário (alienante) permanecia em silêncio, resultando na declaração judicial de que o adquirente era o novo proprietário da coisa (Marky, 2019, p. 119; Alves, 2018, p. 236).

Acaso ocorresse alguma inobservância aos procedimentos de aquisição da propriedade quiritária (*mancipatio* ou *in iure cessio*), o adquirente poderia recorrer à usucapião para obter o *dominium* sobre a coisa, cumpridos os requisitos constantes na Lei das XII Tábuas.

Assim, no direito romano pré-clássico, a usucapião era modo de aquisição da propriedade pela posse continuada de um bem por determinado período. Observe-se que *usus* significava ‘posse’ na Lei das XII Tábuas e *auctoritas* uma espécie de garantia que o transmitente dava ao adquirente contra a ocorrência de evicção (perda da coisa). Em ocorrendo a evicção, quando o transmitente não fosse dono do bem e o adquirente a perdesse em decorrência de uma ação de reivindicação do verdadeiro dono, o adquirente podia mover contra aquele a *actio auctoritatis*<sup>74</sup> para obtenção do dobro do preço pago pela coisa. A Lei das XII Tábuas também estabelecia impedimentos à usucapião, como a proibição de usucapir coisas furtadas (*res furtivae*), embora leis posteriores terem buscado equilibrar essa questão, tal como a Lei *Atinia*, que permitiu a usucapião de coisas furtadas que tivessem retornado ao proprietário

<sup>73</sup> Eram os bens de maior valor e importância, cuja transferência de propriedade exigia formalidades solenes, como a *mancipatio* ou a *in iure cessio*. Estavam nessa categoria de bens as terras situadas na península itálica, os escravos, animais de tração (bois, cavalos, burro – tanto para o trabalho agrícola, como para transporte) e as 4 servidões prediais rústicas mais antigas (passagem a pé (*iter*), passagem a pé e com animais (*actus*), passagem a pé, com animais e com veículos (*via*) e aqueduto (*aquaeductu*.) (Marky, 2019, pp. 64-65). Tudo o que não se enquadrava nessa classificação era considerado *res nec Mancipi*, cujo procedimento para transferência da propriedade era a *traditio* (entrega da coisa).

<sup>74</sup> A *actio auctoritatis* era cabível quando, na venda, tivesse ocorrido a *mancipatio*. Propiciava ao comprador obter a condenação do vendedor a pagar-lhe o dobro do valor da coisa (Biondi, 1952, p. 466).

original, e a Lei *Plautia de ui*, que vedou a usucapião de bens adquiridos por violência (Alves, 2018, p. 358).

A usucapião marcou essa quadra histórica como instrumento restrito aos cidadãos romanos para aquisição da propriedade quirítária, tanto o é que a garantia (*auctoritas*) da lei para transações com estrangeiros era perpétua, demonstrando a limitação do acesso deles aos institutos do direito civil romano (Alves, 2018, p. 358).

#### 4.3.2 Usucapião no Direito Romano Clássico

O direito clássico romano manteve as características que tinha a usucapião ao tempo do Direito Romano Pré-Clássico, ou seja, era aplicável somente às coisas suscetíveis de *dominium ex iure Quiritium* e somente em favor do cidadão romano. Com o tempo, percebeu-se que os *fundi* provinciais não eram suscetíveis de aquisição pelos estrangeiros, já que esses bens não estavam previstos no *ius italicum*<sup>75</sup>, gerando insatisfações e falta de equidade no trato do direito da propriedade. Com isso, os magistrados provinciais criaram o instituto da *praescriptio longi temporis*, que funcionava como uma espécie de contestação em uma ação reivindicatória. Não se tratava de modo aquisitivo da propriedade, mas, tão somente, um mecanismo de defesa que permitia àquele que, tendo possuído a coisa por 10 anos, entre presentes, ou 20, entre ausentes, com base em relação jurídica, pudesse justificar a aquisição do direito, presentes, ainda, a boa-fé e a *iusta causa* (Alves, 2018, pp. 274 e 359).

A usucapião nessa fase histórica possuía os mesmos requisitos da *possessio* romana (*res habilis, iusta causa, bona fides, possessio*) e *tempus*.

Dessa forma, as coisas suscetíveis de usucapião eram somente as coisas corpóreas e a *res commercium*. Excluía-se desse rol: 1) as *res furtivae*; 2) as *res ui possessae* (possuídas por violência); 3) as coisas insuscetíveis de posse; 4) as coisas doadas a magistrados nas províncias em que exerciam suas funções; 5) as *res mancipi* alienadas por mulher sob a tutela legítima, sem *auctoritas tutoris*<sup>76</sup>; 6) as coisas do Estado, do príncipe, da Igreja e das obras pias; 7) as coisas do menor e do ausente; 8) as coisas alienadas pelo possuidor de má-fé; 9) as coisas a respeito das quais havia proibição de alienar; e 10) as *res extra commercium* (coisas que não poderiam ser adquiridas por particulares) (Alves, 2018, p. 359).

<sup>75</sup> *Ius italicum* era o conjunto de direitos estendidos pelo imperador romano para aqueles que residissem fora da península itálica para que, de modo ficcionista, pensassem estar vivendo em solo italiano.

<sup>76</sup> No Direito Romano, o tutor era o responsável legal por administrar os bens e representar os interesses de uma pessoa que, por alguma razão (idade, incapacidade), não podia fazê-lo por si mesma. Para certos atos jurídicos, especialmente aqueles que envolviam a alienação ou oneração de bens, era necessária a *auctoritas tutoris*, ou seja, a autorização expressa do tutor para que o ato fosse válido.

A *iusta causa* ou *iustus titulus*, para o Direito Romano, era o fundamento jurídico necessário para a transferência da propriedade, desde que não houvesse vícios na aquisição. Nada mais era do que o negócio jurídico precedente “no qual a posse se baseia e que, por si só, teria levado à aquisição da propriedade, mas não levou, em razão de um defeito no direito do alienante ou no ato da aquisição” (Marky, 2019, p. 121). Poderia se dar nas relações negociais (*pro emptore*, a *pro donato*, *pro suo* e *pro soluto*<sup>77</sup>) ou por disposição judicial/administrativa que justificasse a *possessionem ad usucapionem* (como o *decretum* do pretor que outorgava o *bonorum possessio*; a *missio in possessionem ex secundo decreto* e a *bonorum emptio*)<sup>78</sup> (Alves, 2018, p. 331, 359, 366, 367, 760).

Alves (2018, p. 360) ainda argumenta que havia um debate entre os juristas clássicos sobre a necessidade da *iusta causa* ser real ou se a mera crença na sua existência (*iusta causa putativa*) seria suficiente.

Por sua vez, a *bona fides*<sup>79</sup> traduzia-se na crença do possuidor de não lesar direito alheio ao adquirir a posse, presumindo-se a boa-fé. Era requisito exigido apenas no início da posse, pois no Direito Romano a má-fé superveniente (*mala fides superveniens non nocet*) não prejudicava a usucapião (Makay, 2019, p. 121).

O quarto requisito é a *possessionem* da coisa, com intenção de dono e com base em justo título. Segundo esse quesito, não pode usucapir o mero detentor<sup>80</sup>.

<sup>77</sup> a) *pro emptore*: quando a compra e venda recaia sobre bem, cujo negócio jurídico não era hábil para a transferência da propriedade, ou porque a coisa tinha sido alienada por quem não era seu dono, o contrato de compra e venda servia como título idôneo para o cômputo do início da posse com vistas à usucapião; b) *pro donato*: a doação, ainda que não transferisse a propriedade por não se dar por meio de *mancipatio* ou *in iure cessio*, permitia a aquisição por usucapião, exceto entre cônjuges, pois a doação era nula; c) *pro suo*: abrangia relações jurídicas sem denominação específica, mas que autorizavam a posse *ad usucapionem*; d) *pro soluto*: embora não explicitada nas fontes, a doutrina reconhece esta *iusta causa* em casos como o cumprimento de legado *per damnationem* e a promessa de doação ou dote, nos quais a posse, ainda que derivada de negócio inválido ou coisa alheia, poderia levar à usucapião.

<sup>78</sup> No Direito Romano, configuravam justa causa para aquisição da posse: o *decretum* pretorial que concedia a *bonorum possessio* a quem não era herdeiro pelo *ius civile*; a *missio in possessionem ex secundo decreto*, permitindo ao vizinho assumir a posse de um prédio em ruínas diante da inércia do proprietário em realizar os reparos necessários; e a *bonorum emptio*, pela qual o magistrado adjudicava os bens do devedor em execução.

<sup>79</sup> Importante ressaltar que no Direito Romano existiam duas exceções aos requisitos da justa causa e da boa-fé: *usucapio pro herede* e *usureptiones*. A primeira permitia a aquisição da herança por aquele que dela se apossasse antes da aceitação pelos herdeiros, dispensando justa causa e boa-fé. Visava compelir os herdeiros a aceitarem a herança para cumprir com os ritos funerários (*sacra*). Apesar de não lesar a posse de ninguém, era considerada *improba usucapio* e teve sua aplicação restringida pela jurisprudência. Já as *usureptiones* possibilitavam a recuperação da propriedade de um bem alienado por meio da usucapião, com destaque à *usu receptio fiduciae causa*, em que o devedor que transmitia a propriedade de um bem em garantia (*pactum fiduciae*) readquiria o domínio após o pagamento da dívida; e à *usu receptio ex praediatura*, em que o devedor que dava um bem em garantia ao Estado (*praediatura*) recuperava a propriedade após dois anos de posse. Ambas as modalidades dispensavam a necessidade de um ato formal de retrocessão do domínio (Morais, 2024, pp. 215-216).

<sup>80</sup> Segundo Marky (2019, p. 108), “os detentores são aqueles que exercem o poder de fato e reconhecem que a coisa pertence a outra pessoa. A sua intenção é simplesmente a de ter a coisa para outrem (*rem alteri habere*), não vai além de ter a coisa em seu próprio poder (a já mencionada *affictio tenendi*), sem se considerar proprietário.

Por derradeiro, o *tempus* era aquele da Lei das XII Tábuas, ou seja, de um ano para coisas móveis e de dois anos para bens imóveis.

Há de se destacar que em dois casos específicos a usucapião poderia ser reclamada pela soma de tempo de posse: *sucessio possessionis* e *accessio possessionis*. No primeiro caso, a posse do falecido somava-se à do sucessor universal e o período total poderia ser usado para reivindicação da propriedade para fins de usucapião, pouco importando se o sucessor estivesse de má-fé (Makay, 2019, p. 122). Quanto à *accessio possessionis*, esta poderia ser verificada na relação jurídica de compra e venda da coisa quando, verificadas a boa-fé e o título na posse do sucessor, eram somados os períodos como se um só fosse (Justo, 1997, p. 80).

Por último, é obrigatório mencionar que essa posse poderia ser interrompida, caso em que o prazo para a contagem da usucapião deveria recomeçar. Essa interrupção poderia ser natural (quando a perda da posse se dava por ato violento ou por furto) ou civil (em virtude de demanda judicial contra o possuidor)<sup>81</sup>.

#### 4.3.3 Usucapião no Direito Romano Pós-Clássico

Na fase pós-clássica do Direito Romano, a usucapião passou por significativas transformações. A contar pela introdução do instituto da *longissimi temporis praescriptio* por Constantino. No caso, o imperador dispensou a boa-fé e o justo título para posses superiores a quarenta anos, prazo que, posteriormente, foi reduzido para trinta anos por Teodósio II. Não se tratava de modo de aquisição de propriedade, mas de instrumento de defesa do possuidor (exceção) em uma *rei vindicatio* (ação reivindicatória) do proprietário (Alves, 2018, p. 361).

Importante mencionar que Justiniano manteve duas identidades para esse instituto, vez que na Roma Ocidental, ele se prestava a duas funções: aquisitiva de propriedade e extintiva de ações judiciais. Já na Roma Oriental, o imperador manteve-lhe as mesmas funções, com a diferença de que foi meio para a aquisição dos móveis do fisco, do imperador, da imperatriz, da Igreja e aos destinatários da *piae causae* e às *res* litigiosas. Em todas essas aquisições era dispensado o requisito do título, mas necessária a comprovação da boa-fé. Além do mais, o

---

A detenção não gera consequências jurídicas, ao contrário da posse, que as tem. Além disso, os detentores não têm proteção jurídica. O seu poder de fato é destituído de consequências jurídicas. Nessa situação, estavam no direito romano o locatário, o depositário e o comodatário, por exemplo”.

<sup>81</sup> Existe divergência doutrinária quanto à interrupção do prazo da usucapião ocorrer ou não pelo uso da *litis contestatio*. A exemplo Justo (1997, p. 86) descreveu que “se a *usucapio* se tivesse concluído entre a instauração da *lis* e a sentença, o demandado vencido seria obrigado a restituir a *res*, porque a sentença se referia ao momento da *litis contestatio*; se a sentença não fosse favorável ao demandante, a *usucapio* consumada tornar-se-ia eficaz”.

instrumento serviu para alcançar a *res furtivae*, mas não alcançava as *res vi possessae* (perda com violência) (Justo, 1997, p. 89).

Ademais, Justiniano unificou dois institutos já existentes (*usucapio* e *longi temporis praescriptio*), promovendo uma reestruturação profunda no sistema de aquisição da propriedade pela posse prolongada. Dessa forma, ao atribuir eficácia aquisitiva à *longi temporis praescriptio*, exigiu como requisito a boa-fé, e a unificou com a *usucapio*, criando um regime geral aplicável a bens móveis e imóveis: quando se tratava de aquisição de coisas móveis utilizava-se a denominação *usucapio*, e quando o caso era a aquisição de coisas imóveis, a denominação era *praescriptio* (Justo, 1997, p. 82).

Foi nesse período que foram abolidas as diferenças entre fundos provinciais e os fundos itálicos, bem como aquela existente entre domínio quiritário e demais formas de domínio. Além disso, o *animus* de possuir a coisa como própria passou a ter relevância na *possessio*, que se fosse interrompida implicava na sua perda. Caso o possuidor retomasse a coisa, estaria constituindo posse nova e dali iniciava-se novo prazo para a aquisição da propriedade (Justo, 1997, p. 82).

Quanto aos requisitos da aquisição da propriedade (por *usucapio* ou *praescriptio*), Alves (2018, p. 361) preleciona que Justiniano manteve os mesmos requisitos da usucapião do direito clássico, com pequenas modificações. No caso, as *res dotales* tornaram-se insuscetíveis de usucapião; a justa causa passou a ser comprovada por título putativo (*titulus putatiuus*), quando o erro fosse escusável; e o tempo para a aquisição passou a ser de três anos para as coisas móveis, e para bens imóveis de dez anos (quando proprietário e possuidor residissem no mesmo município), e de vinte anos entre ausentes. Sobre essas modificações Justo (1997, pp. 85-86) ressalva que se tornaram insuscetíveis de usucapião ou *praescriptio* nessa época: os bens dos pupilos e dos menores; os imóveis das igrejas e fundações pias; as res dos ausentes; os bens constituídos do *peculium adventício*; as coisas alienadas por um possuidor de má-fé e todas as coisas cuja alienação fosse proibida (as *res litigiosas* e as *res* que não pudessem ser legadas).

#### 4.3.4 Usucapião no Direito português

As Ordenações Afonsinas, influenciadas pelo Direito Canônico e por autores como Bártolo<sup>82</sup>, estabelecem a prescrição aquisitiva com base na posse de trinta anos, mesmo em casos de má-fé, diferentemente do Direito Romano, que exige boa-fé do possuidor. Essa

---

<sup>82</sup> Bártolo de Sassoferrato (Sassoferrato, 1314—Perúcia, 13 de julho de 1357) foi um jurisconsulto medieval, um dos mais notáveis comentadores do Direito Romano.

divergência se origina na *praescriptio* de trinta anos estabelecida por Teodósio II em 424, que não exigia justo título e boa-fé, em contraste com a *praescriptio* do Direito Justinianeu (528 a.C.), que demandava boa-fé. O Direito Canônico, por sua vez, exigia a boa-fé durante todo o período da posse, ao contrário do Direito Romano, que apenas a exige no início da posse, conforme o princípio da *mala fides superveniens non nocet* (a má-fé superveniente não prejudica) (Justo, 2003, p. 76).

Já o Código Civil português de 1867 disciplinou os efeitos do tempo sobre as relações jurídicas em um capítulo sobre prescrição, abrangendo tanto a aquisição de direitos pela posse (prescrição positiva) quanto a extinção de obrigações pelo não exercício (prescrição negativa).

O artigo 505 daquele diploma disciplinava que pela posse poder-se-ia adquirir coisas e direitos, bem como poderiam ser extintas as obrigações quando não eram exigidos o cumprimento. A isso, o Código Civil Português chamou de *prescrição*. O parágrafo único ainda complementava que a aquisição de coisas ou de direitos pela posse era chamado de prescrição positiva, enquanto a desoneração de obrigações pela não exigência do seu cumprimento, prescrição negativa. E pela redação do artigo 506 podiam ser objeto de prescrição todas as coisas, direitos e obrigações que estão em *commercio*, e que não forem exceptuadas por lei (Portugal, 1968).

O Código Civil Português de 1867 trazia muitos prazos para a aplicação das regras da prescrição.

Em contraste, o Código Civil Português de 1966 tratou de separar os conceitos de usucapião (antiga prescrição positiva) e da prescrição, reconhecendo as diferenças de fundo entre eles. Dessa forma, o termo usucapião passou a ser a definição da aquisição da propriedade ou de outros direitos pela posse continuada (art. 1.287). Já a prescrição permaneceu com mesmas características da antiga prescrição negativa (art. 298) (Portugal, 1966).

#### 4.3.5 O Direito brasileiro nos períodos colonial, imperial e republicano

Cumprir destacar que em matéria civil, o Brasil adotou as disposições das Ordenações Filipinas até o surgimento do Código Civil de 1916, que, por meio de seu art. 1.807, revogou todas as Ordenações<sup>83</sup>. Gomes (2006, p. 8) registra essa passagem histórica em tom crítico, demonstrando que, mesmo após as proclamações da independência e da república, o país continuava sem legislação cível própria: “em pleno século XX, a nossa legislação civil

---

<sup>83</sup> CC/1916: Art. 1807. Ficam revogadas as Ordenações, Alvarás, Decretos, Resoluções, Usos e Costumes concernentes às matérias do direito civil reguladas neste Código.

continuava condensada fundamentalmente na compilação de 1603, cujas disposições (...) haviam sido (...) enxertadas depois do Império constitucional, e sobrepostas, ultimamente, no regime republicano”.

Essas ordenações valeram mais aqui do que em Portugal. Veja-se que o primeiro código civil daquela nação foi organizado em 1867, no século anterior ao Código Civil de 1916.

Pois bem, como já dito, antes da codificação civil brasileira, as Ordenações do Reino de Portugal regulavam o uso de terras no Brasil, sendo que o primeiro marco legal dessa natureza foi a Carta Foral de 6 de outubro de 1531, que instituiu o regime sesmarial no Brasil. Nessa perspectiva, o donatário recebia uma faixa de terra que ia desde o litoral até a linha do Tratado de Tordesilhas, e tinha a atribuição de administrá-la, colonizando-a e protegendo-a de invasões estrangeiras. Dentre os poderes do donatário estava o poder de conceder sesmarias ao colono (sesmeiro), que tinha a obrigação de demarcar, ocupar e ali promover atividades produtivas em determinado tempo, bem como devia pagar o foro (Fischer, 2018, p. 39).

Dessa relação entre donatário e sesmeiro surgiu a propriedade senhorial, por meio do “apossamento primário da terra, em outras palavras, pela posse e não pela transferência oficial do bem público para o patrimônio particular” (Fischer, 2018, p. 41). Essa legitimação se deu com o tempo, com o trabalho da terra e com a utilização do instituto da prescrição aquisitiva tão adotado por Portugal, com raízes no Direito Romano.

Há de ser dito que a propriedade senhorial surgiu pela dificuldade na aquisição da propriedade das terras sesmarias, uma vez que para tal era necessário obedecer a todas as obrigações impostas pela Coroa: 1) o aproveitamento (cultura do solo em vista o interesse coletivo que era o abastecimento); 2) a medição e demarcação (o sesmeiro deveria mapear toda a terra da sesmaria); 3) o registro da carta em livro próprio (garantindo a segurança jurídica de que aquela terra só tinha sido repassada a um único sesmeiro); 4) pagamento de foro (cobrança que levava em consideração o critério da grandeza ou bondade da terra e suas distâncias da cidade) e a; 5) confirmação do rei (requisito difícil de ser conquistado, razão pela qual muitos sesmeiros contentavam-se com a mera posse da sesmarias) (Fischer, 2018, p. 40).

Quando da Independência do Brasil (1822), foi editada a Resolução n. 76, pondo fim ao regime de sesmarias. E até a edição da Lei de Terras (1850) houve um vazio sem qualquer norma que regulamentasse a aquisição da propriedade. Assim, durante esse período, quem quisesse reconhecer o domínio sobre uma terra, tinha que comprovar a ocupação e a cultura do terreno. Esse período foi marcado pela ocupação desordenada de terras públicas e favoreceu tanto pequenos agricultores quanto grandes proprietários de escravos. A Constituição de 1824, embora influenciada pelo constitucionalismo liberal, manteve a escravidão e,

consequentemente, a estrutura latifundiária. E nesse compasso, e porque o valor dos escravos superava o da terra, os possuidores das terras ficavam desestimulados em promover a regularização fundiária (Fischer, 2018, p. 42).

O jejum desse hiato de normas foi quebrado com a edição da Lei de Terras (Lei n. 601 de 18/9/1850), que propôs as seguintes formas de aquisição da terra: a compra das terras devolutas; a doação (aplicável apenas na faixa de fronteira); a revalidação da carta de sesmaria; e a legitimação da posse.

Ao restringir a aquisição de terras devolutas por intermédio da compra, a Lei de Terras tornou ilegal o apossamento, bem como dificultou o acesso à propriedade por ex-escravos e imigrantes. A terra devoluta era o tipo de terra sem dono que não se encaixasse no rol restritivo contido nos parágrafos do art. 3º da norma, ou seja, eram aquelas que: não estavam sendo gravadas para uso público; que não se achassem no domínio particular por qualquer título legítimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em comisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura; aquelas que não se achassem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, estivessem revalidadas pela Lei de Terras; e aquelas que não estivessem ocupadas pelo particular por meio de posse e que estivessem legitimadas pela Lei de Terras.

A única exceção à regra da compra de terras devolutas estava no art. 1º da Lei que previa a doação das terras do Estado, desde que se encontrassem em uma zona de 10 léguas da fronteira com países vizinhos.

A revalidação das cartas de sesmarias estava prevista no art. 4º da Lei de Terras e era destinada àquelas terras que se achassem cultivadas e que servissem de morada habitual do respectivo sesmeiro ou concessionário, ou de quem os represente. No caso, a medida garantia a propriedade dessas terras aos sesmeiros.

No entanto, o que importa dessa Lei para esta pesquisa é a legitimação da posse, que, pela norma, já possuía requisitos bem próximos daqueles da usucapião do Código Civil de 2002. Assim, o art. 5º tratou de estabelecer que seriam legitimadas as posses mansas, pacíficas, adquiridas por ocupação primária ou do primeiro ocupante, que se achavam cultivadas e que fossem moradia habitual do posseiro. Além disso, para alguns casos, era necessário o quesito tempo para a legitimação da posse.

Dito isto, vê-se, portanto, que apesar da falta de previsão legal acerca da possibilidade de usucapir, a Lei de Terras possibilitou a legitimação da posse, cumpridas certas exigências que muito se assemelhavam aos requisitos da usucapião romana e daquela que hoje se tem no Direito Civil brasileiro.

Outro dado marcante dessa época é a imponente das Ordenações Filipinas e a influência que elas exerceram na aquisição da propriedade, com destaque à prescrição aquisitiva, já tratada nesta pesquisa nos itens 4.3.3 e 4.3.4. É importante mencionar que essas ordenações foram totalmente revogadas com o Código Civil de 1916, conforme se verá.

#### 4.4 Usucapião a partir do Código Civil dos Estados Unidos do Brasil de 1916

Com o Código Civil de 1916 os termos prescrição e usucapião passaram a ter significados diferentes. Logo, prescrição foi o termo usado para a extinção de pretensões e o termo usucapião à aquisição de direitos reais. Era a primeira vez que o termo usucapião aparecia na legislação brasileira.

O diploma de 1916 estabeleceu o prazo de vinte anos para a aquisição do domínio de bens imóveis, situação em que o possuidor estava dispensado de comprovar justo título e de boa-fé (art. 550). Esse prazo poderia ser reduzido para dez anos entre presentes e para quinze anos entre ausentes, desde que comprovados justo título e boa-fé (art. 551).

O mesmo diploma estabeleceu o prazo de 3 anos para a aquisição de bens móveis, desde que comprovados justo título e boa-fé, prazo dilatado para cinco anos, quando o possuidor não demonstrasse o justo título e a boa-fé (arts. 618 e 619).

Em suma, o Código adotava um sistema que previa a usucapião extraordinária (posse continuada pelo prazo legal) e a ordinária (prazo reduzido com justo título e boa-fé), que passou por modificações em meados da década de 1930, conforme se verá.

No referido diploma, o instituto foi denominado de “Usocapião” e, em relação aos imóveis estava disciplinado do art. 550 ao art. 553, mas não garantia a transferência de propriedade, dando ao possuidor, cumpridos os requisitos da Lei, somente a aquisição do domínio<sup>84</sup>.

De seu turno, outras disposições surgiram durante a vigência do Código Civil de 1916, como a Constituição de 1934 que, inspirada em modelos estrangeiros, introduziu a usucapião especial rural (art. 125), exigindo ocupação de terra de até 10 hectares por dez anos, com trabalho e moradia, sem necessidade de justo título ou boa-fé. Pela primeira vez viu-se em uma

---

<sup>84</sup> CC/1916 - Art. 550. Aquele que, por vinte anos sem interrupção, nem oposição, possuir como seu, um imóvel, **adquirir-lhe-á o domínio** independentemente de título de boa-fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no registro de imóveis; Art. 551. **Adquire também o domínio** do imóvel aquele que, por dez anos entre presentes, ou quinze entre ausentes, o possuir como seu, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé. Parágrafo único. Reputam-se presentes os moradores do mesmo município e ausentes os que habitem município diverso.

constituição a valoração da função social da posse para fins aquisitivos do direito de propriedade, tendência essa seguida pelo art. 148 da Constituição de 1937 (Santos, 2021, p. 180).

Por sua vez, a Constituição de 1946 ampliou a área referente à usucapião especial rural para 25 hectares, bem como permitiu o acesso de estrangeiros à modalidade. No entanto, a falta de regulamentação para o comando constitucional, tornou-o ineficaz.

O Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/1964), em seu art. 98, criou equação para a transferência de domínio para aqueles que ocupassem terras devolutas, que, embora trouxesse requisitos típicos da usucapião, não garantia a transferência da propriedade, mas tão somente, a do domínio dessas terras.

Por sua vez, a Constituição de 1967 não contemplou o termo usucapião no texto constitucional.

De seu turno, o Estatuto do Índio (Lei n. 6.001/1973) previu a possibilidade da usucapião em prol de indígenas, desde que ocupassem trecho de terra inferior a 50 hectares pelo período de dez anos consecutivos. O parágrafo único do art. 33 deste estatuto ainda excluiu dessa possibilidade as terras do domínio da União ocupadas por grupos tribais; as áreas reservadas tratadas na Lei; e as terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

Passado o tempo, a Lei n. 6.969/81 disciplinou a usucapião especial de imóveis rurais, estabelecendo que adquiriria o domínio de bem rural que não excedesse 25 hectares, de todo aquele que não possuísse outro imóvel em seu nome, e, na posse do referido bem, por cinco anos ininterrupto, tornasse produtiva tal terra com seu trabalho e nela tiver sua morada. A norma ainda permitiu que terras particulares e devolutas fossem usucapidas (Santos, 2021, pp. 182-183).

Promulgada a Constituição de 1988, seu texto possibilitou a usucapião especial de área urbana de até 250 metros quadrados (art. 183), bem como reestruturou a usucapião especial rural, ampliando a possibilidade para área de até 50 hectares (art. 191). Para ambos os casos, o tempo de posse deveria ser de cinco anos ininterruptos e sem oposição e, quanto ao justo título e à boa-fé, o texto constitucional manteve-se silente. Além disso, a CF/88 proibiu expressamente a usucapião de terras públicas (CF/88, art. 191, parág. único).

Após o advento da Constituição de 1988, surgiu o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001), que regulamentou a usucapião especial urbana (art. 10)<sup>85</sup>, estabelecendo que os

---

<sup>85</sup> Com a alteração promovida pela Lei n. 13.465/2017, o artigo 10 da Lei n. 10.257/2001 passou a ter a seguinte redação: “Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis

núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos, e cuja área total dividida pelo número de possuidores fosse inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que esses possuidores não fossem proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

#### 4.5 Usucapião no Código Civil de 2002

Sem sombra de dúvidas, o Código Civil de 2002 mudou o panorama da usucapião, ao ser o primeiro diploma civil da história do Brasil a garantir a aquisição da propriedade por esse instituto. Além do mais, manteve as modalidades tradicionais (extraordinária e ordinária), bem como incorporou as modalidades especiais (rural e urbana) já existentes na Constituição de 1988 e no Estatuto da Cidade.

Pelo diploma, a usucapião extraordinária (art. 1.238) teve seu prazo reduzido para quinze anos, sem necessidade de justo título e boa-fé, havendo a possibilidade da redução para o prazo de dez anos se a posse fosse ladeada de moradia habitual ou, ainda, de obras ou serviços de caráter produtivo.

Já em relação à usucapião ordinária (art. 1.242), esta passou a valer para imóveis sem limite de área, com a exigência do justo título e boa-fé e posse contínua de dez anos. No entanto, previu que esse prazo poderia ser reduzido pela metade se o imóvel adquirido de forma onerosa tivesse posterior cancelamento de registro. Nesse último caso, a posse deveria incluir a moradia ou investimentos socioeconômicos.

Quanto às modalidades especiais, o Código Civil de 2002 reproduziu (nos arts. 1.239 e 1.240) o texto da Constituição de 1988, mas não incorporou os detalhes implementados pelo Estatuto da Cidade para o caso da usucapião urbana, gerando divergências, tal como a possibilidade de *accessio possessionis* (aproveitamento da posse de terceiros), que é abarcada pelo § 1º do art. 10 do Estatuto da Cidade, *verbis*: “que, dado o escopo de reurbanização de áreas degradadas, com nítida função promocional, admite a *accessio possessionis* na usucapião coletiva”<sup>86</sup>.

Ao diploma legal ainda foi acrescentada a modalidade de usucapião familiar (modificação imprimida pela Lei n. 12.424/2011, que incluiu o artigo 1.240-A no Código Civil

---

de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural”.

<sup>86</sup> Sobre a temática, importante mencionar o Enunciado n. 317 da IV Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, segundo o qual “A *accessio possessionis* de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade da usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente”.

de 2002), permitindo a aquisição da fração ideal de imóvel em caso de abandono do lar por ex-cônjuge ou ex-companheiro, em um prazo de apenas 2 anos. O estabelecimento de um prazo abaixo daquilo que se tinha como padrão para os casos de aquisição de propriedade gerou certa preocupação no âmbito doutrinário, a exemplo de Loureiro (2024. p. 2.446), que entendeu que a usucapião bienal só deveria ocorrer na hipótese de abandono do lar, em que o ex-cônjuge passasse a não mais prestar alimentos nem auxílio para a família abandonada, nem participasse da criação e educação dos filhos. E complementa afirmando que o dispositivo legal funcionaria como uma espécie de incentivo para a litigância em situações estabilizadas, hipótese em que o ex-cônjuge que abandonou o lar estivesse presente, prestando auxílio necessário e participando da educação dos filhos, em total desvirtuação do propósito do instituto que era tão somente promover a regulação fundiária de imóveis populares em que um dos cônjuges ou companheiros desaparece sem deixar paradeiro conhecido durante o período de financiamento.

Relativamente à usucapião de bens móveis, o CC/2002 manteve o prazo de três anos, o mesmo já previsto no CC/1916 para a modalidade ordinária (exigência de justo título e boa-fé) e inovou quanto à modalidade extraordinária, reduzindo de dez para cinco anos o tempo da posse, dispensados o justo título e a boa-fé

As alterações do Código Civil em relação à usucapião demonstram a evolução do instituto e sua adaptação às necessidades sociais, buscando facilitar o acesso à propriedade e garantir a função social da terra.

#### **4.6 Das modalidades de usucapião imobiliária vigentes no ordenamento jurídico brasileiro**

Cumprida a etapa da compreensão da evolução histórica da usucapião, faz-se necessário o estudo de todas as modalidades vigentes no ordenamento jurídico brasileiro para, então, demonstrar a possibilidade de solução de pedidos de usucapião pela via extrajudicial.

##### **4.6.1 Usucapião ordinária**

É ordinária na nomenclatura porque foi, historicamente, a primeira modalidade do instituto a surgir, remontando à antiguidade do Direito Quiritário. A espécie encontra lugar no *caput* do art. 1.242 do CC/2002, com a seguinte redação: “adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por mais de 10 (dez) anos”.

São os elementos de configuração dessa modalidade a posse *ad usucapionem*, contínua, incontestada e pacífica por 10 anos, sendo necessária a apresentação do justo título e demonstração de boa-fé. Vale lembrar que à época do CC/1916 essa modalidade de usucapião tinha dois prazos de aquisição, um de vinte anos para o caso envolver ausentes, e outro entre presentes (dez anos), prazos esses que, com a vigência do CC/2002, foram unificados para dez anos, abolido o critério de ausência.

Quanto à contagem do tempo, o possuidor poderá acrescentar à sua posse a dos seus antecedentes, isso porque o art. 1.243 do Código Civil consagrou o princípio da *accessio possessionis*, tanto para a cessão (sucessão a título singular), quanto para a herança (a título universal). Inclusive, o STJ já se posicionou acerca de questão análoga, no REsp n. 1.584.447/MS, quando o Colegiado deu provimento ao recurso impetrado pelos herdeiros de um homem que ocupava determinada área desde 1988, após celebrar escritura pública de cessão de posse com o antigo proprietário, que não foi registrada na matrícula do imóvel<sup>87</sup>.

Acerca do justo título, é importante destacar que “se diz justo qualquer fato jurídico que tenha o poder em tese de efetuar a transmissão, embora na hipótese lhe faltem os requisitos para realizá-la” (Pereira, 2024, p. 111), ou seja, em ocorrendo compra e venda, doação, ou arrematação, por exemplo, e havendo defeito, falha ou vício de forma, o ato em si constitui título justo para a aquisição do imóvel via usucapião.

Quanto à boa-fé é importante compreender que ela “é a integração ética do justo título (...) e reside na convicção de que o fenômeno jurídico gerou a transferência da propriedade” (Pereira, 2024, p. 111). Em função do princípio da *donec probetur contrarium*, o possuidor com justo título considera-se de boa-fé até que se prove o contrário.

Finalmente, podem ser objeto da usucapião ordinária todas as coisas *in commercio*, excluídas desse rol os bens públicos, por vedação constitucional, bem como a possibilidade de usucapião entre condôminos (Pereira, 2024, p. 112).

---

<sup>87</sup> RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. IMÓVEL RURAL. USUCAPIÃO ORDINÁRIO. JUSTO TÍTULO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REGISTRO. DESNECESSIDADE. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. INTERRUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. BOLETIM DE OCORRÊNCIA. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. TERCEIRO. CITAÇÃO. FRUSTRADA. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ). 2. A falta de registro de compromisso de compra e venda não é suficiente para descaracterizar o justo título como requisito necessário ao reconhecimento da usucapião ordinária. 3. A interrupção do prazo da prescrição aquisitiva somente é possível na hipótese em que o proprietário do imóvel usucapiendo consegue reaver a posse para si. Precedentes. 4. A mera lavratura de boletim de ocorrência, por iniciativa de quem se declara proprietário de imóvel litigioso, não é capaz de, por si só, interromper a prescrição aquisitiva. 5. Recurso especial provido. (REsp n° 1.584.447/MS, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva)

#### 4.6.2 Usucapião tabular

A usucapião tabular encontra lugar no parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil de 2002 e tem permitido pacificar inúmeros conflitos decorrentes de equívocos no registro de imóveis, frequentemente ligados a causas que ocorreram no passado registral (Schreiber, 2024, p. 900).

A redação do mencionado dispositivo prevê que será de cinco anos o prazo da usucapião ordinária, se o imóvel tiver sido adquirido pela via onerosa, com registro em cartório cancelado posteriormente ao negócio, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Portanto, trata-se de hipótese rara, da qual pode se utilizar o possuidor que, acreditando ter realizado negócio de compra e venda de imóvel com pessoa que se passou pelo proprietário do imóvel, ainda que o registro seja anulado após a realização do negócio, poderá, pela boa-fé, qualificada pela existência de um registro, ainda que cancelado, adquirir a propriedade, cumpridos os requisitos da espécie. Ainda sobre o alcance do instituto, Sarmento Filho (2015, p. 2) acrescenta que a “usucapião tabular pode ocorrer em relação a qualquer direito real, desde que suscetível de posse”.

No entanto, o instituto carrega consigo algumas particularidades, como é o caso do justo título, que, aqui, não poderá ser outro, senão o registro do imóvel cancelado para configurar a hipótese. Entretanto, acerca do tema, levantou-se discussões sobre a possibilidade da configuração do instituto quando a escritura pública de compra e venda estivesse registrada em livro próprio. Quanto ao tema já existe precedente persuasivo do STJ, que admite a possibilidade da usucapião tabular quando o justo título for a escritura de compra e venda devidamente registrada, *verbis*:

USUCAPIÃO ORDINÁRIO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. JUSTO TÍTULO. CONCEITO. Tendo direito a aquisição do imóvel, o promitente comprador pode exigir do promitente vendedor que lhe outorgue a escritura definitiva de compra e venda, bem como pode requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. Segundo a jurisprudência do STJ, não são necessários o registro e o instrumento público, seja para o fim da Súmula 84, seja para que se requeira a adjudicação. Podendo dispor de tal eficácia, a promessa de compra e venda, gerando direito a adjudicação, gera direito a aquisição por usucapião ordinário. Inocorrência de ofensa ao art. 551 do CC/2002. Recurso conhecido pela alínea *c*, mas não provido. (Resp. n. 32.972/SP, rel. Min. Cláudio Santos, rel. do acórdão Min. Nilson Naves, DJ 10.6.96, p. 20320).

Com esse julgamento concordam alguns doutrinadores, como é o caso de Farias e Rosenvald (2006, p. 284) e Melo (2008, p. 345), para quem a promessa de compra e venda

funciona como justo título para a usucapião tabular se estiver registrada e se o promitente comprador tiver adimplido todas as prestações do negócio.

Quando ao critério da boa-fé, a espécie segue os mesmos parâmetros da usucapião ordinária<sup>88</sup>.

#### 4.6.3 Usucapião extraordinária

A espécie está prevista no art. 1.238 do CC/2002, e conforme sua redação, adquirirá a propriedade aquele que, por quinze anos, possuir como seu imóvel, sem interrupção nem oposição, independentemente de título de boa-fé. A parte final do artigo prevê que, nesse caso, a parte poderá pedir ao Juiz que declare por sentença a usucapião dessa modalidade, que servirá como título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Cumpra salientar que o instituto já teve prazo aquisitivo maior na vigência do Código Civil de 1916, uma vez que ali estava previsto o tempo de trinta anos (art. 550) para aquisição do domínio e não da propriedade, conforme já visto. Em sequência, e por força da Lei nº 2.437/1955, esse prazo caiu para vinte anos.

Logo, a espécie em estudo é adquirida pela posse *ad usucapionem* pacífica, ininterrupta, com intenção de dono, e que deverá se estender pelo tempo de quinze anos. Vale lembrar que a norma dispensou a demonstração de justo título e de boa-fé para a aquisição.

No parágrafo único do mesmo artigo encontra-se uma sub-modalidade da espécie. Trata-se da usucapião extraordinária com prazo reduzido que, para a sua configuração, faz-se necessário que o possuidor, além de cumprir os requisitos gerais da usucapião extraordinária, utilize o imóvel como moradia habitual ou que realize ali obras ou serviços de caráter produtivo. Nesse caso, o tempo de aquisição diminui para dez anos (CC/2002, art. 1.238 parág. único).

O princípio norteador dessa espécie reduzida é a função social da posse, que sanciona a situação do proprietário inerte pela sobrelevação da situação do possuidor que exerceu sua atividade laboral, gerando utilidade para o imóvel por meio da posse (Pereira, 2014, p. 767)

---

<sup>88</sup> Nada obstante a pesquisa ter como norte o estudo da desjudicialização com enfoque no procedimento extrajudicial para a aquisição da propriedade imóvel pela usucapião, destaca-se o pensamento de Cambler (2018, pp. 186-191) para quem a legitimação da posse, nos termos dos art. 11, VI, 25 e 26, da Lei 13.465/2017 (Estatuto Fundiário Brasileiro), é espécie de usucapião tabular que não se convola em propriedade, “mas em direito real de concessão de uso de imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público, pois nesse caso, a posse tem por conteúdo, no tocante à utilização da coisa, o do direito real limitado a ela correspondente, expressamente referido no art. 183, § 1º, da CF/88”. E é importante salientar que a conclusão do autor é feita após mencionar importante pensamento do Professor José Carlos Moreira Alves proferido na obra “Posse estudo dogmático”, segundo o qual o direito de posse não se trata mais de uma posse que tem como objeto um direito subjetivo (como o era no Direito Romano), mas sim, àquela que tem com o conteúdo o do direito real limitado à utilização da coisa. Sobre a referência em Moreira Alves, vide Alves (1999, pp. 192-193).

Por derradeiro, o art. 1.243 do CC/2002 previu a possibilidade do aproveitamento do tempo de posse do antecessor para fins de usucapião extraordinária, se ambas as posses (a do antecessor e a do sucessor) forem contínuas e pacíficas. No caso, por força do mencionado dispositivo, o sucessor universal (herdeiro) continua, por direito, a posse do antecessor, e o sucessor, a título singular, tem a faculdade de postular ou não a acessão (art. 1.207).

#### 4.6.4 Usucapião especial

Esse tipo de usucapião foi primeiramente contemplada no texto da Constituição de 1988, pela preocupação do Estado brasileiro em implementar as novas políticas de distribuição fundiária. Insta mencionar que o texto daquela Constituição foi promulgado em um momento de grandes reclames sociais decorrentes dos inchaços das cidades causados pela mecanização da agricultura. Esse problema demográfico e geográfico gerou a ocupação irregular das grandes cidades e a concentração de terras nas mãos de poucos (Chaves, 1993, pp. 389-390).

Desta feita, no intuito de dar solução para o problema urbano e no campo, respeitando os preceitos que erigiram como princípios fundamentais, o texto constitucional trouxe a figura da usucapião especial que se subdivide nas modalidades urbana (também chamada de *pro misero*) e a rural/agrária (também chamada de *pro labore*).

A usucapião especial urbana encontra fundamento no artigo 183 da Constituição Federal e é regulamentada pelo artigo 1.240 do Código Civil. Portanto, para seu deferimento, a norma exige que o adquirente utilize área urbana de até 250 metros quadrados para sua moradia ou de sua família, por cinco anos ininterruptos e sem oposição, quando, então, adquirirá o domínio do imóvel, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. O texto ainda garante que o título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil (§ 1º), e que essa modalidade não será reconhecida ao mesmo possuidor por mais de uma vez (§ 2º).

É importante observar que a mesma modalidade foi igualmente prevista no artigo 9º do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/01).

Há de se destacar que a modalidade urbana incide sobre terrenos nus ou edificados, excluídos dessa possibilidade aqueles localizados em condomínio, em razão de que a área total do imóvel engloba a área privativa e as áreas comuns, cuja extensão ultrapassa os 250 metros quadrados previstos na lei (Brandelli, 2016, p. 59).

No que tange à usucapião especial rural, a CF/88 guardou passagem distinta para a modalidade em seu art. 191, segundo o qual todo aquele que possuir área de terra, em zona

rural, não superior a 50 hectares, e ali estabelecer moradia, além de torná-la produtiva, por intermédio de seu trabalho ou de sua família, adquirirá a propriedade do imóvel, desde que não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano. O texto foi integralmente adotado pelo art. 1.239 do CC/2002.

Por fim, há de ser destacado que para ambas as modalidades, prevalece a regra geral da *accessio possessionis*, prevista no art. 1.243, com a ressalva de que, no caso da usucapião especial urbana, por força do § 3º do art. 9º do Estatuto da Cidade, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

#### 4.6.5 Usucapião especial coletiva

No intento de oportunizar às pessoas mais vulneráveis o acesso à propriedade, o ordenamento jurídico criou a modalidade da usucapião especial coletiva, prevista no art. 10 do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001). Trata-se de instrumento criado em sintonia com o princípio da dignidade humana, “verdadeiro conceito aglutinador de todo o direito civil (...) e içado à condição de fundamento da República (art. 1º, III) e reprisado como fim último da ordem econômica (art. 170, *caput*)”. No mais, o instituto é filho da preocupação constitucional, tanto com o problema da urbanização e da ocupação do solo, quanto em consolidar o direito urbanístico, por meio da intervenção “no domínio privado, para ordenar sua realidade em prol da coletividade”, respeitados os princípios constitucionais (Gagliardi, 2014, pp. 67-68).

Outra nuance dessa modalidade é que ela visou prestigiar a função social da posse como corolário do princípio da função social da propriedade, justamente porque é fundamento do Direito brasileiro proteger a posse em prestígio ao direito de propriedade (Gagliardi, 2014, pp. 79 e 84).

Sem mais delongas, a espécie visa regularizar a ocupação de núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, desde que estes não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Outra característica do instituto é que o texto da referida norma já trouxe a possibilidade da *accessio possessionis* (§ 1º), quando o possuidor poderá, para o fim de contar o prazo para aquisição da propriedade, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

O § 2º do artigo 1º da referida Lei ainda previu que a modalidade deveria ser solucionada pela via judicial, em razão da complexidade da matéria e a necessidade de análise jurídica para a definição de aspectos essenciais à regularização fundiária, quando, ao final do procedimento, a sentença passará a se constituir título judicial para registro do bem junto ao cartório de registro de imóveis, com divisão equitativa do terreno para cada possuidor, salvo se entre os possuidores houver acordo estabelecendo frações ideais diferenciadas (§ 3º).

Embora o Estatuto da Cidade tenha sido taxativo quanto à solução da modalidade exclusivamente pela via judicial, a Lei n. 13.465/2017 trouxe a possibilidade de sua efetivação pela via extrajudicial.

Cumpridos os requisitos e efetivada a usucapião com a aquisição da propriedade, fica demonstrado o real objetivo da modalidade, que é a formação de um condomínio, em princípio indivisível, em que cada usucapiente receberá igual fração ideal de terreno de igual tamanho, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos (Brandelli, 2016, p. 49).

#### 4.6.6 Usucapião especialíssima ou familiar

O Código Civil também buscou solucionar o problema social do abandono do lar conjugal, introduzindo, por meio da Lei 12.424/2011, o artigo 1.240-A, que disciplina a usucapião familiar. Essa inovação, em consonância com as reformas no programa nacional de habitação urbana, visa proteger o cônjuge ou companheiro que permanece no imóvel após o abandono do lar pelo outro.

A aplicação da usucapião especialíssima depende de requisitos específicos, uma vez que o imóvel deve ser urbano de até 250 metros quadrados, de propriedade conjunta do ex-casal; e o cônjuge ou companheiro abandonado precisa permanecer residindo no imóvel, utilizando-o para sua moradia ou de sua família. A divisão da propriedade pode se dar em qualquer proporção, e o abandono do lar não precisa ser voluntário, abrangendo inclusive casos de ausência. Além disso, a posse precisa ser ininterrupta, direta e por dois anos, sem oposição e com exclusividade. Como resultado, o cônjuge abandonado adquire o domínio integral (não adquire a propriedade), desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Note-se que o prazo para essa espécie é de dois anos, e visa dar solução para o cenário de abandono familiar agravado pela ausência de um dos cônjuges. Outrossim, o abandono deve ocorrer de forma voluntária, bem como deve estar configurada a ausência de tutela à família

abandonada, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável (Jornada de Direito Civil, 2015, Enunciado n. 595)<sup>89</sup>.

O critério para definir se o imóvel é urbano é o da localização, conforme delimitado pelo município, não podendo o cônjuge abandonado ser proprietário de outro imóvel residencial, cuja comprovação dependerá apenas de declaração do usucapiente, ficando incumbido ao eventual interessado o ônus de provar o contrário. Outrossim, é necessário dizer que a usucapião especialíssima supera a impossibilidade de usucapião entre condôminos, pois o abandono do lar configura interservação da posse, transformando a posse conjunta em *posse ad usucapionem* (Pereira, 2024, p. 116).

Essa modalidade de usucapião representa uma importante ferramenta para a proteção da família abandonada por um dos cônjuges, cuja preocupação do legislador se verifica na redução do prazo para aquisição da propriedade, assegurando a efetividade do direito à moradia em situações de vulnerabilidade.

#### 4.6.7 Usucapião especial indígena

Ao definir quem é o indígena (art. 4º)<sup>90</sup>, o Estatuto do Índio (Lei n. 6.001/1973, art. 33) albergou modalidade especial de usucapião, permitindo ao índio, integrado ou não à sociedade, a possibilidade de adquirir a propriedade plena de terras com até 50 hectares, após ocupá-las como se própria fossem por dez anos consecutivos. Essa modalidade, contudo, não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas tratadas no Estatuto do Índio, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal (Lei n. 6.001/1973, art. 33, parág. único).

Trata-se, portanto, da única forma de aquisição de propriedade privada constante na referida norma, e que não alcança aquelas terras coletivas ocupadas por indígenas, cuja propriedade é da União, por força do art. 22 do texto normativo, regra alinhada àquela insculpida no art. 20, XI, da Constituição Federal de 1988.

---

<sup>89</sup> Enunciado n. 595 da VII Jornada de Direito Civil: “O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado na óptica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel somado à ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável. Revogado o Enunciado n. 499”.

<sup>90</sup> Lei n. 6.001/1973, Art 4º - Os índios são considerados: I - Isolados - Quando vivem em grupos desconhecidos ou de que se possuem poucos e vagos informes através de contatos eventuais com elementos da comunhão nacional; II - Em vias de integração - Quando, em contato intermitente ou permanente com grupos estranhos, conservam menor ou maior parte das condições de sua vida nativa, mas aceitam algumas práticas e modos de existência comuns aos demais setores da comunhão nacional, da qual vão necessitando cada vez mais para o próprio sustento; III - Integrados - Quando incorporados à comunhão nacional e reconhecidos no pleno exercício dos direitos civis, ainda que conservem usos, costumes e tradições característicos da sua cultura.

A usucapião especial indígena enfrenta críticas doutrinárias devido à sua aplicabilidade limitada, pois existem outras modalidades de usucapião mais vantajosas, como a usucapião rural constitucional (CF/88, art. 191), que possui prazo menor (cinco anos) para a mesma área, e a usucapião extraordinária (CC/2002, art. 1.238), que permite a usucapião de áreas maiores no mesmo prazo de dez anos..

Diante da existência de modalidades mais abrangentes e com prazos menores, a usucapião especial indígena torna-se pouco atrativa e de difícil aplicação prática. Essa situação evidencia a necessidade da revisão da legislação para adequar o instituto à realidade atual e garantir sua efetividade na proteção dos direitos dos povos indígenas.

Finalmente, e não menos importante, faz-se necessário pontuar acerca do marco temporal para a ocupação das terras indígenas, porquanto o tema ter sido objeto de judicialização perante o STF, conforme se depreende do RE n. 1017365, e ter pertinência direta com o instituto da usucapião.

Naquele julgamento a Fundação Nacional dos Povos Indígenas (FUNAI) buscou discutir, à luz dos arts. 5º, incisos XXXV, LIV e LV; e 231 da Constituição Federal, o cabimento da reintegração de posse requerida pela Fundação do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina (FATMA) de área declarada administrativamente como de tradicional ocupação indígena, localizada em parte da Reserva Biológica do Sassafrás, em Santa Catarina.

No caso, o recurso foi afetado e julgado sob o rito da repercussão geral, sob o Tema 1.031, perante o STF. E conforme a terceira tese firmada, a proteção constitucional aos direitos originários sobre as terras que tradicionalmente ocupam os indígenas independe da existência de um marco temporal em 5 de outubro de 1988 ou da configuração do renitente esbulho, como conflito físico ou controvérsia judicial persistente à data da promulgação da Constituição. Demais disso, a quinta tese fixou o entendimento de que, ainda que, ao tempo da promulgação da Constituição Federal de 1988, estivesse configurada a ausência de ocupação tradicional indígena ou renitente esbulho, ficam como válidos e eficazes, produzindo todos os seus efeitos, os atos e negócios jurídicos perfeitos e a coisa julgada relativos a justo título ou posse de boa-fé das terras de ocupação tradicional indígena, assistindo ao particular direito à justa e prévia indenização das benfeitorias necessárias e úteis, pela União.

Logo, independentemente de haver ou não ocupação de indígenas nas terras afetadas como tradicionais, por força da primeira tese do Tema 1031, aquelas terras seriam resguardadas para acesso dos povos indígenas a qualquer momento, porque, nos termos do julgamento, seriam terras da União em que o particular, em situação de possuidor regular, teria que deixar a terra e receber indenização.

Esse julgamento se deu em setembro de 2023 e causou grande polêmica porquanto terem sido constatadas ocupações de particulares nessas terras em litígio ao tempo da promulgação da Constituição de 1988, com a ausência de renitente esbulho; de conflito físico ou controvérsia judicial persistente; e ausência de ocupação indígena.

Um mês depois do julgamento do RE n. 1017365, o então Presidente da República sancionou com vetos a Lei n. 14.701/2023 (que dispõe sobre o reconhecimento, a demarcação, o uso e a gestão de terras indígenas), que, após o retorno para o Congresso Nacional, parte desses vetos foram rejeitados, sendo promulgado o art. 4º que regulamenta o art. 231 da Constituição Federal, dispondo que os povos indígenas deveriam estar habitando determinados locais na data de 5 de outubro de 1988 para que fosse possível realizar a demarcação daquelas terras ocupadas pelos indígenas como de ocupação tradicional.

Em função desse dispositivo legal, que se contrasta com o que foi decidido no julgamento do Tema 1031 pelo STF, é que a FUNAI formulou pedido de reconhecimento da inconstitucionalidade do art. 4º e de outros dispositivos da norma.

Até o momento, pela consulta ao site do STF, o tema encontra-se concluso ao relator para deliberações. E, em virtude das demandas ajuizadas após a promulgação da Lei n. 14.701/2023, o Min. Gilmar Mendes concedeu medida cautelar nos autos da Ação Declaratória de Constitucionalidade nº 87/DF, determinando a imediata suspensão de todos os processos judiciais em trâmite no Brasil que estejam discutindo a constitucionalidade da Lei 14.701/2023, até que o STF se manifeste definitivamente sobre a matéria ou até eventual decisão da Corte em sentido contrário.

Mas o que isso tem a ver com usucapião e qual a pertinência? É que a depender do julgamento final da demanda pelo STF, em sendo declarada a constitucionalidade do art. 4º da Lei n. 14.701/2023, o particular que estava na posse (mansa e sem resistência) das terras em questão, à época da promulgação da CF/88, pela letra da lei, terá o direito de usucapir o(s) imóvel(is) para ter a propriedade dessas terras, desde que não configurem áreas públicas.

Finalmente, passada a pauta dos povos originários, cabe aqui um registro importante quanto à possibilidade de usucapião prevista no art. 68 dos Atos de Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT), uma vez que parte da doutrina já reconhece a propriedade quilombola como forma de usucapião, a partir da interpretação do art. 68 dos Atos de Disposições Constitucionais Transitórias, segundo o qual, “aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras é reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Estado emitir-lhes os títulos respectivos”

Milagres (2009, p. 49) faz importante comentário acerca do tema, segundo o qual:

Trata-se de reconhecido instrumento de efetivação e segurança da posse dos remanescentes sobre as terras que, na época do Império, formavam quilombos. A continuidade do exercício de atos possessórios, de forma mansa, pacífica e sem nenhuma oposição por extenso período de tempo (posse centenária), enseja a presunção constitucional de posse com *animo domini*.

Trata-se, portanto, de benefício que o Poder Constituinte Originário destinou aos descendentes do povo africano, que estavam residindo nos quilombos localizados em determinadas terras ao tempo da promulgação da Constituição de 1988.

#### **4.7 O procedimento extrajudicial da usucapião**

Conforme já dito, é tendência dos ordenamentos jurídicos a simplificação dos ritos processuais e a criação de novas portas e formas alternativas de resolução de conflitos. E foi assim que surgiram as ideias da mediação, conciliação e a arbitragem, como formas optativas de solução de conflitos (Pedroso, 2003, p. 61).

Ao lado dessas formas de resolução de conflitos, surgiram os procedimentos desjudicializados como alternativas à jurisdição. O Brasil demonstra compromisso com essa tendência, tanto é que há muito tempo já vinham ocorrendo movimentos de desjudicialização, conforme já visto.

Um dos grandes avanços ocorreu com a vigência do Código de Processo Civil de 2015, quando outras hipóteses de desjudicialização passaram a integrar o rol de possibilidades de acesso à justiça<sup>91</sup>. Nesse ínterim, destaca-se a possibilidade do protocolo dos pedidos de usucapião perante o cartório de registro de imóveis, inovação trazida no art. 1.071 da nova Lei Adjetiva Civil, que acrescentou à Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) o art. 216-A que, além de ter sido enriquecido com outros incisos e parágrafos por meio da Lei n. 13.465/17, conta, nos dias atuais, com outros aditivos ao procedimento implementadas pelo Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento n. 149/2023 da Corregedoria Nacional de

---

<sup>91</sup> A exemplo, o artigo 571 (permite que a demarcação e a divisão de terras possam ser realizadas por escritura pública, desde que maiores, capazes e concordes todos os interessados); art. 703, § 2.º (que autoriza a homologação do penhor legal pela via extrajudicial); art. 733 (que reproduz a regra então vigente no CPC/1973 por força da Lei 11.441/2007, dispondo que o divórcio consensual, a separação consensual e a extinção consensual de união estável, não havendo nascituro ou filhos incapazes e observados os requisitos legais, poderão ser realizados por escritura pública); art. 610, § 1.º (na mesma linha da Lei 11.441/2007, estabelece que se todos os herdeiros forem capazes e concordes, o inventário e a partilha poderão ser feitos por escritura pública); e art. 384 (estabelece que a existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião).

Justiça do Conselho Nacional de Justiça<sup>92</sup>.

Necessário registrar que a Lei n. 13.465/17 trouxe implementações extremamente importantes para o instituto da usucapião extrajudicial, com inovações quanto ao silêncio do proprietário do imóvel usucapiendo; quanto à possibilidade de efetivação da usucapião de imóvel não matriculado; esclarecimento quanto à notificação no caso de usucapião de unidade autônoma em condomínio edilício; quanto à possibilidade de o registrador promover as notificações por edital em meio eletrônico daqueles que estiverem em local incerto e não sabido. Em suma, a referida norma trouxe modificações que transformaram, bem como deram mais eficiência ao procedimento.

Trata-se, portanto, de técnica inovadora, implementada pelo direito privado contemporâneo, que permite a aquisição da propriedade e de outros direitos reais, cumpridos os requisitos legais, valorizando, inclusive, a função social que o possuidor dá ao bem (Alvim, 2014, p. 21-61).

Demais disso, a alternativa oferece um caminho célere, objetivo e menos desgastante que aquele percorrido nos átrios dos tribunais. Observe-se que a solução pela via judicial prescinde de ajuizamento do pedido, que deverá obedecer às regras procedimentais instituídas em lei, que demandam tempo e obediência à liturgia da norma. Outrossim, e pela natureza desses litígios, é comum que advogados solicitem perícias e oitivas de testemunhas, atos que demandam tempo para se perfazerem, além do que esses processos se misturam a tantos outros, inclusive com aqueles mais urgentes, que combinados com as características do Judiciário moderno, acabam aparecendo na estatística dos processos de solução morosa (Nobre, 2018, pp. 53-54).

#### 4.7.1 Documentos necessários para o protocolo do pedido

O procedimento de usucapião extrajudicial de bens imóveis<sup>93</sup> inicia-se no Tabelionato de Notas, pois ali é que será lavrada a ata notarial constando o tempo de posse no imóvel usucapiendo, primeiro documento exigido para a abertura do procedimento (Lei nº 6.015/73,

---

<sup>92</sup> O Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento n. 149/2023 da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, revogou por completo o Provimento n. 65/2017 que tratava sobre o procedimento de usucapião extrajudicial.

<sup>93</sup> Importante mencionar que a usucapião de bens móveis pela via extrajudicial não encontra amparo na Lei, nem consta entre as atribuições dos delegatários a possibilidade. Note-se, para tanto, o art. 167 da Lei de Registros Públicos no qual não consta a previsão e o art. 212-A do CPC/2015, que também não prevê essa possibilidade. Além do mais, o pedido de usucapião se processa perante o Registro de Imóveis, que não tem competência para o registro de coisas móveis.

art. 216-A, inciso I).

A ata notarial é meio de prova com fé pública previsto no Código de Processo Civil (art. 384) e na Lei n. 8.935/94 (art. 7º, III e § 2º), na qual o tabelião deverá registrar aquilo que percebe com seus sentidos. No entanto, para o procedimento previsto no art. 216-A do CPC, tal instrumento deverá conter o tempo de posse do interessado no imóvel usucapiendo, não podendo o tabelião somente lavrar aquilo que lhe foi dito, mas a verdade do que puder constatar. Para tanto, o art. 402, do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (CNN/CN/CNJ-Extra)<sup>94</sup> previu condutas que o tabelião pode seguir para a lavratura da ata notarial, estando entre elas o comparecimento ao imóvel usucapiendo para realização de diligências necessárias (§ 1º), e o uso de documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas (§ 2º), não podendo basear-se apenas em declarações do requerente<sup>95</sup>.

Assim, a ata notarial deverá ser elaborada contendo todos os dados possíveis sobre o caso, funcionando como uma espécie de primeira verificação da veracidade das informações. Note-se que a segurança jurídica do procedimento é princípio norteador do instituto, tanto é que a própria Lei de Registros Públicos determina que dois delegatários façam o crivo de segurança das informações: primeiramente, o tabelião, ao lavrar a ata notarial, depois o registrador do cartório de imóveis, com a análise dos demais requisitos do pleito (Nobre, 2018, pp. 66-67).

O artigo 401, I, do CNN/CN/CNJ-Extra tratou de enumerar as informações que devem constar na ata notarial, que devem ser seguidas à risca pelo tabelião:

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

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

a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

<sup>94</sup> Instituído pelo Provimento n. 149/2023, que revogou a Resolução n. 65/2017, passando a dispor sobre as normas administrativas que regem o procedimento de usucapião extrajudicial.

<sup>95</sup> Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça, Art. 402. A ata notarial de que trata esta Seção será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei. § 1.º O tabelião de notas poderá comparecer ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial. § 2.º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente. § 3.º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis (grifo nosso).

- b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
- d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- f) o valor do imóvel; e
- g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.

Após a lavratura da ata pelo tabelião de notas da Comarca do município em que o imóvel esteja localizado (ou a maior parte dele), o tabelião deverá dar ciência ao requerente, bem como consignar no ato, que a ata notarial não confirma ou estabelece a propriedade do bem, e que é somente um dos documentos necessários para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião perante o registrador de imóveis (CNN/CN/CNJ-Extra, art. 402, § 3º).

Além da ata notarial, o requerente deverá possuir em mãos os documentos constantes do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, quais sejam: a) planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes<sup>96</sup>; b) certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; e c) justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Além desses documentos, o art. 401 do CNN/CN/CNJ-Extra enumera outros que, também, devem acompanhar o requerimento de usucapião extrajudicial. Veja-se:

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

[...]

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

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

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

<sup>96</sup> O art. 401, II do CNN/CN/CNJ-Extra prevê que a planta e memorial descritivos devem estar assinados por profissional legalmente habilitado e com a prova da Anotação da Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RTT) no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título. No entanto, o § 5º do mesmo artigo prevê a dispensa da apresentação de planta e memorial descritivo quando o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.

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

Importante mencionar que em relação às certidões negativas dos distribuidores, essas devem ser referentes ao requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; ao proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; e a todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse (CNN/CN/CNJ-Extra, art. 401, IV, “a”, “b” e “c”).

Ainda sobre documentos, é importante mencionar que, por força do art. 29, da Lei n. 12.651/2012, o pedido de usucapião extrajudicial de imóvel rural, deverá ser instruído com a comprovação de que o imóvel esteja devidamente inscrito no Cadastro Ambiental Rural (CAR), bem como do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR). A importância da juntada do CAR é que o sistema eletrônico de gestão fundiária, que mantém esse cadastro perante o Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar, disponibiliza informações georreferenciadas dos imóveis rurais, facilitando a detecção de possíveis áreas rurais sobrepostas. Ademais, sua juntada satisfaz o requisito previsto no art. 416, III, do CNN/CN/CNJ-Extra<sup>97</sup>.

A exigência de georreferenciamento de imóvel rural decorre da necessidade de se verificar as condições deste em casos de parcelamento, desmembramento, remembramento, inclusive, o cumprimento do requisito é obrigatório para quaisquer situações que envolvam a transferência de imóvel rural, por força do Decreto n. 4.449/2002.

#### 4.7.2 O procedimento da usucapião extrajudicial

De posse dos documentos e por intermédio de advogado, o interessado deverá endereçar pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião para o cartório de registro de imóveis da comarca em que o imóvel usucapiendo estiver localizado (Lei n. 6.015/73, art. 216-A, *caput*). O pedido deve ser instrumentalizado pelos documentos e com procuração outorgada para o causídico.

Ainda quanto ao requerimento inicial, o art. 400 do CNN/CN/CNJ-Extra, enumera os

---

<sup>97</sup> CNN/CN/CNJ-Extra, Art. 416, III – “O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação: de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores”.

requisitos que devem ser preenchidos para a admissibilidade do pedido e defende que estes obedecem à norma cogente do art. 319 do CPC/2015, indicando, ainda: 1) a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional; 2) a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência; 3) o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores, cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo; 4) o número da matrícula ou a transcrição da área em que se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito; e 5) o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

Se no momento do protocolo do pedido houver mais de um cartório de registro de imóveis dentro da mesma Comarca, o pedido deverá ser distribuído perante aquele que tem competência na circunscrição do imóvel usucapiendo. E uma vez distribuído o pedido, ele ganha um número e inicia-se o processo de prenotação (até o acolhimento ou a rejeição do pedido), que nada mais é do que uma garantia de que o registro da propriedade ocorrerá na data do pedido, caso seja deferido (Lei n. 6.015/73, art. 216-A, § 1º).

Em seguida, o delegatário registrador passará a fazer análise criteriosa dos elementos alinhavados na peça, bem como verificará se foram atendidos os requisitos formais e aqueles que caracterizam a modalidade de usucapião invocada (Gagliardi, 2019, p.1.213). Esse procedimento é equivalente ao de saneamento do processo judicial, mas dele difere (CPC, art. 357) porque no âmbito extrajudicial é constante e pode ocorrer a qualquer momento da tramitação, quando o registrador verificar a necessidade de suprir documentos ou esclarecer alguma questão inerente ao processo. Nesse caso, o delegatário emitirá uma nota técnica e intimará os interessados.

Na hipótese de a planta do imóvel não conter as assinaturas de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula, na planta do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular do imóvel usucapiendo será notificado pelo oficial registrador do cartório de imóveis (via Correios com AR ou pessoalmente) para que manifeste ou não consentimento acerca do requerimento, no prazo de quinze dias (Lei n. 6.015/73, art. 216-A, § 2º). E no caso do notificando não ser encontrado ou se ele estiver em lugar incerto ou não sabido, o registrador certificará o ocorrido e procederá com a notificação via edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias, cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância (Lei n. 6.015/73, art. 216-A, § 13).

No mesmo prazo, serão notificados a União, Estado, Distrito Federal ou Municípios

para se manifestarem após notificação (Lei n. 6.015/73, art. 216-A, § 3º). E em cumprimento ao disposto no § 4º, do 216-A da Lei de Registros Públicos, o oficial registrador deverá publicar edital em jornal de grande circulação<sup>98</sup>, onde houver, para dar ciência a terceiros eventualmente interessados da existência do procedimento, os quais poderão promover manifestações, no prazo de quinze dias<sup>99</sup>.

Ocorrendo as notificações e publicação do edital, em persistindo o silêncio tanto do titular do imóvel usucapiendo, quanto dos entes federados e, ainda, não ocorrendo quaisquer manifestações de interessados, o silêncio “deverá ser entendido como desinteresse e não poderá obstar a marcha do procedimento<sup>100</sup>” (Gagliardi, 2019, p. 1.218).

Na ocorrência de impugnação do pedido (que pode ser formulada por quaisquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por Ente público ou por terceiro interessado), o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas. Essa novidade foi introduzida ao procedimento pelo art. 18 do já revogado Provimento n. 65/2017 do CNJ e que, atualmente, encontra previsão no art. 415 do CNN/CN/CNJ-Extra, em que se verifica total aderência do procedimento ao princípio da solução pacífica dos conflitos, presente no ordenamento jurídico brasileiro desde a promulgação da Constituição de 1988 e da vigência do CPC/2015. Trata-se, ainda, de gesto que fortalece o movimento da desjudicialização, bem como do processo de fazer a sociedade enxergar os cartórios como uma das portas de acesso à justiça.

Ainda quanto à tentativa de acordo, se esta resultar frustrada, o delegatário deverá cumprir o que está previsto no § 10 do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, remetendo os autos ao Juízo competente da Comarca em que está situado o imóvel, ficando o requerente incumbido de proceder com a emenda da petição inicial para adequá-la ao rito do procedimento

---

<sup>98</sup> Conforme a diretriz do art. 216-A, § 14, da Lei de Registros Públicos, “Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correção das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação”. O mesmo teor foi reproduzido no art. 413, § 4.º do CNN/CN/CNJ-Extra.

<sup>99</sup> Os requisitos que devem constar do edital estão previstos no art. 413, § 1º, do CNN/CN/CNJ-Extra. E são eles: constar o nome e a qualificação completa do requerente; a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes; os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio; a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente; e a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

<sup>100</sup> Em sentido contrário, Bueno (2015, pp. 700-715) defende que, de acordo com o Direito Civil brasileiro, o silêncio não pode ser interpretado como aceite ou concordância. E ainda considera que é incompreensível impor ao requerente do pedido de usucapião extrajudicial apresentar documentação com firma reconhecida daquele que está prestes a perder a propriedade do bem, a considerar que os requisitos para o reconhecimento da usucapião é a prescrição aquisitiva e não uma doação.

comum.

Outrossim, se a impugnação apresentada for injustificada, o registrador é autorizado, pelo mesmo dispositivo legal, a inadmiti-la, ficando franqueado ao interessado suscitar dúvida ao Juízo competente, nos moldes do art. 198, VI<sup>101</sup> da Lei de Registros Públicos.

Durante o procedimento, o registrador poderá requerer diligências sempre que tiver dúvidas, incertezas ou imprecisões acerca do pedido ou dos documentos apresentados (Lei n. 6.015/73, art. 216-A, § 5º)<sup>102</sup>, bem como poderá designar procedimento de justificação administrativa se ausentes documentos e informações comprovados perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao procedimento antecipado de prova, disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos artigos. 382 e 383 do CPC.

Contudo, se todos os prazos transcorrerem sem a ocorrência de impugnação, sem pendências e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis deferirá o pedido e procederá com o registro da aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso (Lei n. 6.015/73, art. 216-A, § 6º). Do contrário, o oficial de registro de imóveis decidirá pela rejeição do pedido, o que não impede o interessado de proceder com o ajuizamento de ação de usucapião junto ao Juízo competente (Lei n. 6.015/73, art. 216-A, §§ 8º, 9º e 10).

#### 4.7.3 Algumas disposições acerca do procedimento de usucapião extrajudicial

Há, ainda, algumas disposições finais quanto ao procedimento extrajudicial de usucapião, que estão previstas nos parágrafos finais do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos.

O primeiro deles se refere à hipótese de o pedido de usucapião recair sobre uma unidade autônoma de um condomínio edilício. No caso, quem deverá ser intimado acerca do procedimento extrajudicial é o síndico, ficando dispensado o consentimento dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes (Lei n. 6.015/73, art. 216-A, § 11). No mesmo sentido, o síndico também deverá ser intimado, se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, ficando dispensada a notificação dos condôminos (Lei n. 6.015/73, art. 216-A, § 12).

---

<sup>101</sup> Art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que: VI - caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la.

<sup>102</sup> O art. 414 do CNN/CN/CNJ-Extra também trata da mesma questão.

Importante mencionar que a qualquer momento durante o procedimento extrajudicial, o interessado poderá suscitar dúvida (Lei n. 6.015, art. 216-A, § 7º).

Sobre as modalidades de usucapião que podem ser tentadas pela via extrajudicial, a Lei não impõe restrições quanto a quais tipos poderão ser submetidos ao procedimento administrativo.

Quanto ao alcance da usucapião, existe na doutrina teóricos que defendem a possibilidade de usucapião extrajudicial de outros direitos reais, além da propriedade. Nesse sentido, a lição doutrinária de Loureiro (2017, p. 856), que defende que não só a propriedade pode ser usucapida, mas também “outros direitos reais imobiliários, como a superfície e também do usufruto e da enfiteuse”. E ainda complementa afirmando ser possível, nos casos de terrenos de marinha, a usucapião administrativa do direito real de uso e gozo, uma vez que a aquisição da propriedade desses terrenos é impossível por vedação constitucional. Talvez seja por isso que o § 1º do art. 399 do CNN/CN/CNJ-Extra trouxe a previsão de que o procedimento de usucapião extrajudicial poderá abranger a propriedade e os demais direitos reais passíveis da usucapião.

Cumprir informar que esta pesquisa não considerou a desapropriação judicial (CC/2002, art. 1.228, §§ 4º e 5º) como espécie de usucapião e, portanto, não a elencou dentre os tipos de usucapião. As razões se firmam na doutrina que entende que o instituto não se confunde com usucapião, por ocorrer, conforme o procedimento, pagamento de indenização para o proprietário que está perdendo a área. E é nesse sentido a lição doutrinária de Loureiro (2024, p. 2.394) segundo o qual “é importante frisar, não é de usucapião, modo originário de aquisição da propriedade imóvel, cuja sentença apenas declara o direito preexistente, pois, como é óbvio, ninguém paga por imóvel que já é seu”. Corrobora, também, com esse entendimento Nakamura (2016, p. 153), segundo o qual “se houver o preenchimento dos requisitos para a aquisição da propriedade pela usucapião, sequer se deve cogitar pela aplicação da desapropriação judicial, em razão da inexistência de direito do antigo proprietário a qualquer indenização”.

Além do mais, o dispositivo legal que trata da desapropriação judicial não previu tempo de posse, que é requisito essencial para a configuração da usucapião, bem como não consta a possibilidade do reconhecimento da propriedade para possuidores, trazendo, tão somente, a possibilidade de restituição pecuniária ao proprietário quando a sentença judicial lhe privar a propriedade.

Por derradeiro, há de se deixar clarividente que o hipossuficiente poderá requerer usucapião na forma extrajudicial, porquanto, além de ser direito fundamental insculpido no art.

5º, LXXIV da CF/88, encontra previsão legal no art. 98, inciso IX, do CPC/2015, segundo o qual a gratuidade da justiça compreende os emolumentos devidos a notários ou registradores. Foi por isso que o CNN/CN/CNJ-Extra trouxe, nas disposições quanto à usucapião extrajudicial, que o requerimento poderá ser feito não só por advogado, mas também pela Defensoria Pública, que tem atribuição constitucional para assistir os necessitados na forma do inciso LXXIV do art. 5º da CF/88 (CF/88, art. 134).

Relativamente ao Estado do Maranhão, a questão tem certa solução, que se encontra no art. 13 da Lei Estadual n. 9.109/2009, que estabelece isenção de emolumentos à “Defensoria Pública Estadual nos atos referentes às suas atribuições (primárias ou institucionais no âmbito administrativo e jurisdicional, exceto no interesse secundário ou econômico)”, benefício estendido aos seus assistidos<sup>103</sup>.

---

<sup>103</sup> No ano de 2022, a Corregedoria-Geral do Estado do Maranhão enfrentou a temática no julgamento do Recurso Administrativo nº 0000174-62.2022.2.00.0810, quando o então Corregedor-Geral da Justiça, Des. Paulo Sérgio Velten Pereira, proferiu decisão garantindo a gratuidade de emolumentos a um cidadão hipossuficiente que pleiteava ata notarial perante uma serventia extrajudicial para instrumentalizar procedimento de usucapião extrajudicial (Maranhão, 2022).

## **5 O EXAME DA CONTRIBUIÇÃO DOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO LUÍS NA PREVENÇÃO DE LITÍGIOS JUDICIAIS POR MEIO DO PROCESSAMENTO ADMINISTRATIVO DA USUCAPIÃO: UMA ANÁLISE QUANTITATIVA DE RELATÓRIOS OFICIAIS**

Feitas as considerações teóricas e dogmáticas que compreendem os temas da crise do Poder Judiciário, desjudicialização, portas alternativas de solução de conflitos, com espeque nos cartórios extrajudiciais, e usucapião, o presente capítulo servirá para investigar sobre o desafio do protagonismo dos cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís na desjudicialização das ações de usucapião imobiliária, após a vigência do Código de Processo Civil de 2015, a partir da análise dos relatórios expedidos pelo Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão acerca da distribuição de ações de usucapião para as unidades do Termo Judiciário de São Luís, no período de 1º/1/2011 a 31/7/2023; e dos relatórios gerados pelos cartórios de registro de imóveis de São Luís, relativos às demandas de usucapião extrajudicial protocolados entre 18/3/2016 e 31/7/2023, levando em consideração que o Código de Processo Civil de 2015 passou a ter vigência em 18/3/2016<sup>104</sup>.

Serão explicitados os métodos e técnicas de pesquisa aplicados para a análise dos dados, tais como número de processos distribuídos perante as unidades judiciais com competência para julgar processos de usucapião, quantidade de processos judiciais que tramitaram sob o manto da gratuidade judiciária, quantidade de procedimentos administrativos de usucapião distribuídos perante cada serventia, tempo de duração desses procedimentos administrativos, dentre outros dados fornecidos, tudo com o objetivo de verificar se as serventias extrajudiciais tem funcionado como porta alternativa de acesso à justiça para o processamento de pedidos de usucapião.

Registre-se, por oportuno, que em conformidade com o Código de Divisão e Organização Judiciárias do Estado do Maranhão (Lei Estadual Complementar n. 14, de 17/12/1991), fazem parte da Comarca da Ilha de São Luís os municípios de São Luís, São José de Ribamar, Paço do Lumiar e Raposa, que são denominados Termos Judiciário (art. 8º).

Por sua vez, no Termo Judiciário de São Luís existem 16 Varas Cíveis, todas com competência para processar e julgar os processos de usucapião (art. 9º, incisos III ao XVIII).

Em relação à quantidade de serventias extrajudiciais, tanto de registro de imóveis

---

<sup>104</sup> Conforme o art. 1.045 do Código de Processo Civil de 2015, Lei Federal nº. 13.105 de 16 de março de 2015 e Enunciado Administrativo do Superior Tribunal de Justiça, que pode ser consultado no link: <<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Leis-e-normas/Enunciados-administrativos>>.

quanto de tabelionatos de notas, existentes no Termo Judiciário de São Luís, o Código de Divisão e Organização Judiciárias do Estado do Maranhão assim dispõe:

Art. 187. No município de São Luís existirão:

(...)

III – Quatro serventias extrajudiciais do Registro de Imóveis denominadas de 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Zonas do Registro de Imóveis;

IV – Oito tabelionatos de notas, denominados, pela ordem de antiguidade, de 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º Tabelionato de Notas, com as funções que lhes são próprias e as funções de Tabelião e Registrador dos Contratos Marítimos;

Registre-se, ainda, que a Lei Estadual Complementar n. 14, de 17/12/1991 dividiu o Registro Imobiliário do Termo de São Luís em quatro zonas, a saber:

Art. 187. No município de São Luís existirão:

(...)

§2º O Registro Imobiliário será dividido em quatro zonas:

I – a Primeira Zona compreenderá toda a área esquerda da linha que, partindo da antiga Rampa Campos Melo segue as ruas Portugal, Cândido Mendes, João Vital de Matos, Rua Grande, Avenida Getúlio Vargas até seu encontro com a Avenida dos Franceses, seguindo por esta via até seu encontro com a Avenida Daniel de La Touche, na rotatória do Elevado Alcione Nazaré, prosseguindo na Avenida Daniel de La Touche, até o encontro desta com a Avenida Jerônimo de Albuquerque, seguindo nesta via, no sentido da Curva do Noventa até a confluência com a Avenida Carlos Cunha, no sentido da rotatória do Calhau, prosseguindo até o encontro com a Avenida Colares Moreira, onde seguirá à Avenida Litorânea até a ponte sobre o Rio Calhau, acompanhando o curso deste rio até o encontro com o mar;

II – a Segunda Zona compreenderá toda a área direita da mesma linha da Primeira Zona, partindo da antiga Rampa Campos Melo, seguindo as ruas Portugal, Cândido Mendes, João Vital de Matos, Rua Grande, Avenida Getúlio Vargas até a Avenida dos Franceses, seguindo nesta via até seu encontro com a Avenida João Pessoa, no Outeiro da Cruz, daí pelas avenidas Edson Brandão, Casemiro Júnior e pela Rua Frei Hermenegildo até seu encontro com a rodovia de Ribamar, na confluência com a Rua São Sebastião da Estrada de Ribamar, seguindo por esta rodovia até o limite do Município de São Luís;

III – a Terceira Zona compreenderá toda a área direita da mesma linha da Primeira Zona, a partir da sua limitação com a Segunda Zona, na altura do Elevado Alcione Nazaré, na Avenida Daniel de La Touche, prosseguindo nesta via até o encontro com a Avenida Jerônimo de Albuquerque, seguindo no sentido da Curva do Noventa até a confluência com a Avenida Carlos Cunha e daí segue às Avenidas Carlos Cunha, Colares Moreira e Avenida Litorânea até a ponte sobre o Rio Calhau, acompanhando o curso deste rio até o encontro com o mar. Partindo do elevado Alcione Nazaré, segue a Avenida dos Franceses, a Avenida Casemiro Júnior, e daí pelas Avenidas São Sebastião, São Luís Rei de França até seu encontro com a Avenida dos Holandeses, seguindo no sentido do Bairro Calhau até o encontro com a Rua São Geraldo, prosseguindo até o final desta via onde continuará até o encontro com o mar, na praia do Caolho;

IV – a Quarta Zona compreenderá toda a área direita da mesma linha divisória da Terceira Zona, a qual parte da confluência da Avenida Casemiro Júnior com a Avenida São Sebastião e segue pela Avenida São Luís Rei de França, e daí à Avenida dos Holandeses até a Rua São Geraldo, prosseguindo até o final desta via, onde continuará até o encontro com o mar, na praia do Caolho, seguindo este limite até as fronteiras do Município de São Luís com o Município de São José de Ribamar e os limites da Segunda Zona.

Cumprido, ainda, mencionar que os cartórios de Registro de Imóveis da Capital das 1ª e 2ª Zonas foram criados pela Lei Complementar n. 14, de 17 de dezembro de 1991, e os das 3ª e 4ª Zonas, pela Lei Complementar n. 182, de 20 de maio de 2016. Embora as duas primeiras zonas já funcionassem há muito tempo, aquelas criadas em 2016 só entraram em funcionamento em agosto/2020 e setembro/2020, respectivamente, após nomeação de delegatários oriundos do concurso público de provas e títulos.

Quanto aos tabelionatos de notas, esses já estavam em funcionamento, mas em número de seis unidades até a Lei Complementar Estadual n. 131/2010 alterar o art. 187, IV, do Código de Divisão e Organização Judiciárias do Estado do Maranhão, aumentando esse número para oito.

É pertinente ressaltar que o critério utilizado para a coleta de dados baseou-se na data da vigência do CPC de 2015, dia 18/3/2016, diploma que previu a possibilidade do processamento da usucapião pela via extrajudicial, conforme metodologia que adiante se verá.

## **5.1 Considerações metodológicas: métodos de procedimento e técnicas de pesquisa aplicadas**

A metodologia se ocupa dos métodos e técnicas disponíveis ao pesquisador para desenvolvimento de seu trabalho, indicando os caminhos pelos quais o pesquisador deverá seguir para a produção de sua pesquisa, sendo o molde do conhecimento científico (Guimarães; Ramos Neto; Boumann, 2023, p. 20). Preocupa-se, ainda, com a compatibilidade entre enunciados e os meios concretos de produção destes (Guimarães; Lobato; Marques, 2024, p. 179), tudo para que o conhecimento produzido com a pesquisa científica possa ser analisado e validado epistemologicamente, conforme assevera Marques Neto (2001, p. 87).

### **5.1.1 Método de abordagem<sup>105</sup>**

A eleição do método de abordagem a ser utilizado em uma pesquisa depende do tipo de investigação que se quer produzir e da finalidade que se pretende alcançar (Fonseca, 2009, p. 13).

Assim, a presente proposta de pesquisa utiliza o método dedutivo, que se trata de um processo mental que parte de premissas gerais das quais fatos ou regularidades podem ser

---

<sup>105</sup> Quanto aos métodos de abordagem, Fonseca (2009, p. 7) os denomina como métodos da pesquisa científica, enquanto Gustin; Dias; Nicácio (2020) em sua obra, se reportam a eles como raciocínios científicos.

derivados (Gustin; Dias; Nicácio, 2020, 81). Noutras palavras, o método em questão consiste em tomar como ponto inicial afirmações teóricas gerais “como premissas supostamente aplicáveis a determinada situação problemática particular que o pesquisador pretende desenvolver sob a forma de uma ou mais hipóteses de solução” (Fonseca, 2009, p. 48).

Dessa forma, justifica-se o uso do método dedutivo na medida em que foram analisados os dados quantitativos fornecidos pelo Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão e pelos cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís, da Comarca da Ilha de São Luís, para verificação das premissas gerais sobre a temática proposta.

Por meio da dedução, o pesquisador extrai ideias gerais sobre determinado tema para chegar a conclusões particulares. Com o raciocínio dedutivo, é possível analisar casos específicos à luz de regras mais amplas e que são validadas de maneira geral.

### 5.1.2 Métodos de procedimento

O método de procedimento escolhido para a operacionalização da pesquisa na parte teórica é o monográfico, que consiste na produção metódica de trabalho científico, com supervisão docente e direcionado à investigação de determinado fenômeno específico, de viés restrito (Fonseca, 2009, p. 92).

Acresce-se à abordagem monográfica os procedimentos próprios de pesquisas do tipo jurídico-diagnósticas (Gustin; Dias; Nicácio, 2020), na qual será descrito se a atuação dos cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís, da Comarca da Ilha de São Luís, contribuiu para o desafogamento do Poder Judiciário quanto ao processamento de pedidos de usucapião.

Além disso, a pesquisa não pretende dar soluções para eventuais problemas encontrados, mas tão somente realizar análises rigorosas sobre o objeto de estudo, com intuito de permitir o diagnóstico do problema proposto, sem se preocupar com suas raízes explicativas (Gustin; Dias; Nicácio, 2020, p. 95).

Com efeito, as vinculações de entendimento estabelecidas durante o estudo têm respaldo teórico, com a utilização de pesquisa bibliográfica, baseando-se na análise prática a partir da holística<sup>106</sup> da realidade dos dados colhidos junto ao Poder Judiciário e às serventias extrajudiciais, conforme se verá.

---

<sup>106</sup> Fonseca (2009, p. 23) entende que o caráter holístico do conhecimento postula mudança de paradigma do conhecimento científico, no sentido da existência de uma harmonia universal que promove a unificação dos contrários, ocorrendo interdisciplinaridade.

### 5.1.3 Técnica de pesquisa

Técnicas de pesquisa, no âmbito da pesquisa científica, são o ferramental que o pesquisador utiliza para a coleta de dados e informações. Esse conjunto de instrumentos permite, ainda, a sistematização, categorização e análise dos dados brutos coletados no transcorrer da pesquisa, possibilitando resultados significativos.

Nesse sentido, escolheu-se como técnica de pesquisa a documentação indireta, por meio do levantamento de dados secundários que abrange a pesquisa documental e a bibliográfica (Lakatos; Marconi, 2017, p. 192), com consulta a artigos científicos especializados, dissertações de mestrado e teses de doutorado, nas plataformas VLex, Portal de periódicos da Capes, SciELO, Google Acadêmico, Biblioteca Digital de Teses e Dissertações da Universidade Federal do Maranhão, Connected Pappers, Semantic Scholar, Researchgate, Taylor & Francis On line, PrejectMuse, Sage Journals e Scopus, com os descritores relacionados ao tema proposto: acesso à justiça, desjudicialização e usucapião extrajudicial.

Em relação à verificação da atuação dos cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís e sua contribuição para a desjudicialização das demandas de usucapião, foi solicitado relatório ao Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão com o quantitativo de processos de usucapião protocolizados no período compreendido entre 1º/1/2011 e 17/3/2016, antes da vigência do Código de Processo Civil de 2015; e entre 18/3/2016 e 31/7/2023, período após a vigência do mesmo diploma legal, e distribuídos para as unidades judiciárias do Termo Judiciário de São Luís.

O outro relatório foi solicitado aos cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís, para que demonstrassem a quantidade de protocolos de pedidos de usucapião perante as serventias extrajudiciais no período compreendido entre 18/3/2016 e 31/7/2023, período posterior à vigência do Código de Processo Civil de 2015.

Dito isto, a pesquisa, quanto à análise dos dados fornecidos nos relatórios, é quantitativa, posto que tem o objetivo de levantar numericamente os dados, a partir dos quais as regularidades dos fenômenos serão constatadas à luz das regras gerais (Fonseca, 2009, p. 48).

O estudo bibliográfico subsidiará a pesquisa com conceitos e informações de base, permitindo o conhecimento das estruturas jurídicas em torno da temática estudada. A entabulação dos dados dos relatórios foi realizada com o devido direcionamento sistêmico, a partir das considerações feitas na abordagem bibliográfica.

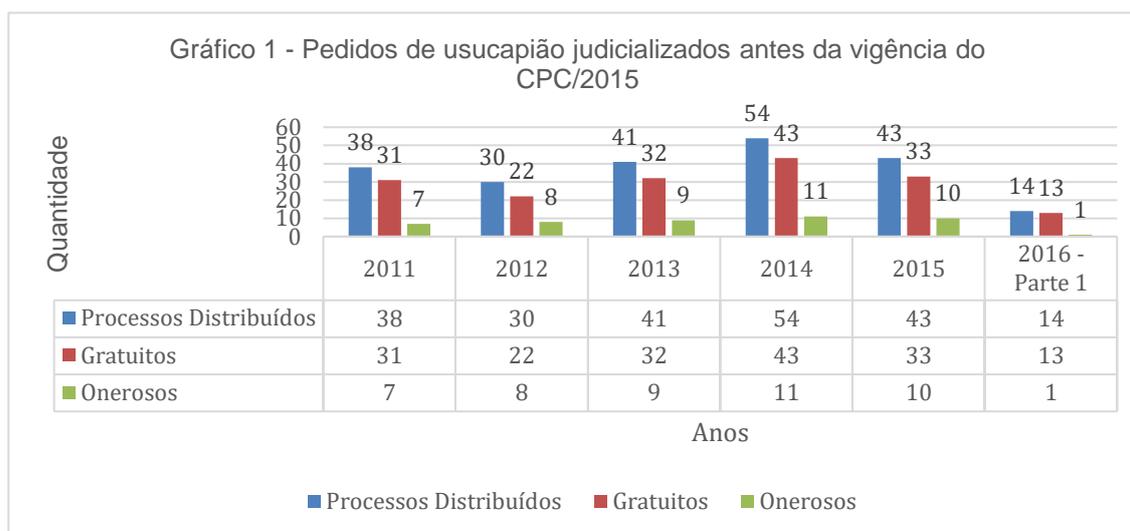
## 5.2 Análise dos dados coletados

Conforme acima dito, este momento da pesquisa é dedicado para a análise dos dados fornecidos pelo Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão (TJMA) e pelas serventias extrajudiciais de Registro de Imóveis do Termo Judiciário de São Luís.

Para a colheita de dados junto ao TJMA foi formulado requerimento administrativo (Apêndice E) solicitando daquela E. Corte o fornecimento da quantidade de processos que foram distribuídos sob a classe Usucapião (cadastrada nas Tabelas Processuais Unificadas – ‘TPU’, sob código n. 49), junto às Varas Cíveis do Termo Judiciário de São Luís, em dois períodos, sendo o primeiro de 1/1/2011 a 17/3/2016, e o segundo de 18/3/2016 a 31/7/2023, correspondentes aos períodos anterior e posterior à vigência do CPC de 2015, respectivamente.

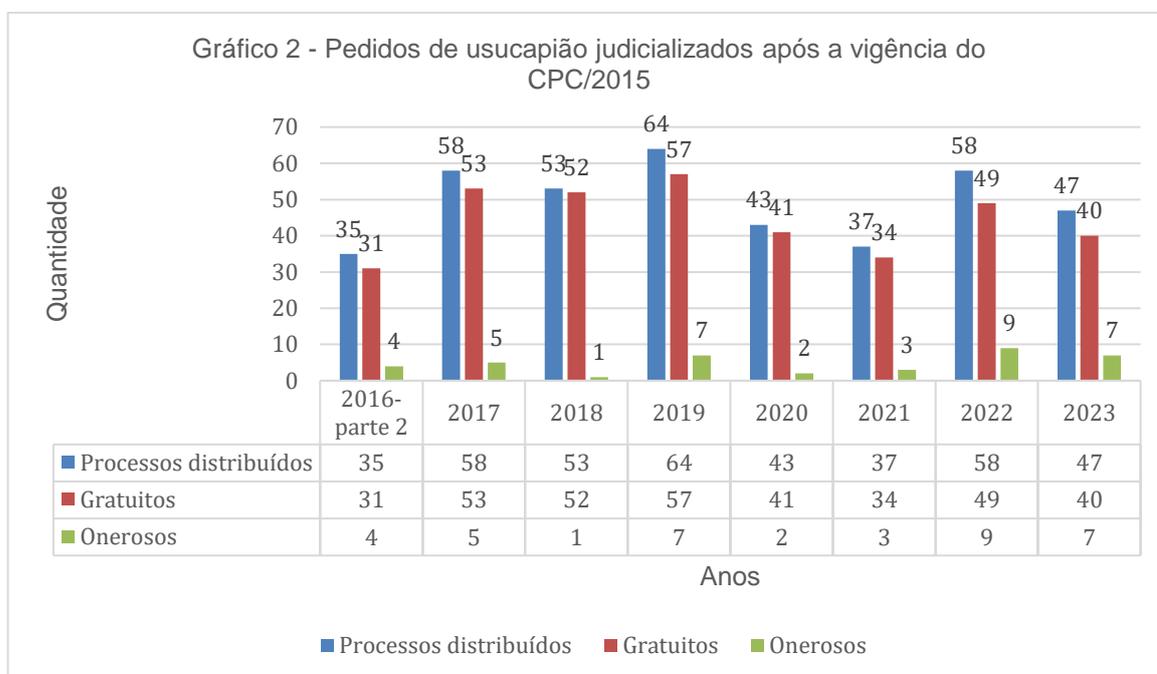
De seu turno, para a colheita dos dados junto às quatro serventias extrajudiciais de registro de imóveis do mesmo Termo Judiciário, foram expedidos ofícios (Apêndices A, B, C e D) solicitando àqueles cartórios relatório acerca da quantidade de requerimentos de usucapião formulados na via administrativa após a vigência do CPC/2015 até a data limite de 31/7/2023, com a indicação de quantos daqueles pedidos tiveram encerramento com ou sem sucesso, e as razões de não terem sido finalizados.

Os dados fornecidos pelo TJMA (Anexo 7) permitem a compreensão que entre o período de 1/1/2011 a 17/3/2016 foram distribuídos a quantidade de 220 (duzentos e vinte) processos de usucapião para as 16 Varas Cíveis do Termo Judiciário de São Luís. Nota-se que desses processos, 174 (cento e setenta e quatro) tramitaram sob o manto da gratuidade da justiça e em 46 (quarenta e seis) houve o pagamento de custas judiciais. Esse período remonta àquele anterior à vigência do CPC/2015, em que o tempo médio de tramitação dessa classe de processos era de 1.569 (mil, quinhentos e sessenta e nove) dias, conforme relatório.



Fonte: Gráfico produzido a partir dos dados fornecidos pelo TJMA (Anexo 7)

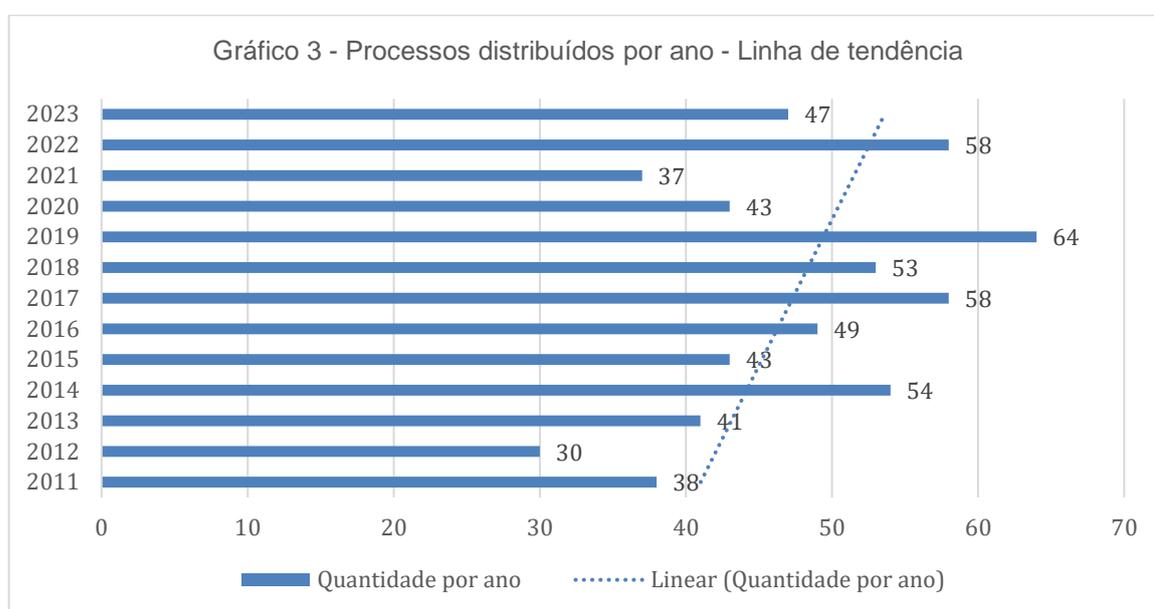
A partir da vigência do CPC (18/3/2016), não se verificou uma diminuição na distribuição desses feitos para as unidades judiciais do Termo Judiciário de São Luís, pois o relatório revela um total de 395 (trezentos e noventa e cinco) processos distribuídos dessa natureza, dos quais 357 (trezentos e cinquenta e sete) tramitaram com deferimento da gratuidade da justiça e em 38 (trinta e oito) as partes efetuaram o pagamento de custas.



Fonte: Gráfico produzido a partir dos dados fornecidos pelo TJMA (Anexo 7)

A análise desses dados permite a compreensão de que o número de processos distribuídos não diminuiu após a possibilidade de tramitação de pedidos de usucapião pela via administrativa. O que se verifica é uma curva de tendência de crescimento com o passar dos anos. Basta, para tanto, observar que do ano de 2011 até meados de 2016, os números de ajuizamentos eram mais módicos, e flutuavam entre 30 e 54 processos distribuídos por ano; e que, após a vigência do CPC/2015, os números começaram a aumentar, sobretudo nos idos de 2017 (58 processos), 2019 (64 processos) e 2022 (58 processos).

Os motivos desse aumento não são aparentes, mas a análise permite observar que grande parte desses feitos tramitaram sob o manto da gratuidade judiciária, o que é um atrativo para parcela da sociedade que não tem condições de arcar com as custas judiciais.

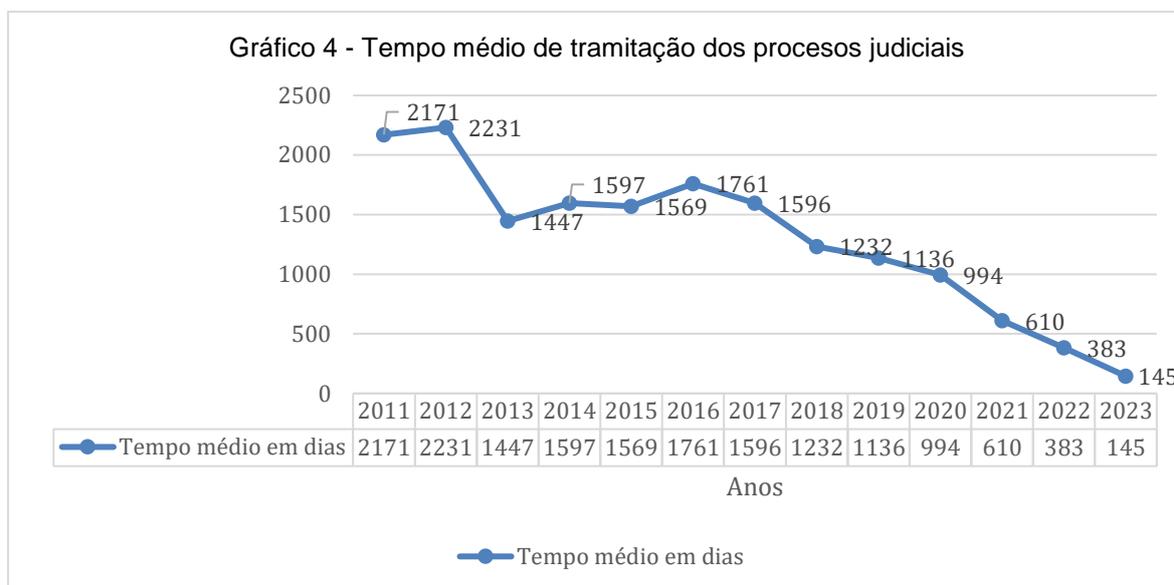


Fonte: Gráfico produzido a partir dos dados fornecidos pelo TJMA (Anexo 7)

Apesar dos números e de não se verificar uma queda significativa na judicialização dessas demandas, o relatório revela uma sensível queda no tempo de tramitação desses processos. E aqui esse tempo de tramitação tem que ser compreendido como aquele entre a distribuição e a prolação da sentença do processo. Observe-se que no ano de 2011 o tempo médio era de 2.171 (dois mil, cento e setenta e um) dias de tramitação e que em 2023 esse mesmo indicador já tinha baixado para 145 dias de tramitação.

Ainda sobre tempo de tramitação do processo, é necessário resgatar o que foi dito no início dessa pesquisa quanto às metas traçadas pelo CNJ, que tem como objetivo melhorar a prestação jurisdicional no Brasil, com a implementação de políticas que visam desde questões de *compliance*, quanto aquelas que incentivam a redução de acervo, diminuição do tempo de

tramitação do processo, dentre outras práticas. Talvez seja por isso que o trabalho desempenhado nas unidades judiciais do Termo Judiciário de São Luís tenha resultado em notória queda no indicador do tempo de tramitação desses processos, conforme gráfico que a seguir, cujos dados foram extraídos do relatório do Anexo 7.



Fonte: Gráfico produzido a partir dos dados fornecidos pelo TJMA (Anexo 7)

Por sua vez, a análise dos dados fornecidos pelas serventias extrajudiciais (Anexos 1, 2, 3, 4 e 5), permite a imediata compreensão de que os cartórios de registro de imóveis da capital não foram procurados para o processamento de requerimentos de usucapião logo após a vigência do CPC/2015. Somente no ano de 2018 foi que o primeiro pedido foi distribuído, perante o Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona (Anexo 3). Naquele ano, segundo dados fornecidos pela serventia, foram protocolados dois requerimentos: um que resultou em deferimento do pedido (o de protocolo n. 01/2018), e o outro (de protocolo n. 02/2018) que, apesar de ter sido deferido, foi encaminhado para a Justiça Federal do Maranhão em função de impugnação formulada pela União acerca da dominialidade da área. Os demais cartórios informaram processos distribuídos a partir de 2020 e 2021.

Contudo, os dados fornecidos pelos cartórios revelam números animadores, uma vez que evidenciam que as serventias têm sido procuradas cada vez mais para o processamento desse tipo de manda. Além do que ficou claro que esses pedidos são processados com a rapidez não verificada no relatório fornecido pelo TJMA. À exceção do procedimento n. 249.862 protocolizado em 2023 perante o Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona (Anexos 1 e 2), todos os demais tiveram tempo razoável de duração até a sua solução.

Veja-se por exemplo, os dados encaminhados pelo Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona (Anexos 1 e 2), em que se verifica o total de 14 (quatorze) pedidos protocolizados e deferidos entre os anos de 2021 e 2024, com média de tempo de duração de 121 dias.

**Tabela 1 – Dados extraídos do Relatório do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona**

Ano	Protocolo	Data do protocolo	Situação	Data do deferimento do pedido	Tempo de duração (dias)
2021	230.141	25/05/2021	Deferido	26/05/2021	34
2021	231.947	30/07/2021	Deferido	29/11/2021	83
2022	238.782	04/02/2022	Deferido	09/02/2022	60
2022	241.670	17/06/2022	Deferido	05/12/2022	121
2023	247.958	15/02/2023	Deferido	24/02/2023	150
2023	247.704	03/02/2023	Deferido	18/05/2023	207
2023	247.984	15/02/2023	Deferido	24/05/2023	209
2023	253.050	16/08/2023	Deferido	04/10/2023	35
2023	252.821	08/08/2023	Deferido	19/10/2023	51
2023	254.103	14/09/2023	Deferido	27/11/2023	49
2023	254.109	14/09/2023	Deferido	29/11/2023	51
2023	249.862	25/04/2023	Deferido	11/12/2023	423
2024	257.601	11/01/2024	Deferido	15/01/2024	210
2024	259.247	14/03/2024	Deferido	08/04/2024	17

Fonte: Dados contidos nos Anexos 1 e 2.

Já o Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona, informou que processou 6 (seis) pedidos no período, com 5 (cinco) deferimentos e uma remessa do procedimento para a Justiça Federal, conforme acima dito. A média de tramitação ficou em 140 (cento e quarenta) dias, conforme os dados constantes do Anexo 3.

**Tabela 2 – Dados extraídos do Relatório do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona**

Ano	Número	Data do protocolo	Situação	Data do deferimento do pedido	Tempo de duração (dias)
2018	01/2018	27/4/2018	Deferido	18/8/2018	113
2018	02/2018	26/6/2018	Deferido, mas houve impugnação da União Federal quanto à dominialidade da área, fato este que ocasionou o envio dos autos do procedimento extrajudicial para análise do mérito, pela Justiça Federal do Maranhão.	14/8/2018	
2019	03/2019	08/4/2019	Deferido	20/10/2019	195
2020	04/2020	20/8/2020	Deferido	22/12/2020	113
2021	05/2021	22/1/2011	Deferido	16/6/2021	145
2023	06/2023	20/10/2023	Deferido	4/3/2024	136

Fonte: Dados contidos no Anexo 3.

Por sua vez, os dados fornecidos pelo Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona revelam um total de 14 (quatorze) procedimentos distribuídos entre os anos de 2021 e 2023, com uma média de 140 (cento e quarenta) dias de tramitação. Ao tempo em que as informações foram prestadas, três constavam como cancelados por omissão do interessado, dois aguardavam o pagamento de emolumentos, um aguardava fim do prazo de notificação e um aguardava o cumprimento de exigência de nota técnica.

**Tabela 3 – Dados extraídos do Relatório do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona**

Ano	Número	Data do protocolo	Situação	Data do deferimento do pedido	Tempo de duração (dias)
2021	1/2021	6/5/2021	Deferido	20/10/2021	167
2021	2/2021	25/6/2021	Cancelado por omissão do interessado	Não se aplica	Não se aplica
2021	3/2021	3/9/2021	Deferido	8/8/2022	339
2022	1/2022	11/7/2022	Deferido	31/1/2023	204
2022	2/2022	22/8/2022	Deferido	4/7/2023	316
2022	3/2022	26/8/2022	Cancelado por omissão do interessado	Não se aplica	Não se aplica
2022	4/2022	2/9/2022	Cancelado por omissão do interessado	Não se aplica	Não se aplica
2023	1/2023	3/1/2023	Deferido	5/4/2024	430
2023	2/2023	18/8/2023	Aguardando decurso do prazo de notificação		237
2023	3/2023	16/10/2023	Aguardando pagamento de emolumentos		451
2023	4/2023	19/10/2023	Deferido	6/3/2024	139
2023	5/2023	7/11/2023	Deferido	27/3/2024	141
2023	6/2023	4/12/2023	Aguardando pagamento de emolumentos		129
2023	7/2023	13/12/2023	Aguardando cumprimento de exigência		120

Fonte: Dados contidos no Anexo 4.

Relativamente às informações prestadas pelo Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona, tem-se que ali 9 (nove) pedidos foram protocolados entre os anos de 2022 e 2023. E ao tempo do fornecimento dos dados apenas 4 (quatro) deles tinham sido deferidos e um indeferido. Os demais aguardavam o cumprimento de exigências de nota técnica ou a notificação dos Entes públicos. O tempo médio de tramitação dos feitos que tiveram início e fim foi de 159 (cento e cinquenta e nove) dias, apesar dos dados revelarem procedimentos com tempo elevado de tramitação aguardando diligências.

**Tabela 4 – Dados extraídos do Relatório do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona**

Ano	Número	Data do protocolo	Situação	Data do deferimento do pedido	Tempo de tramitação (dias)
2022	4393	13/05/2022	Indeferido	04/07/2022	52
2022	4536	07/06/2022	Deferido	12/06/2023	370
2022	4545	09/06/2022	Em processo de notificação dos Entes Públicos.	-	671
2023	6288	17/03/2023	Aguardando cumprimento das exigências.	-	390
2023	6375	04/04/2023	Aguardando parecer do Município que se manifestou após notificação;	-	372
2023	6388	05/04/2023	Deferido.	18/09/2023	166
2023	6785	16/06/2023	Deferido	20/10/2023	136
2023	6879	05/07/2023	Deferido.	15/09/2023	72
2023	7019	31/07/2023	Aguardando cumprimento das exigências	-	254

Fonte: Dados contidos no Anexo 5.

Assim, os dados permitem concluir que, o total de 43 pedidos de usucapião foram protocolados perante os cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís, dado que, apesar de ser não tão expressivo, representa, em alguma medida, que parcela da população já enxerga os cartórios extrajudiciais como porta alternativa de solução de conflitos. Vê-se, daí, que muitas pessoas confiaram às serventias de registro de imóveis a condução de seus pedidos de usucapião.

Embora tantas outras tenham batido às portas do Poder Judiciário para verem seus pedidos atendidos, os cartórios extrajudiciais não parecem ter processado menos procedimentos, se considerada a divisão proporcional de procedimentos judiciais entre as unidades judiciárias e os procedimentos administrativos entre as serventias extrajudiciais.

Para essa constatação bastaria dividir os 395 (trezentos e noventa e cinco) processos judiciais distribuídos no período de 18/3/2016 a 31/7/2023 para as 16 (dezesseis) varas do Termo Judiciário de São Luís, o que resultaria em uma quantidade de 24 processos para cada Vara Judicial. E considerando o mesmo raciocínio, dividindo-se os 43 procedimentos administrativos pelas 4 serventias extrajudiciais ter-se-á aproximadamente 11 procedimentos administrativos para cada cartório de registro de imóveis, o que corresponde a uma diferença pequena entre as quantidades proporcionalmente divididas entre as unidades judiciais e as extrajudiciais.

Demais disso, o procedimento pode ser acessado de forma gratuita, bastando, para tanto, que o requerente demonstre não ter condições de arcar com os emolumentos nos mesmos moldes das regras previstas no art. 98 § 1º IX e seguintes do CPC, ou ainda, ingressar com o pedido via Defensoria Pública.

Com isso, responde-se ao problema suscitado no início da pesquisa, segundo o qual: Os cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís, da Comarca da Ilha de

São Luís, contribuíram para a prevenção de litígios, desjudicializando e desafogando o Poder Judiciário do Estado do Maranhão quanto às ações de usucapião após a vigência do Código de Processo Civil de 2015?

E a resposta advém da confirmação da hipótese de que os cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís, da Comarca da Ilha de São Luís, contribuíram para a prevenção de litígios, desafogando o Poder Judiciário do Estado do Maranhão quanto às ações de usucapião, a partir da vigência do Código de Processo Civil do ano de 2015, conforme dados fornecidos pelo TJMA e pelos cartórios de registro de imóveis de São Luís.

Outrossim, a pesquisa revelou que os cartórios extrajudiciais têm se firmado como uma das portas de acesso à justiça, ao oferecer serviços, antes possíveis somente pela via judicializada, com esmero, eficiência, e com as mesmas garantias que regem o processo judicial.

Finalmente, a pesquisa permitiu verificar que o procedimento de usucapião pela via extrajudicial ainda não é tão difundido na sociedade o quanto deveria ser. E isso se deve a alguns fatores, tais como a falta de regulamentação procedimental da gratuidade do serviço no âmbito regional e a cultura da litigância tão enraizada na sociedade.

Quanto ao primeiro ponto, necessário discorrer que, embora o inciso IX do § 1º do art. 98 do CPC contenha previsão acerca da gratuidade quanto aos emolumentos, o § 7º do mesmo dispositivo apresenta uma ressalva, apontando que o custeio desses emolumentos poderá ser feito por meio de orçamento público, consideradas as condições da lei estadual ou distrital respectiva.

No caso do Estado do Maranhão, ainda não existe lei nem normativo administrativo regulando o custeio dos atos praticados no procedimento de usucapião extrajudicial, quando ocorre sob o manto da gratuidade. E a considerar que o delegatário depende dos recursos advindos de sua atividade para o pagamento dos salários dos funcionários do cartório, dos custos para manutenção da serventia e, ainda, para a sua sobrevivência, não seria estranho a ocorrência de uma espécie de resistência na consecução desses serviços na modalidade gratuita, similar àquela da qual se utilizaram os delegatários das serventias de registro civil de nascimento das pessoas naturais antes da promulgação das Lei n. 10.169/2000 (a nível nacional) e da Lei Estadual n. 6.584/1996 (a nível do Maranhão), que trouxeram a previsão da compensação dos atos de registro de nascimento e de óbito, embora já existisse, desde 1973, tal previsão com a vigência da Lei dos Registros Públicos.

Logo, na eventualidade do delegatário (tanto do registro de imóveis quanto do tabelionato de notas) negar a prática gratuita dos atos necessários para o processamento da

usucapião pela via extrajudicial, o interessado acabará, inevitavelmente, nos corredores do Poder Judiciário ou para obter gratuidade do procedimento extrajudicial ou até mesmo para solucionar o seu problema pela via tradicional (judicial).

Disso se depreende que essa omissão legislativa não só macula todo o esforço empreendido no movimento de desjudicialização brasileiro, mas dificulta o acesso dos cidadãos mais necessitados ao procedimento da usucapião nos cartórios e a tantos outros serviços oferecidos pelas serventias extrajudiciais. Nesse compasso, o Estado, que deveria facilitar a fruição de liberdades individuais, passa a cerceá-las (Leitão; Dias; Cidrão, 2017, p. 275), tornando morosa a solução de muitas controvérsias, em completo descompasso com a ideia constitucional de que o processo e os procedimentos devem ser utilizados como meio de resolução dos conflitos com a maior brevidade possível (Dinamarco, 2013, pp. 365-367).

De seu turno, a litigância é algo enraizado na cultura brasileira, constatação evidenciada no início deste trabalho quando se tratou sobre o fenômeno da judicialização em massa, pois, com a redemocratização do Brasil, e porque o Estado não estava apto a cumprir as promessas constitucionais, o povo, em busca de seus direitos sociais, passou a buscar o Poder Judiciário como ancoradouro (Zanferdini, 2012, p. 241).

Além disso, o próprio CPC de 1973 era excessivamente instrumentalista e primava pela litigância e a divisão das partes em polos antagônicos, sinalizando ao povo que a melhor via para assegurar direitos era aquela que levava ao Poder Judiciário. Dessa forma, a cultura da judicialização foi disseminada, cujo costume refreia o cidadão comum a acreditar naquelas vias desjudicializadas criadas pelo direito brasileiro, soando como uma espécie de desconfiança de que pessoas privadas, por exemplo, possam dar a resposta final na solução de controvérsias. Veja-se que esse fenômeno de descrença ocorre até hoje com a arbitragem, quando se verifica a falta de adesão de particulares ao procedimento (Ferreira; Caliman, 2009, pp. 39 e 40), mesmo com o modelo cooperativo implementado pelo art. 6º do CPC/2015.

Dito isto, faz-se necessária a implementação de políticas públicas de esclarecimento da sociedade acerca dos benefícios, viabilidade, efetividade e segurança jurídica que o procedimento da usucapião extrajudicial dispõe para os interessados. Há a necessidade premente de disseminar que essa modalidade é meio eficaz de justiça social em prazo reduzido, além do que tem potencial para contribuir com a solução da crise que enfrenta o Poder Judiciário brasileiro, quando oferece caminho mais curto para o cidadão que almeja garantir seu direito de propriedade, satisfeitos os requisitos da Lei.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo se propôs a investigar o papel dos cartórios de registro de imóveis do Termo Judiciário de São Luís na prevenção de litígios, por meio da desjudicialização da usucapião imobiliária, procedimento previsto no art. 216-A da Lei de Registros Públicos, conforme alteração efetuada pelo Código de Processo Civil de 2015.

Nesse sentido, os resultados da pesquisa mostraram que essas serventias extrajudiciais colaboraram para desafogar as unidades judiciais do Termo Judiciário quanto a essas demandas, oferecendo segurança jurídica e celeridade para os clientes, revelando-se como uma porta alternativa e eficaz para solução dessas controvérsias. Além disso, os dados analisados revelam que os cartórios de imóveis contribuem para a consolidação do sistema multiportas brasileiro e para a ampliação do acesso à justiça, especialmente para aqueles que buscam a regularização fundiária.

A pesquisa também revelou que a efetivação da desjudicialização da usucapião depende da colaboração entre os diversos atores envolvidos, como o Poder Judiciário, os cartórios de registro de imóveis, os advogados e a sociedade civil. É fundamental que os cartórios de registro de imóveis estejam preparados para lidar com os procedimentos extrajudiciais de usucapião, oferecendo um serviço de qualidade e garantindo a segurança jurídica das partes envolvidas.

Para chegar a essas conclusões, a pesquisa discutiu o panorama da crise do Poder Judiciário, suas possíveis causas e nuances, bem como perpassou pelo estudo de duas modernas concepções sobre o tema do acesso à justiça que visaram soluções para a crise do judiciário. Cappelletti e Garth, por exemplo, permitem a conclusão de que essa crise não é nova, mas fenômeno que se arrasta há anos e assoberba os tribunais e, nesse sentido, propuseram dentre outras ideias, a implementação dos meios alternativos de solução de conflitos. Na mesma linha, Frank Sander ao verificar problemática similar enfrentada nos Estados Unidos, formulou a teoria do Tribunal Multiportas, como forma de construir caminhos alternativos de solução de controvérsias que, inclusive, foi adaptado ao ordenamento jurídico brasileiro após a promulgação do CPC/2015.

Em seguida, a pesquisa perpassou pelo estudo dos movimentos de desjudicialização ocorridos no Brasil e constatou o protagonismo das serventias extrajudiciais nessa nova tendência, revelando-se como *locus* de segurança jurídica e de solução efetiva de problemáticas, por meio de procedimentos protegidos pelos mesmos princípios garantidos pelo processo judicial. Dentre esses procedimentos desjudicializados está a usucapião imobiliária, que

assegura aos possuidores de bens imóveis a aquisição da propriedade, por intermédio de um procedimento inovador previsto no CPC/2015, que, ao alterar o art. 216-A da Lei de Registros Públicos, dotou de competência as serventias extrajudiciais de registro de imóveis para o seu processamento.

A confiança do Estado brasileiro na segurança jurídica proporcionada pelas serventias extrajudiciais é tanta que permitiu ao delegatário do serviço de registro de imóveis dar fé acerca do silêncio dos notificados durante o procedimento de usucapião o que, pela modificação da Lei dos Registros Públicos - imprimida pela Lei nº 13.465 de 2017 - importa em concordância do omissis com o procedimento.

A usucapião na modalidade extrajudicial garante o mesmo resultado prático da via judicial, visto que, por ser instrumento de solução mais célere, apresenta-se como ferramenta crucial e alternativa para aqueles casos de aquisição da propriedade de bens imóveis em que não é mais possível ao possuidor recorrer os meios tradicionais de transferência de propriedade, que exigem a aquiescência do proprietário do bem como requisito para a transferência da titularidade. O uso do instituto torna-se necessário, também, para os casos da falta de regularidade documental do imóvel e para as situações de perda da cadeia dominial.

É de assim dizer que a modalidade carrega na sua natureza a qualidade de proporcionar a regularização fundiária ao contemplar o interesse do particular em normalizar a situação do bem imóvel de que é possuidor, dando-lhe plenas condições para usar, gozar e dispor do imóvel usucapido.

Demais disso, esse procedimento extrajudicial tem o poder de contribuir com o movimento de desjudicialização, na medida em que, além de oferecer à sociedade uma via alternativa de solução de conflitos, contribui para que algumas demandas antes judicializadas possam ser resolvidas fora dos muros do Judiciário, permitindo que juízes se concentrem na solução de casos mais complexos.

Como forma de confirmar a premissa suscitada no início da pesquisa, solicitou-se relatórios do Poder Judiciário e das quatro serventias extrajudiciais de registro de imóveis da capital maranhense, para saber, a partir da análise dos dados, se os cartórios de registros de imóveis de São Luís contribuíram com o desafogamento das unidades judiciais do Termo Judiciário de São Luís, no período após a vigência do CPC/2015.

Os resultados da análise dos dados demonstraram que a desjudicialização da usucapião não só serviu para retirar a sobrecarga desse tipo de demanda do Poder Judiciário como também assegura aos interessados o acesso à justiça por uma porta alternativa que oferece celeridade e

a garantia dos mesmos princípios que regem o processo judicial, contribuindo, ainda, com o fortalecimento de um sistema de justiça multiportas que tem se formado no Brasil.

De tudo dito, a usucapião extrajudicial ocupa lugar de destaque dentre aqueles procedimentos desjudicializados, que precisa ser amplamente aplicada e fomentada pelo Estado, não só a partir de novas leis e regras, mas com políticas públicas que visem a educação da população acerca do uso do procedimento pela via extrajudicial. Isso porque é meio eficaz de justiça social em prazo reduzido, além do seu potencial para contribuir com a solução da crise enfrentada pelo Poder Judiciário brasileiro.

## REFERÊNCIAS

ABE, Nilma de Castro. Notas sobre a inaplicabilidade da função social à propriedade pública. **Revista da AGU**, [S. l.], v. 7, n. 18, 2008. DOI: 10.25109/2525-328X. v.7. n.18. 2008. 314. Disponível em: revistaagu.agu.gov.br/. Acesso em: 26 jun. 2023.

ALMEIDA, Rafael Alves de; ALMEIDA, Tania; CRESPO, Mariana Hernandez (Org.). **Tribunal Multiportas: investindo no capital social para maximizar o sistema de solução de conflitos no Brasil**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2012

ALVES, José Carlos Moreira. **Direito Romano**. 18ª ed. rev. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

ALVES, José Carlos Moreira. **Posse I: evolução histórica**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1999.

ALVES, José Carlos Moreira. **Posse II**. I Tomo – estudo dogmático. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1999.

ALVIM NETTO, José Manoel de Arruda *et al.*. **Código do Consumidor comentado e legislação correlata**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991.

ALVIM, José Manoel de Arruda. A função social da propriedade e os diversos tipos de direito de propriedade, e a função social da posse. In: ALVIM, José Manoel de Arruda; CAMBLER, Everaldo Augusto (Coord.) **Estatuto da Cidade**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

ARAÚJO, Fábio Caldas de. **Posse**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

ARBIX, Daniel do Amaral. **Resoluções online de controvérsias: tecnologias e jurisdições**. 2015. Tese (Doutorado em Direito Internacional) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. doi:10.11606/T.2.2015.tde-01092016-154830. Disponível em: [https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2135/tde-01092016-154830/publico/Doutorado\\_Arbix\\_3mar15\\_INTEGRAL.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2135/tde-01092016-154830/publico/Doutorado_Arbix_3mar15_INTEGRAL.pdf). Acesso em: 26 abr. 2024.

ASSOCIAÇÃO DE NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL - ANOREG/BR. **6º Relatório Cartório em Números**. 2024. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2025/01/Cartorios-em-Numeros-Edicao-2024-V02.pdf>. Acesso em 17 jan. 2025.

BARCELLOS, Ana Paula. **A eficácia jurídica dos princípios constitucionais: O princípio da dignidade da pessoa humana**. São Paulo: Renovar, 2002.

BARROSO, Luís Roberto. Judicialização, Ativismo Judicial e Legitimidade Democrática. **Revista (Syn)Thesis**, Rio de Janeiro, v. 5, n. 1, p. 23–32, 2012. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/synthesis/article/view/7433>. Acesso em: 11 jan. 2023.

BECCHI, Paolo. **O princípio da dignidade humana**. Aparecida, São Paulo: Santuário, 2013.

BERLIN, Isaiah. **Two Concepts of Liberty**, Inaugural Lecture as Chichele Professor of Social and Political Theory. Oxford, 1958: Clarendon Press. Disponível em: [https://berlin.wolf.ox.ac.uk/published\\_works/tcl/tcl-a.pdf](https://berlin.wolf.ox.ac.uk/published_works/tcl/tcl-a.pdf). Acesso em: 29 Jan. 2025.

BIONDI, Biondo. **Instutuzioni di Diritto Romano**. Seconda Edizione, Milano, Dott. A. Giuffrè Editore, 1952.

BOBBIO, Norberto. **A era dos direitos**. Rio de Janeiro: Campus, 1992.

BONO, José. **Historia del derecho notarial español**. La edad media. Madri: Junta de Decanos de los Colégios Notariales de España, 1979.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 4.ed. São Paulo : Saraiva, 2011.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em 25 nov. 2024.

BUNN, Maximiliano Losso; ZANON JUNIOR, Orlando Luiz. Apontamentos preliminares sobre o uso predatório da jurisdição. **Revista Direito e Liberdade**, Natal, v. 18, n. 1, p. 247-268, jan./abr. 2016. Disponível em [https://ww2.esmarn.tjrn.jus.br/revistas/index.php/revista\\_direito\\_e\\_liberdade/article/view/1020](https://ww2.esmarn.tjrn.jus.br/revistas/index.php/revista_direito_e_liberdade/article/view/1020). Acesso em: 23 mai. 2024.

CAETANO, Luiz Antunes. **Arbitragem e Mediação: rudimentos**. São Paulo: Atlas, 2002.

CAHALI, Cláudia Elisabete Schwerz. **O gerenciamento de processos judiciais**: em busca da efetividade da prestação jurisdicional. Brasília, DF: Gazeta Jurídica, 2013. p. 7.

CAMBLER, Everaldo Augusto et al. (Coord.). **Estatuto Fundiário brasileiro**: comentários à Lei nº 13.465/17 - Homenagem ao Professor José Manoel de Arruda Alvim Neto. São Paulo: Editora IASP, 2018. Tomo I.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito Constitucional e teoria da constituição**. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2003.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. Access to justice and the welfare state: an introduction. In: CAPPELLETTI, Mauro (Org.). **Access to justice and the welfare state**. Firenze: Badia Fiesolana, 1981.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988.

CARVALHO, Márcia Haydée Porto de; CUTRIM FILHO, Pedro Bergê. A possibilidade da usucapião de bens imóveis dominicais sem funcionalidade: análise hermenêutica da Súmula 340 do Supremo Tribunal Federal a partir da teoria de Robert Alexy. **Revista Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 12, n. 3, p. 1-32, 2023. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/941>. Acesso em: 25 jan. 2024.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e dos registradores comentada**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

CHAVES, Rogério Leite. Usucapião Urbano. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, v. 5, n. 43, p. 7-21, mar. 1993.

COELHO, Maria Helena da Cruz. Os tabeliães em Portugal. Perfil profissional e sócio-económico (sécs. XIV-XV). **Estudios sobre el Notariado Europeo (siglos XIV-XV)**, éd. Pilar Ostos et M.<sup>a</sup> Luisa Pardo, Sevilla, Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Sevilla, 1997. Disponível em: [http://elec.enc.sorbonne.fr/cid/cid1994/art\\_02](http://elec.enc.sorbonne.fr/cid/cid1994/art_02). Acesso em: 28 jul. 2024.

COMPARATO, Fabio Konder. **A Afirmação histórica dos direitos humanos**. 6. ed. São Paulo: Saraiva: 2015.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Justiça em números 2004: ano-base 2003**/Conselho Nacional de Justiça - Brasília: CNJ, 2004. Disponível em: [https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2011/02/justica\\_numeros\\_2003.pdf](https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2011/02/justica_numeros_2003.pdf). Acesso em: 26 mai. 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Justiça em números 2016: ano-base 2015**/Conselho Nacional de Justiça - Brasília: CNJ, 2016. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2011/02/b8f46be3dbbf344931a933579915488.pdf>. Acesso em: 26 mai. 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Justiça em números 2024: ano-base 2023**/Conselho Nacional de Justiça - Brasília: CNJ, 2024. Disponível em: [https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2011/02/justica\\_numeros\\_2003.pdf](https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2011/02/justica_numeros_2003.pdf). Acesso em: 26 mai. 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento N° 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. Brasília: CNJ, 2023. DJe/CNJ n. 207/2023, de 4 de setembro de 2023, p. 7-242. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 30 nov. 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Resolução n. 325**, de 29 de junho de 2020. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3365>. Acesso em: 20 jun. 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). Sítio do Conselho Nacional de Justiça. **Sobre as metas**. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/gestao-estrategica-e-planejamento/metas/sobre-as-metas>. Acesso em: 19 out. 2024.

COSTA, Mendonça. Informalizar e desjudicializar a Justiça Portuguesa. **Anais do VII Congresso dos Advogados Portugueses: para uma reforma da justiça**. 2011. Disponível em: <https://www.oa.pt/upl/%7B3ad2ebc8-be4f-40c0-a7d6-16dd0d03e068%7D.pdf>. Acesso em: 10 abr. 2024.

D'ORS, Álvaro. Documentos y notarios en el derecho romano post-clasico. In **Centenário de la Ley Del Notariado**, secc. 1ª, estudos históricos, Vol. I, Madri: Junta de Decanos de los Colégios Notariales de España, 1964.

DIAS, Paulo; FERREIRA, Diogo. **História de Portugal**. Lisboa: Verso da Kapa, 2016.

DIDIER JR., Fredie; FERNANDES, Leandro. Justiça multiportas como um *ever-expanding system*: um ensaio sobre a abertura como característica do sistema de justiça no Brasil. MENDES, Gilmar *et al.* (Org). FERNANDES, Victor Oliveira; ALF, Hannah Pereira (Coordenadores Executivos). **Ensaio sobre Direito Constitucional, Processo Civil e Direito Civil. Uma homenagem ao professor José Manoel de Arruda Alvim**. 1. ed. Curitiba-PR: Editora Direito Contemporâneo, 2023.

DINAMARCO, Cândido Rangel. **A instrumentalidade do processo**. 15. ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

DOTAN, Yoav; HOFNUNG, Menachem. Legal Defeats – Political Wins: Why do Elected Representatives Go to Court? **Comparative Political Studies**. V. 38 n. 1. February 2005 Disponível em: <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0010414004270969>. Acesso em: 01 jul. 2024.

ECCLES, John Carew. **Evolution of the Brain: Creation of the Self**. London and New York: Routledge, 1989, p. 217.

ESCÓCIA, Fernanda Melo da. **Invisíveis**: uma etnografia sobre identidade, direitos, e cidadania nas trajetórias de brasileiros sem documento. 2019. 132 p. Tese (Doutorado em História, Política e Bens Culturais) - Fundação Getúlio Vargas. Rio de Janeiro. Disponível em: <https://repositorio.fgv.br/items/6c0f2588-79ce-4b58-99a0-d1308c2f03c9>. Acesso em: 24 abr. 2024.

FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea** (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural). Porto Alegre: Fabris, 1988.

FARIA, Bianca Castellar de. **Análise constitucional e econômica do sistema registral imobiliário do Brasil e dos Estados Unidos**: segurança jurídica, eficiência e custo. 2023. 256f. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica). Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI e Widener University – Delaware Law School. Santa Catarina, Itajaí, 2023. Santa Catarina. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/413/Tese%20-%20Bianca%20Castellar%20de%20Faria.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2024.

FARIA, José Eduardo. O poder judiciário nos universos jurídico e social: esboço para uma discussão de política judicial comparada. **Revista Serviço Social e Sociedade**. Ano XXII. n. 67, set. 2001.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

FERREIRA, Aluísio Henrique; CALIMAN, Elaine Valéria. A arbitragem no processo do trabalho. **Revista F@ciência**, Apucarana-PR, ISSN 1984-2333, v.3, n. 3, p. 30 – 40, 2009. Disponível em: [https://www.fap.com.br/fap-ciencia/edicao\\_2009/003.pdf](https://www.fap.com.br/fap-ciencia/edicao_2009/003.pdf). Acesso em 25 ago. 2024.

FONSECA, Maria Guadalupe Piragibe da. **Iniciação à Pesquisa no Direito**: pelos caminhos do conhecimento e da inovação. Rio de Janeiro: Campus e Elsevier, 2009.

FRÖHLICH, Afonso Vinício Kirschner; ENGELMANN, Wilson. **Inteligência artificial e decisão judicial**: diálogo entre benefícios e riscos. 1. ed. Curitiba: Appris, 2020.

GAGLIARDI, Rafael Villar. Usucapião administrativa e usucapião coletiva. In: ALVIM, José Manoel de Arruda; CAMBLER, Everaldo Augusto (Coord.) **Estatuto da Cidade**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

GAGLIARDI, Rafael. Art. 216-A. **Lei de Registros Públicos comentada**: Lei 6.015/1973. ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto (Coord.). 2. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GIMENEZ-ARNAU, Enrique. **Derecho notarial**. 2. ed. Pamplona: Universidad de Navarra, S.A, 1976.

GOLDBERG, Stephen; SANDER, Frank Ernest Arnold; ROGERS, Nancy Hardin; COLE, Sarah Rudolph. **Dispute resolution**: negotiation, mediation, and other processes. Sixth edition. The Ohio State University College of Law. New York: Aspen Casebooks Series, 2012.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GOMES, Orlando. **Raízes sociológicas do código civil brasileiro**. 2. Ed. São Paulo: Martins Fontes, 2006.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

GRECO, Leonardo. **Instituições de Processo Civil**. Vol. 1. Rio de Janeiro: GEN Forense, 2015.

GRINOVER, Ada Pellegrini. A crise no Poder Judiciário. **Revista da Procuradoria-Geral do Estado de São Paulo**, v. 34, dez. 1990.

GRINOVER, Ada Pellegrini. **Ensaio sobre a processualidade**: fundamentos para uma nova teoria geral do processo. Brasília: Gazeta Jurídica, 2018.

GUIMARÃES, Cláudio Alberto Gabriel; LOBATO, Andrea Teresa Martins; MARQUES, Leonardo Albuquerque. A pesquisa jurídica no mestrado: uma introdução aos seus fundamentos. **REVISTA DA AGU**, [S. l.], v. 23, n. 01, 2024. DOI: 10.25109/2525-328X.v.23.n.01.2024.3146. Disponível em: <https://revistaagu.agu.gov.br/index.php/AGU/article/view/3146>. Acesso em: 27 mar. 2024.

GUIMARÃES, Cláudio Alberto Gabriel; NETO, Newton Pereira; BOUMANN, Gabrielle Amado. A metodologia da pesquisa no direito: a análise decisória aplicada à gestão de precedentes judiciais. In: GUIMARÃES, Cláudio Alberto; TEIXEIRA, Márcio Aleandro; FELGUEIRAS, Sérgio Ricardo; BRANCO, Thayara Silva Castelo (Org.). **Aspectos Metodológicos da Pesquisa em Direito**: fundamentos epistemológicos para o trabalho científico. São Luís: EDUFMA, 2023. p. 19-38.

GUIMARÃES, Octavio Moreira. A transcrição e o terceiro de bôa fé. **Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo**, [S. l.], v. 38, p. 59–66, 1942. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/66001>. Acesso em: 15 nov. 2024.

GUSTIN, Miracy Barbosa de Sousa; DIAS, Maria Tereza Fonseca; NICÁCIO, Camila Silva. **(Re)pensando a pesquisa jurídica: teoria e prática**. 5. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Almedina, 2020.

Hely Lopes Meirelles. **Direito Administrativo Brasileiro**, 42. ed. atual. São Paulo: Malheiros Editores, 2016.

HILL, Flávia Pereira. Desjudicialização e acesso à justiça além dos tribunais: pela concepção de um devido processo legal extrajudicial. **Revista Eletrônica de Direito Processual**, [S. l.], v. 22, n. 1, 2020. DOI: 10.12957/redp.2021.56701. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/redp/article/view/56701>. Acesso em: 10 jan. 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Sistema de Estatísticas Vitais: Censo 2022 (Panorama)**. IBGE. Rio de Janeiro, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/panorama>. Acesso em: 24 abr. 2024.

ITALIA, **Codice Civile** (approvato con Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 e modificato fino al Decreto 7 dicembre 2016, n. 291), Italia.

JHERING, Rudolf von. **A teoria simplificada da posse**. Tradução de Vicente Sabino Junior. São Paulo: Bushatsky, 1974.

JORNADA DE DIREITO CIVIL, 7., 2015, Brasília. Anais [...]. Brasília, DF: **Conselho da Justiça Federal**, 2015. Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vii-jornada-direito-civil-2015.pdf>. Acesso em: 04 jun. 2024.

JUSTO, António Santos. A Usucapião (Direito Romano e Direito português). 2003. N. 24. 1º semestre 2003. **Revista Brasileira de Direito Comparado**. Instituto de Direito Comparado Luso-Brasileiro. Disponível em: [https://www.idclb.com.br/httpdocs/revistas/24/revista24%20\(2\).pdf](https://www.idclb.com.br/httpdocs/revistas/24/revista24%20(2).pdf). Acesso em: 21 dez. 2024.

JUSTO, António Santos. **Direito Privado Romano III (Direitos Reais)**. *Stvdia Ivridica* 26. Coimbra: B.E.D., 1997.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

LAQUIÈZE, Alain. **État de droit e sovranità nazionale in Francia**. In: COSTA, Pietro; ZOLO, Danilo. *Lo Stato di diritto. Storia, teoria, critica*. 3 ed. Milano: Feltrinelli, 2006.

LARENZ, Karl. **Derecho civil: parte general**. Madri: Editoriales de Derecho Reunidas, 1978.

LEITÃO, André Studart; DIAS, Eduardo Rocha; CIDRÃO, Taís Vasconcelos. Paternalismo: Uma Ideia viável? **Revista Direito e Desenvolvimento**. v. 8, n. 1 setembro/2017, p. 273–288. Disponível em: <https://periodicos.unipe.br/index.php/direitoedesenvolvimento/article/view/437>. Acesso em: 15 set. 2024.

LISBOA, Juliana Former Bortolin; REIS, Jorge Renato. A função social do registrador de imóveis na efetivação, quando da regularização fundiária, do acesso à moradia urbana formal e, em consequência, da dignidade humana. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 13, n. 4, 2021, p. 1803-1817. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/45093/40051>. Acesso em: 26 abr. 2024.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *In: Código Civil comentado*: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 10.01.2002. GODOY, Claudio Luiz Bueno de; *et al.*. PELUSO, Cezar (Coord.). 18. ed. Santana de Parnaíba-SP: Manole, 2024.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos**: teoria e prática. 8. ed. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2017.

MAKRAKIS, Solange. **O registro civil no Brasil**. Dissertação de Mestrado em Administração. Rio de Janeiro: FGV, 2000. p. 13-16 e 28. Disponível em: <https://repositorio.fgv.br/server/api/core/bitstreams/ec33383d-75d9-480f-b206-f148d7f6788a/content>. Acesso em: 25 abr. 2024.

MARANHÃO. Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão. Recurso Administrativo n. 0000174-62.2022.2.00.0810, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Maranhão, São Luís, MA, 21 de março de 2022. **Lex**: jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão. Disponível em: <https://pje.tjma.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22061501322024500000064785695>. Acesso em: 31 out. 2024.

MARINONI, Luiz Guilherme. **Precedentes obrigatórios**. 2. Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

MARKY, Thomas. **Curso elementar de Direito Romano**. 9. ed. São Paulo: YK Editora, 2019.

MARQUES NETO, Agostinho Ramalho. **A ciência do direito**: conceito, objeto, método. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2001

MATHIAS, Carlos Fernando. **Notas para uma história do judiciário no Brasil**. Brasília: Fundação Alexandre de Gusmão, 2009.

MELO, Diogo Leonardo Machado de. Usucapião ordinária tabular do art. 1.242, parágrafo único, do CC/2002: questões controvertidas. In: Mário Luiz Delgado; Jones Figueiredo (coords.). **Questões Controvertidas no Novo Código Civil**. Direito das coisas. *Grandes Temas de Direito Privado*, vol. 7, p. 346, São Paulo, Método, 2008.

MENÉNDEZ, Aurélio Menéndez; PEDRÓN, Antonio Pau. **La proliferación legislativa**: un desafío para el Estado de Derecho. Madrid: Thomson Civitas/Colégio Libre de Eméritos, 2004.

MERGULHÃO, Rossana Teresa Curioni; SAYEG, Ricardo Hasson. A desjudicialização da execução civil: uma análise do projeto de lei 6.204/2019, como técnica resolutiva e instrumento de implementação da agenda 2030 e meta 9 do poder judiciário. **Revista de Política Judiciária, Gestão e Administração da Justiça**, Florianópolis, Brasil, v. 7, n. 2, p. 37–53, 2022. DOI: 10.26668/IndexLawJournals/2525-9822/2021.v7i2.8183. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/revistapoliticiajudiciaria/article/view/8183>. Acesso em: 11 jan. 2024.

MERRYMAN, John Henry. **La tradición jurídica romano-canónica**. México: Fondo de Cultura Económica, 1979.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. **Direito à moradia**: direito especial de personalidade? Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2009. 209p. Disponível em: [https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/BUBD-96NMX4/1/direito\\_marcelo\\_de\\_oliveira\\_milagres\\_tese.pdf](https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/BUBD-96NMX4/1/direito_marcelo_de_oliveira_milagres_tese.pdf). Acesso em 26 nov. 2024.

MORAIS, Fabiola Vianna. Usucapião no direito romano. 2005. n. 27. 2º semestre 2004. **Revista Brasileira de Direito Comparado**. Instituto de Direito Comparado Luso-Brasileiro. Disponível em: [http://www.idclb.com.br/httpdocs/revistas/27/revista27%20\(13\).pdf](http://www.idclb.com.br/httpdocs/revistas/27/revista27%20(13).pdf). Acesso em: 21 dez. 2024.

MORAIS, José Luis Bolzan de. **As crises do estado e da constituição e a transformação espaço-temporal dos direitos humanos**. 2. ed. rev. ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2011.

MORAIS, Jose Luis Bolzan de; SPENGLER, Fabiana Marion. **Mediação e arbitragem**: alternativas à jurisdição! 4. ed. rev. atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2019.

MOREIRA, José Carlos Barbosa. **Temas de Direito Processual Civil**. 6ª série. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

NAÇÕES UNIDAS NO BRASIL – ONU BR. **A Agenda 2030**. 2015. Disponível em: <https://nacoesunidas.org/pos2015/agenda2030>. Acesso em: 21/06/2023.

NAKAMURA, André Luiz dos Santos. A desapropriação judicial (§§ 4º e 5º do art. 1228 do Código Civil): garantia do direito à moradia, da função social da propriedade e instrumento de implementação da política urbana e de reforma agrária. **Revista Da AGU**, [S. l.], v. 15, n. 4, 2016. DOI: 10.25109/2525-328X.v.15.n.4.2016.688. Disponível em: <https://revistaagu.agu.gov.br/index.php/AGU/article/view/688>. Acesso em: 31 jul. 2024.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial**: de acordo com a Lei n. 13465/2017, incluindo comentários ao provimento n. 65/2017 do CNJ. 1.ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

OLIVEIRA, Carlos Alberto Alvaro de. **Do formalismo no processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2003.

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

OLIVEIRA, Emerson Ademir Borges de; CASTILHO, Virgínia Ramos. Crise do poder judiciário e financiamento público: impressões e soluções. **Argumenta Journal Law**, n. 33, p. 335–360, 2020. Disponível em: <https://seer.uenp.edu.br/index.php/argumenta/article/view/346>. Acesso em: 18 out. 2024.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: direitos reais: posse, propriedade, direitos reais de fruição, garantia e aquisição. atualizador e colaborador Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 29. ed., rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

PEREIRA, Isaias da Rosa. O tabelionato em Portugal. **Notariado público y documento privado: de los orígenes al siglo XIV**. Éd. José Trenchs, Generalitat Valenciana, Conselleria de Cultura, Educació. Ciència, Diputacions d'Alacant, Castelló. València, 1989. Disponível em: [http://elec.enc.sorbonne.fr/cid/cid1986/art\\_15#cid1986\\_note17\\_](http://elec.enc.sorbonne.fr/cid/cid1986/art_15#cid1986_note17_). Acesso em: 28 jul. 2024

PEREIRA, Paulo Sérgio Velten. Regularização fundiária de áreas indevidamente ocupadas. In: ALVIM, José Manoel de Arruda; CAMBLER, Everaldo Augusto (Coord.) **Estatuto da Cidade**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. A mediação e a necessidade de sua sistematização no processo civil brasileiro. **Revista Eletrônica de Direito Processual**, [S. l.] v. 5, n. 5, 2016. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/redp/article/view/23027>. Acesso em: 20 ago. 2024.

PINHO, Humberto Dalla Bernardina de; STANCATI, Maria Martins Silva. A resignificação do princípio do acesso à justiça à luz do Art. 3.º do CPC/2015. **Revista de Processo – RePro**. Revista dos Tribunais: São Paulo, v. 41, n. 254, p. 17-44, abr. 2016. Disponível em: [https://sistemas.rj.def.br/publico/sarova.ashx/Portal/sarova/imagem-dpge/public/arquivos/Acesso\\_reassignificado\\_-\\_Dalla\\_e\\_Stancati\\_-\\_2018.pdf](https://sistemas.rj.def.br/publico/sarova.ashx/Portal/sarova/imagem-dpge/public/arquivos/Acesso_reassignificado_-_Dalla_e_Stancati_-_2018.pdf). Acesso em: 21 jun. 2023.

PIRES, Adão de Souza; POZZOLI, Lafayette. Dignidade da Pessoa Humana na História e no Direito: Aspectos de Tempo e Espaço. **Revista Jurídica Luso-Brasileira**, Ano 6 (2020), N.º 6. ISSN: 2183-539X. Disponível em: [https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/6/2020\\_06\\_0001\\_0034.pdf](https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2020/6/2020_06_0001_0034.pdf). Acesso em 03 jul. 2023.

PONDÉ, Eduardo Bautista. **Origen e historia del notariado**. Buenos Aires: De Palma, 1967.

PORTUGAL. **Código Civil Portugues. Decreto-Lei n.º 47344/1966**. Diário do Governo n. 274/1966, Série I de 1966-11-25. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/1966-34509075>. Acesso em: 23 abr. 2024.

PORTUGAL. **Código Civil Portuguez**: segunda edição oficial. Lisboa: Imprensa Nacional, 1868. Disponível em: <https://www.fd.unl.pt/anexos/investigacao/1664.pdf>. Acesso em: 23 abr. 2024.

RIBEIRO, Diógenes Vicente Hassan. Judicialização e desjudicialização Entre a deficiência do legislativo e a insuficiência do judiciário. **Revista de Informação Legislativa**. Ano 50. n. 199. Jul. a set. 2013. Disponível em: [https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/50/199/ril\\_v50\\_n199\\_p25.pdf](https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/50/199/ril_v50_n199_p25.pdf). Acesso em: 25 set. 2024.

RIBEIRO, Leandro Molhano Ribeiro; ARGUELHES, Diego Werneck. **Contextos da judicialização da política**: novos elementos para um mapa teórico. *Revista Direito FGV*. v. 15 n. 2 (2019): maio-ago. (33). Disponível em: <https://periodicos.fgv.br/revdireitogv/article/view/80277/76713>. Acesso em: 07 abr. 2024.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**: Direito das coisas. vol. 5. 28. Ed. ver. atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2009.

SADEK, Maria Tereza (Org). A crise do judiciário vista pelos juízes: resultados de uma pesquisa quantitativa. *In Uma introdução ao estudo da justiça*. Rio de Janeiro: Centro

Edelstein de Pesquisas Sociais, 2010. ISBN: 978-85-7982-032-8. Disponível em <https://books.scielo.org/id/4w63s/pdf/sadek-9788579820328-03.pdf>. Acesso em: 01 jun. 2023.

SAID FILHO, Fernando Fortes. A crise do poder judiciário: os mecanismos alternativos de solução de conflitos como condição de possibilidade para a garantia do acesso à justiça. **Diké (UFS)**, [S. l.], v. 5, n. 1, p. 01–22, 2016. Disponível em: <https://periodicos.ufs.br/dike/article/view/7622>. Acesso em: 19 out. 2024.

SANDER, Frank Ernest Arnold, Future of ADR. *Journal of dispute resolution*. Issue 1. Article 5. University of Missouri School of Law, 2000. Disponível em: <https://scholarship.law.missouri.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1045&context=jdr>. Acesso em: 15 abr. 2024

SANDER, Frank Ernest Arnold. Varieties of dispute processing. *In: National Conference on The Causes of Popular Dissatisfaction with the Administration of Justice*, v. 1. St. Paul, Minnesota. Conference papers, St. Paul, Minnesota: Pound Conference, abr. 1976. p. 147-183. Disponível em: <https://ncsc.contentdm.oclc.org/digital/collection/ctadmin/id/1245>. Acesso em: 24 nov. 2023.

SANDER, Frank Ernest Arnold; CRESPO, Mariana Hernandez. A Dialogue Between Professors Frank Sander and Mariana Hernandez Crespo: Exploring the Evolution of the Multi-Door Courthouse. v. 5. Issue 3. Spring 2008. p. 665-674. **University of St. Thomas Law Journal**. Disponível em: <https://researchonline.stthomas.edu/esploro/outputs/journalArticle/A-Dialogue-Between-Professors-Frank-Sander/991015131508803691>. Acesso em: 22 abr. 2024.

SANTOS, Marcelo Vinicius Miranda. A evolução histórica da usucapião: da *usucapio* romana à fragmentação atual do instituto no direito brasileiro. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 44, n. 90, jan./jun. 2021. Disponível em [https://www.researchgate.net/publication/354662162\\_A\\_evolucao\\_historica\\_da\\_usucapiao\\_d\\_a\\_usucapio\\_romana\\_a\\_fragmentacao\\_atual\\_do\\_instituto\\_no\\_Direito\\_brasileiro](https://www.researchgate.net/publication/354662162_A_evolucao_historica_da_usucapiao_d_a_usucapio_romana_a_fragmentacao_atual_do_instituto_no_Direito_brasileiro). Acesso em 22 abr. 2024.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. A usucapião tabular. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 78/2015, Jan - Jun/2015. DTR\2015\3590. Disponível em <https://www.revistadostribunais.com.br/maf/app/delivery/document>. Acesso em 25 out. 2024.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Arbitragem: mediação, conciliação e negociação**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. 7. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2024. ePUB.

SILVA, Ovídio Araujo Baptista da. Democracia moderna e processo civil. *In* GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel; WATANABE, Kazuo (Coord). **Participação e processo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1988.

SILVEIRA, Ricardo Geraldo Rezende. **Acesso à justiça: o direito fundamental em um ambiente de recursos escassos**. São Paulo: Almedina, 2020.  
MOREIRA, José Carlos Barbosa. O problema da duração dos processos: premissas para uma discussão séria. **Temas de direito processual civil – nona série**, São Paulo: Saraiva, 2007

SIQUEIRA, Marli Aparecida da Silva; SIQUEIRA, Bruno Luiz Weiler. Tabeliães e oficiais de registros: da evolução histórica à responsabilidade civil e criminal. **Revista de Informação Legislativa**. Brasília a. 37 n. 148 out./dez. 2000. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/627/r148-02.pdf?sequence=4&isAllowed=y>. Acesso em: 25. mai. 2024.

SOUSA, Vitor Cabral de; MEDRADO, Lucas Cavalcante. As demandas predatórias como fator de violação do princípio da razoável duração do processo. **Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação**, [S. l.], v. 9, n. 9, p. 4328–4354, outubro de 2023. Disponível em: <https://periodicorease.pro.br/rease/article/view/11541>. Acesso em: 24 ago. 2024.

SPENGLER NETO, Theobaldo; DORNELLES, Maini; KONZEN, Carolina Kolling. Gratuidade da Justiça e a Litigância Predatória: necessidade e ajustes. In: SPENGLER, Fabiana Marion; SPENGLER NETO, Teobaldo. **O acesso à justiça no pós-constituição de 1988**. Santa Cruz do Sul: Essere nel Mondo, 2022.

SPENGLER, Fabiana Marion. A crise do estado e a crise da jurisdição: (in)eficiência face à conflituosidade social. **Revista Brasileira de Direito**, Passo Fundo, v. 7, n. 1, p. 7-38, jun. 2011. ISSN 2238-0604. Disponível em: <https://seer.atitus.edu.br/index.php/revistadedireito/article/view/255>. Acesso em: 19 out. 2024. doi:<https://doi.org/10.18256/2238-0604/revistadedireito.v7n1p7-38>.

SPENGLER, Fabiana Marion; SPENGLER NETO, Theobaldo. **Heterocomposição e autocomposição no acesso à justiça**. São Carlos: Pedro & João Editores, 2020.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (STF). **Programa Corte Aberta**. Instituído pela Resolução nº 774/2022. Disponível em: <https://transparencia.stf.jus.br/extensions/acervo/acervo.html>. Acesso em: 30 dez. 2024.

TASSINARI, Clarissa. **Jurisdição e ativismo judicial**: limites da atuação do judiciário. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2013.

TAYLOR, Matthew MacLeod. **Judging Policy**: Courts and Policy Reform in Democratic Brazil. Stanford, Stanford University Press, 2008.

TEPEDINO, Gustavo. **Contornos constitucionais da propriedade privada**. Revista de Direito Comparado. V. 12, n. 2, mar. 1998.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do direito civil**: direitos reais. 5. ed., rev., atual. e reform. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

TORRES, Jasson Ayres. **O acesso à justiça e soluções alternativas**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2005.

TRINDADE, Leonardo de Castro; PEREIRA VALADÃO, Marcos Aurélio. Inovação e uso da inteligência artificial no sistema de justiça: uma análise baseada em evidências. **P2P E INOVAÇÃO**, Rio de Janeiro, RJ, v. 11, n. 1, p. e-7341, 2024. DOI: 10.21728/p2p.2024v11n1e-7341. Disponível em: <https://revista.ibict.br/p2p/article/view/7341>. Acesso em: 29 dez. 2024.

WOLKART, Erik Navarro. **Análise econômica do processo civil**: como a Economia, o Direito e a Psicologia podem vencer a tragédia da justiça. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

ZAFFARONI, Eugenio Raúl. **Poder Judiciário**: crise, acertos e desacertos. Tradução Juarez Alves; apresentação João Marcello. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1995.

ZANFERDINI, Flávia de Almeida Montingelli. Desjudicializar conflitos: uma necessária releitura do acesso à justiça. **Revista Novos Estudos Jurídicos**, Itajaí (SC), v. 17, n. 2, p. 237–253, 2012. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/nej/article/view/3970>. Acesso em: 10 jun. 2024.

**APÊNDICE A – Ofício n. 001/2024 – PSVP encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís**



**UNIVERSIDADE  
FEDERAL DO  
MARANHÃO**



AGÊNCIA DE INOVAÇÃO, EMPREENDEDORISMO E PESQUISA  
PÓS-GRADUAÇÃO E INTERNACIONALIZAÇÃO  
Diretoria de Pós-Graduação

São Luís (MA), 27 de março de 2024

Ofício 001/2024 - PSVP

RECEBIDO  
em 04.04.2024

A Sua Senhoria o Senhor

**ZENILDO BODNAR**

**Titular do Cartório da 1ª Zona de Registro de Imóveis de São Luís**  
Rua das Andorinhas, nº 10, Jardim Renasença, Edifício Executivo  
Lago, 6º Andar, São Luís-MA.

**Assunto:** fornecimento de dados para pesquisa científica em Direito.

**Senhor Registrador,**

Inicialmente, apresentando-me, Sou PEDRO BERGÊ CUTRIM FILHO, atualmente Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Direito e Instituições do Sistema de Justiça da UFMA, e estou desenvolvendo uma pesquisa intitulada "A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO IMOBILIÁRIA: o papel dos Cartórios de Registro de Imóveis do Termo Judiciário de São Luís como desobstrutor do Poder Judiciário".

Estou sendo orientado pelo Professor Doutor PAULO SÉRGIO VELTEN PEREIRA.

A pesquisa tem como objetivo investigar o desafio do protagonismo dos cartórios de registros de imóveis do Termo Judiciário de São Luís, como desobstrutores do Poder Judiciário quanto às demandas de usucapião.

Para a conclusão da pesquisa, é de vital importância a colheita de dados junto aos cartórios de registros de imóveis de São Luís. Por isso é que solicitamos a Vossa Senhoria relatório que demonstre a quantidade de protocolos de pedidos de usucapião perante a serventia extrajudicial no período compreendido entre 09.09.2017 e 31.07.2023 e quantos destes tiveram seu encerramento com sucesso com o respectivo de duração, e quantos não tiveram sucesso (fim) e as razões de não terem sido finalizados. Solicitamos que os dados quantitativos sejam separados por ano.

Sem mais para o momento, renovo meus votos de consideração  
Atenciosamente,

PEDRO BERGÊ CUTRIM FILHO  
Orientando

a universidade que a gente quer

Cidade Universitária Dom Delgado - Edifício Castelo Branco  
Rua do Sol, 117, Centro - São Luís - Maranhão - CEP 65020-907

**APÊNDICE B – Ofício n. 002/2024 – PSVP encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís**



**UNIVERSIDADE  
FEDERAL DO  
MARANHÃO**



AGÊNCIA DE INOVAÇÃO, EMPREENDEDORISMO, PESQUISA,  
PÓS-GRADUAÇÃO E INTERNACIONALIZAÇÃO  
Diretoria de Pós-Graduação

São Luís (MA), 27 de março de 2024

Ofício 002/2024 - PSVP

A Sua Senhoria o Senhor  
**JURANDY DE CASTRO LEITE**  
Titular do Cartório da 2ª Zona de Registro de Imóveis de São Luís  
Rua Godofredo Viana, nº 123, Centro - CEP: 65.015-160, São Luís-MA.

**Assunto:** fornecimento de dados para pesquisa científica em Direito.

**Senhor Registrador,**

Inicialmente, apresentando-me. Sou PEDRO BERGÊ CUTRIM FILHO, atualmente Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Direito e Instituições do Sistema de Justiça da UFMA, e estou desenvolvendo uma pesquisa intitulada "A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO IMOBILIÁRIA: o papel dos Cartórios de Registro de Imóveis do Termo Judiciário de São Luís como desobstrutor do Poder Judiciário".

Estou sendo orientado pelo Professor Doutor PAULO SÉRGIO VELTEN PEREIRA.

A pesquisa tem como objetivo investigar o desafio do protagonismo dos cartórios de registros de imóveis do Termo Judiciário de São Luís, como desobstrutores do Poder Judiciário quanto às demandas de usucapião.

Para a conclusão da pesquisa, é de vital importância a colheita de dados junto aos cartórios de registros de imóveis de São Luís. Por isso é que solicitamos a Vossa Senhoria relatório que demonstre a quantidade de protocolos de pedidos de usucapião perante a serventia extrajudicial no período compreendido entre 09.09.2017 e 31.07.2023 e quantos destes tiveram seu encerramento com sucesso e quantos não tiveram sucesso (fim) e as razões de não terem sido finalizados. Solicitamos que os dados quantitativos sejam separados por ano.

Sem mais para o momento, renovo meus votos de consideração  
Atenciosamente,

Recebido em  
27/03/2024  
*Hugo Pinheiro Nunes*  
Hugo Pinheiro Nunes  
Oficial Substituto  
a Universidade que a gente quer

*Pedro Bergê Cutrim Filho*  
PEDRO BERGÊ CUTRIM FILHO  
Orientando

Cidade Universitária Dom Deigo - Edifício Centro Branco  
Rua do Sol, 117, Centro - São Luís - Maranhão - CEP: 65020-900

**APÊNDICE C – Ofício n. 003/2024 – PSVP encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís**



**UNIVERSIDADE  
FEDERAL DO  
MARANHÃO**



AGÊNCIA DE INOVAÇÃO, EMPREENDEDORISMO E PESQUISA  
PÓS-GRADUAÇÃO E INTERNAZIONALETAÇÃO  
Diretoria de Pós-Graduação

São Luís (MA), 27 de março de 2024

Ofício 003/2024 - PSVP

A Sua Senhoria a Senhora  
**ALINE MICHELS LORRENZZETTI**  
Titular do Cartório da 3ª Zona de Registro de Imóveis de São Luís  
Avenida dos Holandeses, qd. 35, Lt. 02, Ed. Marcus Barbosa, 12º  
andar, Calhau - CEP: 65.071-980. São Luís-MA.

**Assunto:** Iornecimento de dados para pesquisa científica em Direito.

**Senhora Registrador,**

Inicialmente, apresentando-me. Sou PEDRO BERGÊ CUTRIM FILHO, atualmente Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Direito e Instituições do Sistema de Justiça da UFMA, e estou desenvolvendo uma pesquisa intitulada "A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAÇÃO IMOBILIÁRIA: o papel dos Cartórios de Registro de Imóveis do Termo Judiciário de São Luís como desobstrutor do Poder Judiciário".

Estou sendo orientado pelo Professor Doutor PAULO SÉRGIO VELTEN PEREIRA.

A pesquisa tem como objetivo investigar o desafio do protagonismo dos cartórios de registros de imóveis do Termo Judiciário de São Luís, como desobstrutores do Poder Judiciário quanto às demandas de usucapião.

Para a conclusão da pesquisa, é de vital importância a colheita de dados junto aos cartórios de registros de imóveis de São Luís. Por isso é que solicitamos a Vossa Senhoria relatório que demonstre a quantidade de protocolos de pedidos de usucapião perante a serventia extrajudicial no período compreendido entre 09.09.2017 e 31.07.2023 e quantos destes tiveram seu encerramento com sucesso e quantos não tiveram sucesso (fim) e as razões de não terem sido finalizados. Solicitamos que os dados quantitativos sejam separados por ano.

Sem mais para o momento, renovo meus votos de consideração  
Atenciosamente,

*Recebido em  
27 de março de 2024*  
Wyllen Nava L. Barbosa  
Oficial Registrador

*Pedro Bergê Cutrim Filho*  
PEDRO BERGÊ CUTRIM FILHO  
Orientando

**APÊNDICE D – Ofício n. 004/2024 – PSVP encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís**



**UNIVERSIDADE  
FEDERAL DO  
MARANHÃO**



AGÊNCIA DE INOVAÇÃO, EMPREENDEDORISMO, PESQUISA,  
PÓS-GRADUAÇÃO E INTERNACIONALIZAÇÃO  
Diretoria de Pós-Graduação

São Luís (MA), 27 de março de 2024

Ofício 004/2024 - PSVP

*Recebido 03/04/24*

A Sua Senhoria o Senhor

**LUCAS CARDOSO LOPES SEMEGHINI**

**Titular do Cartório da 4ª Zona de Registro de Imóveis de São Luís**  
Avenida dos Holandeses, nº 7508, lj 13, Comercial Queiroz Center,  
Olho D'água - CEP: 65.065-180. São Luís-MA.

**Assunto:** fornecimento de dados para pesquisa científica em Direito.

**Senhor Registrador,**

Inicialmente, apresentando-me. Sou PEDRO BERGÊ CUTRIM FILHO, atualmente Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Direito e Instituições do Sistema de Justiça da UFMA, e estou desenvolvendo uma pesquisa intitulada "A DESJUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO IMOBILIÁRIA: o papel dos Cartórios de Registro de Imóveis do Termo Judiciário de São Luís como desobstrutor do Poder Judiciário".

Estou sendo orientado pelo Professor Doutor PAULO SÉRGIO VELTEN FERREIRA.

A pesquisa tem como objetivo investigar o desafio do protagonismo dos cartórios de registros de imóveis do Termo Judiciário de São Luís, como desobstrutores do Poder Judiciário quanto às demandas de usucapião.

Para a conclusão da pesquisa, é de vital importância a colheita de dados junto aos cartórios de registros de imóveis de São Luís. Por isso é que solicitamos a Vossa Senhoria relatório que demonstre a quantidade de protocolos de pedidos de usucapião perante a serventia extrajudicial no período compreendido entre 09.09.2017 e 31.07.2023 e quantos destes tiveram seu encerramento com sucesso com o respectivo de duração, e quantos não tiveram sucesso (fim) e as razões de não terem sido finalizados. Solicitamos que os dados quantitativos sejam separados por ano.

Sem mais para o momento, renovo meus votos de consideração  
Atenciosamente,

**PEDRO BERGÊ CUTRIM FILHO**  
Orientando

a universidade que a gente quer

Cidade Universitária Dom Delgado - Edifício Castelo Branco  
Rua de São João, Centro - São Luís - Maranhão - CEP 65020-909

## APÊNDICE E – Requerimento encaminhado ao Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão solicitando dados para pesquisa



**UNIVERSIDADE  
FEDERAL DO  
MARANHÃO**



AGÊNCIA DE INOVAÇÃO, EMPREENDEDORISMO, PESQUISA, PÓS-GRADUAÇÃO E INTERNACIONALIZAÇÃO  
Diretoria de Pós-Graduação

### PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO E INSTITUIÇÕES DO SISTEMA DE JUSTIÇA

São Luís, 21 de setembro de 2023.

A Sua Excelência o Senhor  
**Desembargador PAULO SÉRGIO VELTEN PEREIRA**  
**M.D. Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão.**  
N E S T A

#### REQUERIMENTO

##### **Excelentíssimo Senhor Presidente**

Inicialmente, congratulo-me com Vossa Excelência e apresento-me.

Sou aluno do Programa de Pós-Graduação em Direito e Instituições do Sistema de Justiça da Universidade Federal do Maranhão, da linha de pesquisa Direito e Instituições do Sistema de Justiça, tendo como orientador Vossa Excelência.

O pedido que faço, foi, protocolado junto à Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Maranhão, sendo negado pelo Senhor Desembargador Corregedor-Geral da Justiça, conforme decisão em anexo, razão pela qual subsumo o presente a Vossa Excelência.

O projeto de pesquisa de dissertação tem como título *“Usucapião Extrajudicial e as Instituições do Sistema de Justiça: o papel dos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de São Luís no processamento do usucapião pela via extrajudicial, como mecanismo de desobstrução do Poder Judiciário”*.

Para o desenvolvimento da pesquisa faz-se necessária a coleta de dados junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, relativo a dados de processos de usucapião distribuídos para a justiça de primeiro grau da Comarca da Ilha de São Luís e sobre procedimentos de usucapião extrajudicial.

Em sendo assim, solicito os bons préstimos de Vossa Excelência no sentido de viabilizar junto à Diretoria de Informática e Automação deste E.Tribunal, para que seja gerado relatório da quantidade de processos distribuídos para a justiça de primeiro grau da Comarca da Ilha de São Luís (em seus quatro termos judiciários), no período de 01.01.2011 a 31.07.2023, com a classe “USUCAPIÃO”, que, conforme a TPU do CNJ é



**UNIVERSIDADE  
FEDERAL DO  
MARANHÃO**



AGÊNCIA DE INOVAÇÃO, EMPREENDEDORISMO, PESQUISA, PÓS-GRADUAÇÃO E INTERNACIONALIZAÇÃO  
Diretoria de Pós-Graduação

a correspondente a classe nº. 49, com a indicação de quais tramitaram e não tramitaram sob o manto da justiça gratuita, se já foram sentenciados e qual o código da movimentação da sentença, e a informação da duração média desses processos.

Solicito, ainda, que o relatório seja separado por termo judiciário para melhor verificação dos dados.

Outrossim, solicito, ainda, a Vossa Excelência que autorize a este mestrando pleitear relatório junto aos cartórios de imóveis dos quatro termos judiciários da Comarca da Ilha de São Luís, contendo as seguintes informações:

1) Quantidade de pedidos de usucapião extrajudicial protocolados junto à serventia entre o período de 01.01.2017 a 31.07.2023, com a informação de quantos desses pedidos foram finalizados com resolução do pedido e quantos não tiveram resolução e por quais as razões, contendo, ainda a duração desse procedimento extrajudicial;

2) a quantidade de pedidos dessa natureza que tramitaram nesse período sob o manto da gratuidade e se os mesmos foram finalizados e se não, quais as razões;

Outrossim, solicito que os dados sejam quantitativos e que não sejam informados nomes das pessoas envolvidas nos processos.

Esses são os pedidos que faço a Vossa Excelência para os quais aguardo vosso deferimento e finalizo, renovando meus votos de estima e augusta consideração.

Respeitosamente,

PEDRO BERGE CUTRIM Assinado de forma digital por PEDRO  
BERGE CUTRIM FILHO:88189040359  
FILHO:88189040359 Data: 2023.09.22 09:22:09 -0700

**PEDRO BERGÊ CUTRIM FILHO**

Discente matriculado sob o nº 2023100397

Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Direito e Instituições do Sistema de Justiça da Universidade Federal do Maranhão

E-mail: pedro.berge@discente.ufma.br

Fone/whatsapp: (98)99184-7510

## ANEXO 1 – Dados fornecidos pelo Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís



República Federativa do Brasil  
1º Registro de Imóveis de São Luís - MA  
Registrador – Zenildo Bodnar



São Luís, 15 de abril de 2024.

Ofício 1RISL n° 694  
Ref. ao Ofício n° 001/2024-PSVP

Sr. Pedro Bergê Cutrim Filho  
Universidade Federal do Maranhão

Assunto: fornecimento de dados para pesquisa científica em Direito.

Ilustríssimo Senhor:

Informamos que, o início da gestão do Dr. Zenildo Bodnar ocorreu em 10/08/2020, em virtude disso, o lapso temporal dos títulos tem início aos 10/08/2020 até 12/04/2024, conforme relatório anexo.

Esta Serventia permanece à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

**NATANY MONTEIRO** Assinado de forma digital por  
**ALVES:05792145326** NATANY MONTEIRO  
ALVES:05792145326 Qualis: B2 (AM) 11/11/2018

NATANY MONTEIRO ALVES  
OFICIAL SUBSTITUTA DESIGNADA

## ANEXO 2 – Tabela com dados fornecidos pelo Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís

PROTOCOLO	PRENOTAÇÃO	FINALIZAÇÃO	TEMPO DE TRAMITAÇÃO	MOTIVO DE ATRASO	HOUVE DEFERIMENTO	HOUVE MANIFESTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO MATRICIAL	HOUVE MANIFESTAÇÃO DOS ENTES	TEM MATRÍCULA	MATRÍCULA FINAL
230.141 (antigo 238.874)	25/05/2021 (Antigo 08/04/2021)	26/05/2021	34 dias	Nota Devolutiva/inércia das partes	SIM	NÃO	NÃO	Transcrição - 24.428	129.336
231.947	30/07/2021	29/11/2021	83 dias	Nota Devolutiva/inércia das partes	SIM	NÃO	NÃO	17.028	129.983
238.782 (antigo 236.337)	04/02/2022 (Antigo 18/11/2021)	09/02/2022	60 dias	Nota Devolutiva/inércia das partes	SIM	NÃO	NÃO	Transcrição - 26.650	130.057
249.862 (antigo 240.169)	25/04/2023 (Antigo 07/04/2022)	11/12/2023	423 dias	Nota Devolutiva/inércia das partes	SIM	NÃO	NÃO	24.908	132.097
241.670	17/06/2022	05/12/2022	121 dias	Nota Devolutiva/inércia das partes	SIM	NÃO	NÃO	42.082	130.657
247.704 (antigo 245.683)	03/02/2023 (Antigo 22/07/2022)	18/05/2023	207 dias	Nota Devolutiva/inércia das partes	SIM	NÃO	NÃO	130.227	130.899
247.958 (antigo 242.692)	15/02/2023 (Antigo 25/07/2022)	24/02/2023	150 dias	Nota Devolutiva/inércia das partes	SIM	NÃO	NÃO	5.590	130.770
247.984 (antigo 244.722)	15/02/2023 (Antigo 26/07/2022)	24/05/2023	209 dias	Nota Devolutiva/inércia das partes	SIM	NÃO	NÃO	5.488	130.850
257.601 (antigo 248.541)	11/01/2024 (Antigo 14/03/2023)	15/01/2024	210 dias	Nota Devolutiva/inércia das partes	SIM	NÃO	NÃO	22.268	22.268
252.821	08/08/2023	19/10/2023	51 dias	Nota Devolutiva/inércia das partes	SIM	NÃO	NÃO	6.499	6.499
253.050	16/08/2023	04/10/2023	35 dias	Nota Devolutiva/inércia das partes	SIM	NÃO	NÃO	Não	131.984
254.103	14/09/2023	27/11/2023	49 dias	Nota Devolutiva/inércia das partes	SIM	NÃO	NÃO	Não	132.087
254.109	14/09/2023	29/11/2023	51 dias	Nota Devolutiva/inércia das partes	SIM	NÃO	NÃO	4.028	132.088
259.247	14/03/2024	08/04/2024	17 dias	Nota Devolutiva/inércia das partes	SIM	NÃO	NÃO	5.724	132.452

## ANEXO 3 – Dados fornecidos pelo Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO MARANHÃO  
 COMARCA DE SÃO LUÍS  
 2º REGISTRO DE IMÓVEIS  
 OFÍCIO DO REGISTRADOR JUDICIAL DE IMÓVEIS  
 CIRCULAR 2015/11 DE 05/05/2015 DE 14/06/2015 E 14/06/2015  
 OFÍCIO DE GARANTIA DE ATOS DE SÃO LUÍS/MA, RITE  
 OFÍCIO SUBSTITUTO: LOGO PRA FORTALEZA



Ofício 2RISL n° 309

São Luís, 27 de março de 2024.

Ref. Ofício n° 002/2024 – PSVP - UFMA

A Sua Senhoria:

**PEDRO BERGE CUTRIM FILHO**

Orientado do Programa de Pós-Graduação em Direito e Instituições do Sistema de Justiça da UFMA.

**Assunto: Pesquisa intitulada “A Desjudicialização da Usucapião Imobiliária”**

Senhor Pedro,

Vimos, respeitosamente, colaborar com a importante e relevante pesquisa ora apresentada, no intuito de demonstrar em relatório sucinto, informações sobre pedidos de Usucapião Extrajudicial nesta Serventia, no período de 09/09/2017 até 31/07/2023.

Informamos inicialmente, que desde meados do ano de 2015, processamos e emitimos centenas de registros em sede de Regularização Fundiária Urbana – REURB, atualmente regido pela Lei Federal n° 13.465/17 e Provimento n° 10/2022 da CGJ/MA, que estabelecem norte legal para implantação de políticas públicas de regularização fundiária, em específico de forma coletiva em núcleos urbanos consolidados, realidade bastante presente em nosso município.

Assim como na REURB, a Usucapião Extrajudicial é medida importantíssima para desobstruir o Poder Judiciário de demandas que podem de forma segura e legítima, serem processadas através das Serventias Extrajudiciais, que são titularizadas por profissionais capacitados e técnicos, na garantia da efetivação de direitos fundamentais, como neste caso, o direito à moradia.

No ano de 2018 tivemos:

1)- Procedimento n° 01/2018 cujo protocolo se deu em 27 de abril de 2018, com Nota de Deferimento (conclusão) datada de 15 de agosto de 2018.

2)- Procedimento n° 02/2018 cujo protocolo se deu em 26 de junho de 2018 com Nota de Deferimento (conclusão) datada de 14 de agosto de 2018.

OBS: Este procedimento foi concluído, porém, houve impugnação pela União Federal quanto a dominialidade da área, fato este que ocasionou o envio dos autos do procedimento extrajudicial para análise do mérito, pela Justiça Federal do Maranhão.

3)- Procedimento n° 03/2019 cujo protocolo se deu em 08 de abril de 2019, com Nota de Deferimento (conclusão) datada de 20 de setembro de 2019.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO MARANHÃO  
COMARCA DE SÃO LUÍS  
2º REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL REGISTRADOR: JURANDY DE CASTRO LEITE  
OFICIALA SUBSTITUTA: MARIA DE NAZARETH COSTA LEITE  
OFICIALA SUBSTITUTA: NEUSA CRISTINA DA COSTA LEITE  
OFICIAL SUBSTITUTO: HUGO PINHEIRO NUNES



4)- Procedimento nº 04/2020 cujo protocolo se deu em 20 de agosto de 2020,  
com Nota de Deferimento (conclusão) datada de 22 de dezembro de 2020.

Procedimento nº 05/2021 cujo protocolo se deu em 22 de janeiro de 2021,  
com Nota de Deferimento (conclusão) datada de 16 de junho de 2021.

Procedimento nº 06/2023 cujo protocolo se deu em 20 de outubro de 2023,  
com Nota de Deferimento (conclusão) datada de 04 de março de 2024.

Restrito ao exposto, manifestamos protestos de estima consideração e nos colocamos a disposição de dirimir quaisquer dúvidas.

Sem mais.

Atenciosamente.

HUGO  
PINHEIRO  
NUNES

Assinado de forma  
digital por HUGO  
PINHEIRO NUNES  
Dados: 2024.03.27  
17:18:45 -03'00'

**Hugo Pinheiro Nunes**  
**Oficial Substituto**

*Documento assinado digitalmente*

**ANEXO 4 – Dados fornecidos pelo Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís**

<b>3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS/MA</b>			
 <b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b> <b>ESTADO DO MARANHÃO</b> <b>Oficial Titular: Aline Michels Lorrenzzetti</b> Avenida dos Holandeses, Quadra 5, Lote 2, Nº 2, Edifício Marcus Barbosa Intelligent Office - 12º andar - Calhau, São Luís - MA - CEP: 65071-380 Telefone: (98) 3011-3606, E-mail: contato@3rislz.com.br, Whatsapp: (98) 99205-3164			
<b>OFÍCIO N.º 238/2024</b>			
			São Luís/MA, 11 de abril de 2024
Serventia com CNS n.º 16.274-3 Ilma. Sr. Pedro Bercê Cutrim Filho Universidade Federal do Maranhão (UFMA)			
<b>Assunto: Resposta ao Ofício n.º 003/2024 - PSVP</b>			
<p>Ilmo. Sr. Orientando,</p> <p>Em atenção ao Ofício n.º 003/2024 - PSVP, datado e recebido por esta Serventia em 27/03/2024, venho, respeitosamente, <b>INFORMAR</b> que, após levantamento realizado no sistema desta Serventia do 3º Registro de Imóveis de São Luís/MA, verificou-se no período de setembro de 2020 (data de início das atividades desta Serventia) até julho de 2023, o quantitativo de pedidos de reconhecimento extrajudicial de usucapião no total de 14 (quatorze) protocolos:</p>			
Qtd Protocolos	Data de Abertura	Data de Registro	Andamento
<b>ANO 2020</b>			
0			
<b>ANO 2021</b>			
1	06/05/2021	20/10/2021	registrado
2	25/06/2021		cancelado por decurso do prazo – omissão do interessado
3	03/09/2021	08/08/2022	registrado
<b>ANO 2022</b>			
1	11/07/2022	31/01/2023	registrado
2	22/08/2022	04/07/2023	registrado
3	26/08/2022		cancelado por decurso do prazo – omissão do interessado
4	02/09/2022		cancelado por decurso do prazo – omissão do interessado
<b>ANO 2023</b>			
1	03/01/2023	05/04/2024	registrado
2	14/08/2023		em andamento – aguardando prazo de notificação
3	16/10/2023		em andamento – aguardando pagamento de emolumentos
4	19/10/2023	06/03/2024	registrado
5	07/11/2023	27/03/2024	registrado
6	04/12/2023		em andamento – aguardando pagamento de emolumentos
7	13/12/2023		em andamento – aguardando cumprimento de exigências
<p>Informamos, ainda, que os casos registrados e acima identificados com números 3 (2021), 2 (2022) e 1 (2023), possuem tempo maior de conclusão porque durante o processamento houve prenotações (protocolos) canceladas por omissão do interessado em atender, dentro do prazo legal, às exigências relacionadas em nota, nos termos do art. 205, da Lei n.º 6.015/1973 c/c art. 406, § 2º, do Provimento n.º</p>			

**3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS/MA**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO MARANHÃO

Oficial Titular: Aline Michels Lorrenzzetti

Avenida dos Holandeses, Quadra 5, Lote 2, Nº 2,

Edifício Marcus Barbosa Intelligent Office - 12º andar - Calhau, São Luís - MA - CEP: 65071-380

Telefone: (98) 3011-3606, E-mail: contato@3rislz.com.br, Whatsapp: (98) 99205-3164

149/2022 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ.

Sendo só para o momento, renovamos nossos protestos de elevada estima e consideração.

LOURENÇO

NASCIMENTO REMÍJO

JUNIOR06264163376

Assinado de forma digital por

LOURENÇO NASCIMENTO

REMÍJO JUNIOR06264163376

Dados: 2024.04.11 12:13:17

.031007

---

**LOURENÇO NASCIMENTO REMÍJO JÚNIOR****Escrevente Autorizado**

**ANEXO 5 – Dados fornecidos pelo Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona do Termo Judiciário de São Luís da Comarca da Ilha de São Luís**

<p style="text-align: center;"><b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b> <b>ESTADO DO MARANHÃO</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>4º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS</b> Oficial: Lucas Cardoso Lopes Semeghini Av. dos Holandeses, 02, LOJA 13 - Queiroz Center - Olho d'Água São Luís - MA - CEP: 65065-180</p>				
<b>OFÍCIO Nº 133/2024</b>				
				São Luís/MA, 10 de abril de 2024
<p>Exmo <b>PEDRO BERGÊ CUTRIM FILHO</b> Universidade Federal do Maranhão Ofício 004/2024 PSVP</p>				
<p>Em atenção ao Ofício 004/2024 – PSVP, expedido em 27 de março de 2024, na qual solicita o fornecimento de dados referentes aos pedidos de usucapião perante a Serventia Extrajudicial compreendidos entre os períodos de 09/09/2017 e 31/07/2023, para fins de pesquisa científica em Direito do Orientando Pedro Bergê Cutrim Filho, informamos o que segue.</p>				
<p>Preliminarmente, apontamos que o 4º Registro de Imóveis de São Luís iniciou seu funcionamento em 17/08/2020 em razão da criação de nossas Serventias de Registro de Imóveis na cidade de São Luís/MA, nos termos da Lei Complementar nº 182 de 20 de maio de 2016. Nesse sentido, os dados pontuados no presente Ofício serão delineados a partir de 17/08/2020.</p>				
<p>Quanto ao cerne da matéria, saudamos o objeto da pesquisa, posto que a usucapião extrajudicial configura como mecanismo de desjudicialização, produzindo efeitos imediatos quanto às cargas submetidas ao Judiciário, bem como proporciona aos clientes uma solução mais rápida e acessível.</p>				
<p>Objetivando contribuir com a presente pesquisa, disponibilizamos um quadro em que consta a quantidade de pedidos de usucapião extrajudicial protocolados na Serventia, a data de recepção na Serventia, a data da Conclusão e seu respectivo status (deferido ou indeferido). Informamos que alguns requerimentos de usucapião ainda estão em andamento. Segue quadro:</p>				
ORDEM	RECEPÇÃO	DATA DO PROTOCOLO	DATA DA CONCLUSÃO	STATUS
1	4393	13/05/2022	04/07/2022	INDEFERIDO
2	4536	07/06/2022	12/06/2023	DEFERIDO
3		09/06/2022	-	Em processo de notificação dos Entes Públicos.
4	4545	17/03/2023	-	Aguardando cumprimento das exigências.
5	6288	04/04/2023	-	Aguardando parecer do Município que se manifestou após notificação;
	6375			
6	6388	05/04/2023	18/09/2023	DEFERIDO.
7	6785	16/06/2023	20/10/2023	DEFERIDO.
8	6879	05/07/2023	15/09/2023	DEFERIDO.
9		31/07/2023	-	Aguardando cumprimento das exigências.
	7019			
<p>Pelos dados apontados no quadro acima, verifica-se que apenas um dos pedidos, (Recepção 4393) foi indeferido, com suas razões devidamente fundamentadas por se tratar de</p>				

bem público, nos termos do art. 183, §3º da CF c/c art. 102, do Código Civil.

Quanto aos demais pedidos, quatro requerimentos de usucapião foram deferidos, tendo o seu prazo um pouco mais dilatado em razão das exigências solicitadas pela Serventia e o transcurso de tempo para seu cumprimento por parte do requerente. Cumpre ressaltar que essas exigências tem o escopo de evitar a burla ao rigor da qualificação registral e impedir a evasão fiscal dos impostos de transmissão.

Ademais, frisa-se que o Provimento 85/2017 do CNJ, agora entabulado no Provimento 149/2023 do CNJ, estabelece diretrizes específicas para o procedimento da usucapião extrajudicial, o que contribuiu para dilatação do prazo nesses casos. Notadamente, a mais específica e recorrente nesta Serventia a notificação dos confrontantes e dos Entes Públicos.

Nota-se que o art. 407 e 408 do citado provimento assevera sobre o procedimento de notificação dos confrontantes se a planta não estiver assinada pelos confinantes, vejamos:

Art. 407. Se a planta não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de 15 dias, considerando-se sua inércia como concordância.

Art. 408. Infrutíferas as notificações mencionadas neste Capítulo, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de 15 dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

Além das notificações endereçadas aos confrontantes, é imprescindível a notificação dos entes públicos, conforme delineado no art. 412 do Provimento 149/2023 do CNJ. Ressaltamos que alguns entes tem se manifestado no sentido de solicitar documentações comprobatórias do pedido, condicionando a Serventia a esperar seu parecer final, como é o caso das recepções 4545 e 6375.

Sem mais para o momento, era o que se tinha para relatar, renovamos nossos votos de consideração.

Atenciosamente,

Assinado de forma digital por  
LUCAS CARDOSO LOPES  
LUCAS CARDOSO LOPES  
SEMEGHINI:6881719329  
SEMEGHINI:68817193291  
Dados: 2024.04.10 14:49:55  
1  
03100

Lucas Cardoso Lopes Semeghini  
Oficial Registrador

**ANEXO 6 – Resposta formulada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão encaminhando os dados solicitados para a pesquisa**



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO**  
**Tribunal de Justiça**  
**Coordenadoria de Direitos e Registros**

OFC-CDR - 41732023  
Código de validação: C522F75011  
( relativo ao Processo 502872023 )

São Luís, 23 de outubro de 2023

**Ao Senhor**  
**Pedro Berge Cutrim Filho**  
**Secretário Judicial**  
4ª Vara da Família do Termo Judiciário de São Luís  
Fone: (98) 99184-7510  
E-mail: pbfilho@tjma.jus.br

**Assunto: Informativo**

Senhor Servidor,

Em atenção à solicitação constante do Processo nº 50287/2023-TJ, por meio do qual Vossa Senhoria requereu dados para pesquisa de mestrado, encaminhado, em anexo, planilha elaborada pela Divisão de Sistemas de Informação, esclarecendo que os registros referentes a processos que tramitam em segredo de Justiça foram devidamente anonimizados, conforme DESPACHO-GP-2902023.

Na oportunidade informo que as informações extrajudiciais podem ser requeridas diretamente aos cartórios.

Atenciosamente,

**FABRICIA PEREIRA DE BRITO**  
Coordenadora de Direitos e Registros  
Coordenadoria de Direitos e Registros  
Matrícula 176909

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 23/10/2023 17:07 (FABRICIA PEREIRA DE BRITO)



OFC-CDR - 41732023 / Código: C522F75011  
Valide o documento em [www.tjma.jus.br/validadoc.php](http://www.tjma.jus.br/validadoc.php)

Antes de imprimir pense em sua responsabilidade com o meio ambiente.  
#ConsumoConsciente

## ANEXO 7 – Dados fornecidos pelo Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão



Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão  
Diretoria de Informática  
CSI - Divisão de Sistemas de Informação

Relatório Analítico: processos distribuídos - classe Usucapião

Comarca(s): SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL

Período: 01/01/2021 a 31/07/2023

Quantidade total de registros: 615

Consulta realizada em 09/10/2023 09:30:30

Observações:

- Levantamento de dados obtido a partir da base dados;
- Foram desconsiderados os processos com status: EXTINTO, DISTRIBUIÇÃO CANCELADA e DESCARTADO;
- Foram considerados apenas os processos que apresentam classe de código 49 (Usucapião);
- - Como sentenças, foram considerados os movimentos de julgamentos válidos para as Metas CNJ, glossário disponível em "<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2022/05/glossario-metas-nacionais-do-poder-judiciario-2022-justica-estadual-versao-4.pdf>".

Comarca	Processo	Data de Antuação	Classe	Data do Julgamento	Tipo de Julgamento	Gratuidade?	Duração em Dias
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0039934-26.2011.8.10.0001	26/08/2011	Usucapião			S	4419
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0045881-61.2011.8.10.0001	06/10/2011	Usucapião			S	4378
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0018126-28.2012.8.10.0001	09/05/2012	Usucapião			S	4162
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0020880-40.2012.8.10.0001	25/05/2012	Usucapião			S	4146
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0021582-83.2012.8.10.0001	31/05/2012	Usucapião			S	4140
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0025645-54.2012.8.10.0001	28/06/2012	Usucapião			S	4112
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0034775-34.2013.8.10.0001	20/08/2013	Usucapião			S	3694
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0040815-32.2013.8.10.0001	23/09/2013	Usucapião			S	3660
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0006872-87.2014.8.10.0001	17/02/2014	Usucapião			S	3513
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0021746-77.2014.8.10.0001	21/05/2014	Usucapião			S	3420
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0035439-31.2014.8.10.0001	13/08/2014	Usucapião			S	3336
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0047012-66.2014.8.10.0001	10/10/2014	Usucapião			S	3278
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0021900-61.2015.8.10.0001	20/05/2015	Usucapião			S	3056
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800494-48.2015.8.10.0001	03/11/2015	Usucapião			S	2889
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0053709-69.2015.8.10.0001	25/11/2015	Usucapião			S	2867
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0801570-10.2015.8.10.0001	11/12/2015	Usucapião			S	2851
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0801672-32.2015.8.10.0001	14/12/2015	Usucapião			S	2848
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0803241-34.2016.8.10.0001	01/02/2016	Usucapião			S	2799
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0000129-30.2016.8.10.0118	24/02/2016	Usucapião			S	2776
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0806620-80.2016.8.10.0001	03/03/2016	Usucapião			S	2768
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0809536-87.2016.8.10.0001	27/03/2016	Usucapião			S	2744
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0810005-36.2016.8.10.0001	31/03/2016	Usucapião			S	2740

SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0811118-25.2016.8.10.0001	08/04/2016	Usucapião	S	2732
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0813540-70.2016.8.10.0001	26/04/2016	Usucapião	S	2714
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0813758-98.2016.8.10.0001	27/04/2016	Usucapião	S	2713
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0816939-10.2016.8.10.0001	11/05/2016	Usucapião	S	2699
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0848690-15.2016.8.10.0001	02/08/2016	Usucapião	S	2616
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0848983-82.2016.8.10.0001	04/08/2016	Usucapião	S	2614
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0859736-98.2016.8.10.0001	18/10/2016	Usucapião	S	2539
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0861189-31.2016.8.10.0001	27/10/2016	Usucapião	S	2530
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0865867-89.2016.8.10.0001	02/12/2016	Usucapião	S	2494
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0867939-49.2016.8.10.0001	16/12/2016	Usucapião	S	2480
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0868203-66.2016.8.10.0001	19/12/2016	Usucapião	S	2477
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0801074-10.2017.8.10.0001	16/01/2017	Usucapião	S	2449
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800168-37.2017.8.10.0060	17/01/2017	Usucapião	S	2448
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0801505-44.2017.8.10.0001	19/01/2017	Usucapião	S	2446
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0802829-69.2017.8.10.0001	30/01/2017	Usucapião	S	2435
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0806018-55.2017.8.10.0001	20/02/2017	Usucapião	S	2414
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0806949-58.2017.8.10.0001	02/03/2017	Usucapião	S	2404
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0807118-45.2017.8.10.0001	05/03/2017	Usucapião	S	2401
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0808209-73.2017.8.10.0001	15/03/2017	Usucapião	S	2391
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0808211-43.2017.8.10.0001	15/03/2017	Usucapião	S	2391
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0808214-95.2017.8.10.0001	15/03/2017	Usucapião	S	2391
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0808935-47.2017.8.10.0001	20/03/2017	Usucapião	S	2386
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0820120-82.2017.8.10.0001	13/06/2017	Usucapião	S	2301
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0824541-18.2017.8.10.0001	14/07/2017	Usucapião	S	2270
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0826190-18.2017.8.10.0001	26/07/2017	Usucapião	S	2258
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0826891-76.2017.8.10.0001	02/08/2017	Usucapião	S	2251
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0827899-88.2017.8.10.0001	09/08/2017	Usucapião	S	2244
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0836115-38.2017.8.10.0001	27/09/2017	Usucapião	S	2195
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0837548-77.2017.8.10.0001	05/10/2017	Usucapião	S	2187
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0838478-95.2017.8.10.0001	11/10/2017	Usucapião	S	2181
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0839185-63.2017.8.10.0001	17/10/2017	Usucapião	S	2175
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0839426-37.2017.8.10.0001	19/10/2017	Usucapião	S	2173
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0841363-82.2017.8.10.0001	28/10/2017	Usucapião	S	2164
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0848587-71.2017.8.10.0001	15/12/2017	Usucapião	S	2116
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800220-20.2018.8.10.0053	25/02/2018	Usucapião	S	2044
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0808073-42.2018.8.10.0001	02/03/2018	Usucapião	S	2039
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0815723-43.2018.8.10.0001	20/04/2018	Usucapião	S	1990
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0824032-53.2018.8.10.0001	02/06/2018	Usucapião	S	1947
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0824126-98.2018.8.10.0001	04/06/2018	Usucapião	S	1945
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0829449-84.2018.8.10.0001	03/07/2018	Usucapião	S	1916
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0832901-05.2018.8.10.0001	20/07/2018	Usucapião	S	1899
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0838320-06.2018.8.10.0001	14/08/2018	Usucapião	S	1874

SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0840226-31.2018.8.10.0001	21/08/2018	Usucapião	S	1867
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0849224-85.2018.8.10.0001	26/09/2018	Usucapião	S	1831
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0853543-96.2018.8.10.0001	15/10/2018	Usucapião	S	1812
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0854493-08.2018.8.10.0001	18/10/2018	Usucapião	S	1809
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0856557-88.2018.8.10.0001	29/10/2018	Usucapião	S	1798
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0860720-14.2018.8.10.0001	22/11/2018	Usucapião	S	1774
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0861909-27.2018.8.10.0001	29/11/2018	Usucapião	S	1767
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0863813-82.2018.8.10.0001	11/12/2018	Usucapião	S	1755
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0865276-59.2018.8.10.0001	19/12/2018	Usucapião	S	1747
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0803908-15.2019.8.10.0001	29/01/2019	Usucapião	S	1706
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0804299-67.2019.8.10.0001	30/01/2019	Usucapião	S	1705
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0804901-58.2019.8.10.0001	04/02/2019	Usucapião	S	1700
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0805178-74.2019.8.10.0001	05/02/2019	Usucapião	S	1699
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0807550-93.2019.8.10.0001	18/02/2019	Usucapião	S	1686
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0810593-38.2019.8.10.0001	09/03/2019	Usucapião	S	1667
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0811277-60.2019.8.10.0001	13/03/2019	Usucapião	S	1663
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0812241-53.2019.8.10.0001	20/03/2019	Usucapião	S	1656
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0813842-94.2019.8.10.0001	29/03/2019	Usucapião	S	1647
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0817701-21.2019.8.10.0001	29/04/2019	Usucapião	S	1616
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0818039-92.2019.8.10.0001	01/05/2019	Usucapião	S	1614
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0819304-32.2019.8.10.0001	09/05/2019	Usucapião	S	1606
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0819996-31.2019.8.10.0001	15/05/2019	Usucapião	S	1600
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0048212-74.2015.8.10.0001	22/05/2019	Usucapião	S	1593
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0822171-95.2019.8.10.0001	29/05/2019	Usucapião	S	1586
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0824854-08.2019.8.10.0001	18/06/2019	Usucapião	S	1566
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0826813-14.2019.8.10.0001	03/07/2019	Usucapião	S	1551
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0828006-64.2019.8.10.0001	12/07/2019	Usucapião	S	1542
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0829298-84.2019.8.10.0001	22/07/2019	Usucapião	S	1532
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0833864-76.2019.8.10.0001	16/08/2019	Usucapião	S	1507
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0834801-86.2019.8.10.0001	22/08/2019	Usucapião	S	1501
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0835860-12.2019.8.10.0001	30/08/2019	Usucapião	S	1493
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0836691-60.2019.8.10.0001	05/09/2019	Usucapião	S	1487
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0838905-24.2019.8.10.0001	19/09/2019	Usucapião	S	1473
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0840814-04.2019.8.10.0001	02/10/2019	Usucapião	S	1460
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0844964-28.2019.8.10.0001	31/10/2019	Usucapião	S	1431
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0847004-80.2019.8.10.0001	12/11/2019	Usucapião	S	1419
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0848029-31.2019.8.10.0001	20/11/2019	Usucapião	S	1411
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0851304-85.2019.8.10.0001	12/12/2019	Usucapião	S	1389
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0852625-58.2019.8.10.0001	19/12/2019	Usucapião	S	1382
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0802919-72.2020.8.10.0001	29/01/2020	Usucapião	S	1341
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0803261-83.2020.8.10.0001	30/01/2020	Usucapião	S	1340
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0804922-97.2020.8.10.0001	11/02/2020	Usucapião	S	1328

SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0804923-82.2020.8.10.0001	11/02/2020	Usucapião	S	1328
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0806518-19.2020.8.10.0001	20/02/2020	Usucapião	S	1319
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0816154-09.2020.8.10.0001	05/06/2020	Usucapião	S	1213
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0816247-69.2020.8.10.0001	07/06/2020	Usucapião	S	1211
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0817516-46.2020.8.10.0001	22/06/2020	Usucapião	S	1196
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0821770-62.2020.8.10.0001	28/07/2020	Usucapião	S	1160
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0822527-56.2020.8.10.0001	04/08/2020	Usucapião	S	1153
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0822781-29.2020.8.10.0001	05/08/2020	Usucapião	S	1152
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0826729-76.2020.8.10.0001	02/09/2020	Usucapião	S	1124
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0827079-64.2020.8.10.0001	05/09/2020	Usucapião	S	1121
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0827916-22.2020.8.10.0001	15/09/2020	Usucapião	S	1111
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0828094-68.2020.8.10.0001	16/09/2020	Usucapião	S	1110
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0829953-22.2020.8.10.0001	29/09/2020	Usucapião	S	1097
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800918-68.2020.8.10.0081	30/09/2020	Usucapião	S	1096
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800919-53.2020.8.10.0081	30/09/2020	Usucapião	S	1096
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800920-38.2020.8.10.0081	30/09/2020	Usucapião	S	1096
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800921-23.2020.8.10.0081	30/09/2020	Usucapião	S	1096
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800922-08.2020.8.10.0081	30/09/2020	Usucapião	S	1096
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800923-90.2020.8.10.0081	30/09/2020	Usucapião	S	1096
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800924-75.2020.8.10.0081	30/09/2020	Usucapião	S	1096
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800925-60.2020.8.10.0081	30/09/2020	Usucapião	S	1096
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0832046-55.2020.8.10.0001	15/10/2020	Usucapião	S	1081
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0832689-13.2020.8.10.0001	20/10/2020	Usucapião	S	1076
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0833395-93.2020.8.10.0001	26/10/2020	Usucapião	S	1070
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0834695-90.2020.8.10.0001	04/11/2020	Usucapião	S	1061
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0836267-81.2020.8.10.0001	12/11/2020	Usucapião	S	1053
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0837509-75.2020.8.10.0001	19/11/2020	Usucapião	S	1046
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0842476-66.2020.8.10.0001	31/12/2020	Usucapião	S	1004
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800056-14.2021.8.10.0065	09/02/2021	Usucapião	S	964
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0806730-06.2021.8.10.0001	22/02/2021	Usucapião	S	951
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0808360-97.2021.8.10.0001	04/03/2021	Usucapião	S	941
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0810016-89.2021.8.10.0001	16/03/2021	Usucapião	S	929
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0814453-76.2021.8.10.0001	20/04/2021	Usucapião	S	894
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0815094-64.2021.8.10.0001	23/04/2021	Usucapião	S	891
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0816450-94.2021.8.10.0001	03/05/2021	Usucapião	S	881
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0817719-71.2021.8.10.0001	10/05/2021	Usucapião	S	874
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0821669-88.2021.8.10.0001	01/06/2021	Usucapião	S	852
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0823459-10.2021.8.10.0001	11/06/2021	Usucapião	S	842
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0823949-32.2021.8.10.0001	14/06/2021	Usucapião	S	839
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0827822-40.2021.8.10.0001	06/07/2021	Usucapião	S	817
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0829407-30.2021.8.10.0001	14/07/2021	Usucapião	S	809
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0829452-34.2021.8.10.0001	15/07/2021	Usucapião	S	808

SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0840765-89.2021.8.10.0001	14/09/2021	Usucapião	S	747
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0842827-05.2021.8.10.0001	24/09/2021	Usucapião	S	737
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0847385-20.2021.8.10.0001	18/10/2021	Usucapião	S	713
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0858433-73.2021.8.10.0001	07/12/2021	Usucapião	S	663
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0858804-37.2021.8.10.0001	09/12/2021	Usucapião	S	661
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0859851-46.2021.8.10.0001	14/12/2021	Usucapião	S	656
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800229-02.2022.8.10.0001	05/01/2022	Usucapião	S	634
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0804024-16.2022.8.10.0001	28/01/2022	Usucapião	S	611
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0806901-26.2022.8.10.0001	14/02/2022	Usucapião	S	594
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0809406-87.2022.8.10.0001	25/02/2022	Usucapião	S	583
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0810085-87.2022.8.10.0001	03/03/2022	Usucapião	S	577
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0813855-88.2022.8.10.0001	18/03/2022	Usucapião	S	562
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0815868-60.2022.8.10.0001	27/03/2022	Usucapião	S	553
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800346-21.2022.8.10.0121	24/04/2022	Usucapião	S	525
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0821343-94.2022.8.10.0001	25/04/2022	Usucapião	S	524
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0821917-20.2022.8.10.0001	27/04/2022	Usucapião	S	522
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0824337-95.2022.8.10.0001	09/05/2022	Usucapião	S	510
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0828892-58.2022.8.10.0001	27/05/2022	Usucapião	S	492
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0830336-29.2022.8.10.0001	03/06/2022	Usucapião	S	485
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0832340-39.2022.8.10.0001	10/06/2022	Usucapião	S	478
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0832448-68.2022.8.10.0001	10/06/2022	Usucapião	S	478
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0834888-37.2022.8.10.0001	23/06/2022	Usucapião	S	465
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0835084-07.2022.8.10.0001	23/06/2022	Usucapião	S	465
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0835586-43.2022.8.10.0001	27/06/2022	Usucapião	S	461
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0836863-94.2022.8.10.0001	01/07/2022	Usucapião	S	457
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0838460-98.2022.8.10.0001	08/07/2022	Usucapião	S	450
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0845012-79.2022.8.10.0001	10/08/2022	Usucapião	S	417
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0845216-26.2022.8.10.0001	11/08/2022	Usucapião	S	416
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0845329-77.2022.8.10.0001	11/08/2022	Usucapião	S	416
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0851346-32.2022.8.10.0001	08/09/2022	Usucapião	S	388
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0851563-75.2022.8.10.0001	09/09/2022	Usucapião	S	387
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0851861-67.2022.8.10.0001	12/09/2022	Usucapião	S	384
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0851930-02.2022.8.10.0001	12/09/2022	Usucapião	S	384
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0852436-75.2022.8.10.0001	14/09/2022	Usucapião	S	382
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0853853-63.2022.8.10.0001	20/09/2022	Usucapião	S	376
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0854721-41.2022.8.10.0001	22/09/2022	Usucapião	S	374
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0855763-28.2022.8.10.0001	28/09/2022	Usucapião	S	368
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0856703-90.2022.8.10.0001	03/10/2022	Usucapião	S	363
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0857723-19.2022.8.10.0001	06/10/2022	Usucapião	S	360
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0859149-66.2022.8.10.0001	14/10/2022	Usucapião	S	352
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0864266-38.2022.8.10.0001	10/11/2022	Usucapião	S	325
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0865784-63.2022.8.10.0001	18/11/2022	Usucapião	S	317

SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0866307-75.2022.8.10.0001	21/11/2022	Usucapião	S	314
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0866870-69.2022.8.10.0001	23/11/2022	Usucapião	S	312
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0869221-15.2022.8.10.0001	05/12/2022	Usucapião	S	300
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0801722-77.2023.8.10.0001	13/01/2023	Usucapião	S	261
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0801739-16.2023.8.10.0001	13/01/2023	Usucapião	S	261
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0801853-52.2023.8.10.0001	13/01/2023	Usucapião	S	261
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0802008-55.2023.8.10.0001	16/01/2023	Usucapião	S	258
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0802284-86.2023.8.10.0001	17/01/2023	Usucapião	S	257
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0804113-05.2023.8.10.0001	26/01/2023	Usucapião	S	248
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0804484-66.2023.8.10.0001	27/01/2023	Usucapião	S	247
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0801246-56.2023.8.10.0060	10/02/2023	Usucapião	S	233
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0810292-52.2023.8.10.0001	24/02/2023	Usucapião	S	219
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0811692-04.2023.8.10.0001	03/03/2023	Usucapião	S	212
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0814173-37.2023.8.10.0001	14/03/2023	Usucapião	S	201
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0815771-26.2023.8.10.0001	21/03/2023	Usucapião	S	194
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0816471-02.2023.8.10.0001	24/03/2023	Usucapião	S	191
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0820186-52.2023.8.10.0001	10/04/2023	Usucapião	S	174
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0820631-70.2023.8.10.0001	11/04/2023	Usucapião	S	173
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0821899-62.2023.8.10.0001	15/04/2023	Usucapião	S	169
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0821995-77.2023.8.10.0001	16/04/2023	Usucapião	S	168
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0822042-51.2023.8.10.0001	17/04/2023	Usucapião	S	167
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0822573-40.2023.8.10.0001	18/04/2023	Usucapião	S	166
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0822747-49.2023.8.10.0001	19/04/2023	Usucapião	S	165
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0824534-16.2023.8.10.0001	26/04/2023	Usucapião	S	158
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0826259-40.2023.8.10.0001	03/05/2023	Usucapião	S	151
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0826832-78.2023.8.10.0001	05/05/2023	Usucapião	S	149
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0829242-12.2023.8.10.0001	16/05/2023	Usucapião	S	138
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0830461-60.2023.8.10.0001	19/05/2023	Usucapião	S	135
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0830542-09.2023.8.10.0001	21/05/2023	Usucapião	S	133
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0835194-69.2023.8.10.0001	10/06/2023	Usucapião	S	113
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0836462-61.2023.8.10.0001	16/06/2023	Usucapião	S	107
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0837264-59.2023.8.10.0001	20/06/2023	Usucapião	S	103
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0838054-43.2023.8.10.0001	23/06/2023	Usucapião	S	100
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0838075-19.2023.8.10.0001	23/06/2023	Usucapião	S	100
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0842443-71.2023.8.10.0001	12/07/2023	Usucapião	S	81
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0846015-35.2023.8.10.0001	31/07/2023	Usucapião	S	62
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0056661-60.2011.8.10.0001	29/11/2011	Usucapião	N	4324
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0004832-06.2012.8.10.0001	27/01/2012	Usucapião	N	4265
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0006885-57.2012.8.10.0001	14/02/2012	Usucapião	N	4247
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0043721-29.2012.8.10.0001	29/10/2012	Usucapião	N	3989
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0049699-84.2012.8.10.0001	07/12/2012	Usucapião	N	3950
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0051267-38.2012.8.10.0001	17/12/2012	Usucapião	N	3940

SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0052624-19.2013.8.10.0001	02/12/2013	Usucapião			N	3590
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0012949-15.2014.8.10.0001	27/03/2014	Usucapião			N	3475
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0040339-57.2014.8.10.0001	05/09/2014	Usucapião			N	3313
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0056590-53.2014.8.10.0001	28/11/2014	Usucapião			N	3229
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0056765-47.2014.8.10.0001	28/11/2014	Usucapião			N	3229
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0058121-77.2014.8.10.0001	09/12/2014	Usucapião			N	3218
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0008255-66.2015.8.10.0001	04/03/2015	Usucapião			N	3133
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0009311-37.2015.8.10.0001	10/03/2015	Usucapião			N	3127
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0018559-27.2015.8.10.0001	04/05/2015	Usucapião			N	3072
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0804123-93.2016.8.10.0001	12/02/2016	Usucapião			N	2788
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0018767-74.2016.8.10.0001	04/10/2016	Usucapião			N	2553
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0868055-55.2016.8.10.0001	16/12/2016	Usucapião			N	2480
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0802713-63.2017.8.10.0001	27/01/2017	Usucapião			N	2438
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0000156-60.2015.8.10.0049	28/09/2018	Usucapião			N	1829
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0821732-84.2019.8.10.0001	26/05/2019	Usucapião			N	1589
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0843659-09.2019.8.10.0001	23/10/2019	Usucapião			N	1439
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0846307-59.2019.8.10.0001	08/11/2019	Usucapião			N	1423
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0817980-70.2020.8.10.0001	25/06/2020	Usucapião			N	1193
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0810951-32.2021.8.10.0001	24/03/2021	Usucapião			N	921
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0826457-14.2022.8.10.0001	18/05/2022	Usucapião			N	501
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0827630-73.2022.8.10.0001	24/05/2022	Usucapião			N	495
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0803118-48.2022.8.10.0026	05/07/2022	Usucapião			N	453
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0857222-65.2022.8.10.0001	05/10/2022	Usucapião			N	361
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0865424-31.2022.8.10.0001	16/11/2022	Usucapião			N	319
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0865959-57.2022.8.10.0001	18/11/2022	Usucapião			N	317
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0870188-60.2022.8.10.0001	12/12/2022	Usucapião			N	293
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0808544-82.2023.8.10.0001	15/02/2023	Usucapião			N	228
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0823780-74.2023.8.10.0001	24/04/2023	Usucapião			N	160
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0827726-54.2023.8.10.0001	10/05/2023	Usucapião			N	144
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0842168-25.2023.8.10.0001	12/07/2023	Usucapião			N	81
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0843282-96.2023.8.10.0001	17/07/2023	Usucapião			N	76
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0004318-87.2011.8.10.0001	31/01/2011	Usucapião	12/02/2015	Extinto o processo por ausência das condições da ação	N	1473
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0014025-79.2011.8.10.0001	01/04/2011	Usucapião	26/11/2015	Julgada improcedente a ação	N	1700
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0018646-22.2011.8.10.0001	04/05/2011	Usucapião	24/11/2015	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	N	1665
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0021135-32.2011.8.10.0001	20/05/2011	Usucapião	23/11/2015	Julgada procedente a ação	N	1648
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0031728-23.2011.8.10.0001	14/07/2011	Usucapião	16/04/2021	Julgado procedente o pedido	N	3564
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0049548-55.2011.8.10.0001	31/10/2011	Usucapião	05/08/2014	Julgada procedente a ação	N	1009
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0003511-33.2012.8.10.0001	18/01/2012	Usucapião	17/05/2016	Julgada improcedente a ação	N	1581
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0007636-44.2012.8.10.0001	23/02/2012	Usucapião	26/03/2012	Extinto o processo por ausência das condições da ação	N	32
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0020679-48.2012.8.10.0001	24/05/2012	Usucapião	13/04/2020	Julgado procedente o pedido	N	2881

SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0008874-64.2013.8.10.0001	11/03/2013	Usucapião	16/12/2021	Julgado procedente o pedido	N	3202
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0010900-35.2013.8.10.0001	21/03/2013	Usucapião	24/05/2021	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	N	2986
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0014472-96.2013.8.10.0001	16/04/2013	Usucapião	22/08/2017	Julgada procedente a ação	N	1589
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0022928-35.2013.8.10.0001	06/06/2013	Usucapião	06/08/2013	Indeferida a petição inicial	N	61
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0039475-53.2013.8.10.0001	13/09/2013	Usucapião	11/05/2018	Julgada improcedente a ação	N	1701
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0047771-64.2013.8.10.0001	31/10/2013	Usucapião	10/07/2014	Indeferida a petição inicial	N	252
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0049415-42.2013.8.10.0001	11/11/2013	Usucapião	29/11/2021	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	N	2940
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0054115-61.2013.8.10.0001	11/12/2013	Usucapião	11/07/2017	Indeferida a petição inicial	N	1308
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0013078-20.2014.8.10.0001	27/03/2014	Usucapião	02/06/2016	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	N	798
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0026035-53.2014.8.10.0001	13/06/2014	Usucapião	16/12/2016	Homologada a Transação	N	917
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0026420-98.2014.8.10.0001	16/06/2014	Usucapião	28/05/2018	Julgada improcedente a ação	N	1442
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0052593-62.2014.8.10.0001	05/11/2014	Usucapião	21/11/2022	Julgado procedente o pedido	N	2938
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0056951-70.2014.8.10.0001	01/12/2014	Usucapião	26/03/2018	Julgada improcedente a ação	N	1211
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0058262-96.2014.8.10.0001	09/12/2014	Usucapião	29/04/2021	Julgado improcedente o pedido	N	2333
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0007256-16.2015.8.10.0001	25/02/2015	Usucapião	14/07/2021	Julgado procedente o pedido	N	2331
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0013697-13.2015.8.10.0001	07/04/2015	Usucapião	10/05/2022	Julgado procedente o pedido	N	2590
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0015209-31.2015.8.10.0001	14/04/2015	Usucapião	25/02/2019	Julgada improcedente a ação	N	1413
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0021805-31.2015.8.10.0001	19/05/2015	Usucapião	05/06/2020	Indeferida a petição inicial	N	1844
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0027343-90.2015.8.10.0001	19/06/2015	Usucapião	23/07/2017	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	N	765
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0029083-83.2015.8.10.0001	30/06/2015	Usucapião	21/09/2017	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	N	814
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0029079-46.2015.8.10.0001	30/06/2015	Usucapião	17/05/2019	Julgada improcedente a ação	N	1417
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0832009-67.2016.8.10.0001	22/06/2016	Usucapião	10/11/2020	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	N	1602
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0865364-68.2016.8.10.0001	29/11/2016	Usucapião	08/03/2023	Julgado procedente o pedido	N	2290
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0813049-29.2017.8.10.0001	21/04/2017	Usucapião	02/08/2017	Extinto o processo por desistência	N	103
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0848917-68.2017.8.10.0001	18/12/2017	Usucapião	09/03/2020	Julgado procedente o pedido	N	812
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0849759-48.2017.8.10.0001	21/12/2017	Usucapião	15/07/2021	Extinto o processo por desistência	N	1302
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0849977-76.2017.8.10.0001	22/12/2017	Usucapião	29/03/2020	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	N	828
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0816179-56.2019.8.10.0001	15/04/2019	Usucapião	08/12/2022	Julgado procedente o pedido	N	1333
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0834856-37.2019.8.10.0001	23/08/2019	Usucapião	02/03/2020	Indeferida a petição inicial	N	192
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0839613-74.2019.8.10.0001	24/09/2019	Usucapião	30/07/2020	Extinto o processo por desistência	N	310
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0841168-29.2019.8.10.0001	05/10/2019	Usucapião	02/04/2020	Indeferida a petição inicial	N	180
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0810240-61.2020.8.10.0001	18/03/2020	Usucapião	09/06/2020	Indeferida a petição inicial	N	83
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0835882-02.2021.8.10.0001	18/08/2021	Usucapião	28/09/2022	Homologada a Transação	N	406
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0838884-77.2021.8.10.0001	02/09/2021	Usucapião	16/12/2021	Indeferida a petição inicial	N	105
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0825471-60.2022.8.10.0001	13/05/2022	Usucapião	06/07/2022	Indeferida a petição inicial	N	54
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0870627-71.2022.8.10.0001	13/12/2022	Usucapião	10/03/2023	Indeferida a petição inicial	N	87
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0842010-67.2023.8.10.0001	11/07/2023	Usucapião	14/08/2023	Extinto o processo por Perempção, litispendência ou coisa julgada	N	34
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0842460-10.2023.8.10.0001	13/07/2023	Usucapião	25/07/2023	Extinto o processo por desistência	N	12

SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0002186-57.2011.8.10.0001	18/01/2011	Usucapião	16/09/2015	Julgada procedente a ação	S	1702
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0009450-28.2011.8.10.0001	02/03/2011	Usucapião	07/05/2018	Julgada procedente a ação	S	2623
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0009454-65.2011.8.10.0001	02/03/2011	Usucapião	05/06/2017	Julgada procedente a ação	S	2287
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0015617-61.2011.8.10.0001	12/04/2011	Usucapião	14/11/2017	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	2408
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0016483-69.2011.8.10.0001	18/04/2011	Usucapião	20/04/2012	Julgada procedente a ação	S	368
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0016527-88.2011.8.10.0001	18/04/2011	Usucapião	13/09/2019	Julgada procedente a ação	S	3070
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0018349-15.2011.8.10.0001	03/05/2011	Usucapião	23/08/2017	Extinto o processo por ausência de citação de sucessores do réu falecido	S	2304
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0018442-75.2011.8.10.0001	04/05/2011	Usucapião	13/07/2011	Não foi por movimentação	S	70
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0025614-68.2011.8.10.0001	08/06/2011	Usucapião	30/10/2017	Julgada improcedente a ação	S	2336
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0025868-41.2011.8.10.0001	09/06/2011	Usucapião	08/08/2016	Extinto o processo por negligência das partes	S	1887
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0026149-94.2011.8.10.0001	10/06/2011	Usucapião	17/08/2023	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	4451
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0028314-17.2011.8.10.0001	27/06/2011	Usucapião	16/12/2016	Julgada procedente a ação	S	1999
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0031208-63.2011.8.10.0001	11/07/2011	Usucapião	04/04/2023	Não foi por movimentação	S	4285
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0031614-84.2011.8.10.0001	13/07/2011	Usucapião	17/07/2015	Julgada procedente a ação	S	1465
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0034491-94.2011.8.10.0001	01/08/2011	Usucapião	13/09/2011	Indeferida a petição inicial	S	43
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0042206-90.2011.8.10.0001	13/09/2011	Usucapião	15/05/2017	Julgada procedente a ação	S	2071
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0042069-11.2011.8.10.0001	13/09/2011	Usucapião	04/11/2015	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	1513
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0042133-21.2011.8.10.0001	13/09/2011	Usucapião	22/11/2016	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	1897
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0042311-67.2011.8.10.0001	14/09/2011	Usucapião	15/08/2018	Julgada procedente a ação	S	2527
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0042982-90.2011.8.10.0001	19/09/2011	Usucapião	22/08/2018	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	2529
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0045585-39.2011.8.10.0001	05/10/2011	Usucapião	07/10/2016	Julgada procedente a ação	S	1829
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0046501-73.2011.8.10.0001	11/10/2011	Usucapião	26/08/2015	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	1415
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0048374-11.2011.8.10.0001	21/10/2011	Usucapião	18/12/2017	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	2250
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0053989-79.2011.8.10.0001	21/11/2011	Usucapião	27/11/2013	Indeferida a petição inicial	S	737
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0057797-92.2011.8.10.0001	02/12/2011	Usucapião	18/11/2022	Homologada a Transação	S	4004
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0058213-60.2011.8.10.0001	05/12/2011	Usucapião	18/10/2013	Indeferida a petição inicial	S	683
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0061022-23.2011.8.10.0001	15/12/2011	Usucapião	14/10/2015	Julgada procedente a ação	S	1399
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0061680-47.2011.8.10.0001	16/12/2011	Usucapião	17/04/2015	Julgada procedente a ação	S	1218
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0061712-52.2011.8.10.0001	16/12/2011	Usucapião	17/01/2020	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	2954
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0003338-09.2012.8.10.0001	17/01/2012	Usucapião	18/11/2015	Julgada procedente a ação	S	1401
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0004231-97.2012.8.10.0001	24/01/2012	Usucapião	23/04/2018	Extinto o processo por desistência	S	2281
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0004778-40.2012.8.10.0001	27/01/2012	Usucapião	30/04/2021	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	3381
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0006313-04.2012.8.10.0001	09/02/2012	Usucapião	13/09/2019	Julgada procedente a ação	S	2773
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0015359-17.2012.8.10.0001	19/04/2012	Usucapião	05/12/2016	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	1691
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0016124-85.2012.8.10.0001	24/04/2012	Usucapião	12/07/2012	Extinto o processo por desistência	S	79
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0017525-22.2012.8.10.0001	04/05/2012	Usucapião	19/04/2021	Julgado procedente o pedido	S	3272

SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0018956-91.2012.8.10.0001	11/05/2012	Usucapião	28/09/2016	Julgada procedente a ação	S	1601
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0019419-33.2012.8.10.0001	15/05/2012	Usucapião	27/09/2012	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	135
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0020628-37.2012.8.10.0001	24/05/2012	Usucapião	25/08/2016	Julgada procedente a ação	S	1554
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0023009-18.2012.8.10.0001	12/06/2012	Usucapião	11/05/2016	Julgada procedente a ação	S	1429
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0025871-59.2012.8.10.0001	02/07/2012	Usucapião	17/06/2013	Indeferida a petição inicial	S	350
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0028229-94.2012.8.10.0001	13/07/2012	Usucapião	03/09/2015	Extinto o processo por desistência	S	1147
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0039787-63.2012.8.10.0001	01/10/2012	Usucapião	04/03/2013	Indeferida a petição inicial	S	154
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0044670-53.2012.8.10.0001	05/11/2012	Usucapião	09/06/2014	Julgada improcedente a ação	S	581
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0047232-35.2012.8.10.0001	23/11/2012	Usucapião	01/03/2013	Indeferida a petição inicial	S	98
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0047877-60.2012.8.10.0001	28/11/2012	Usucapião	24/11/2016	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	1457
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0047876-75.2012.8.10.0001	28/11/2012	Usucapião	27/08/2018	Julgada improcedente a ação	S	2098
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0002529-82.2013.8.10.0001	28/01/2013	Usucapião	09/09/2021	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	3146
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0007467-23.2013.8.10.0001	28/02/2013	Usucapião	01/09/2017	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	1646
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0010898-65.2013.8.10.0001	21/03/2013	Usucapião	10/09/2018	Julgada improcedente a ação	S	1999
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0012138-89.2013.8.10.0001	02/04/2013	Usucapião	29/05/2014	Extinto o processo por desistência	S	422
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0012201-17.2013.8.10.0001	02/04/2013	Usucapião	03/12/2018	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	2071
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0012879-32.2013.8.10.0001	05/04/2013	Usucapião	10/07/2014	Extinto o processo por desistência	S	461
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0013063-85.2013.8.10.0001	08/04/2013	Usucapião	29/06/2014	Indeferida a petição inicial	S	447
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0013059-48.2013.8.10.0001	08/04/2013	Usucapião	07/08/2013	Indeferida a petição inicial	S	121
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0013871-90.2013.8.10.0001	11/04/2013	Usucapião	18/05/2017	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	1498
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0020315-42.2013.8.10.0001	20/05/2013	Usucapião	26/01/2016	Julgada procedente a ação	S	981
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0022215-60.2013.8.10.0001	03/06/2013	Usucapião	24/10/2022	Julgado procedente o pedido	S	3430
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0024164-22.2013.8.10.0001	13/06/2013	Usucapião	10/03/2014	Extinto o processo por Perempção, litispendência ou coisa julgada	S	270
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0032406-67.2013.8.10.0001	02/08/2013	Usucapião	28/07/2021	Julgado procedente o pedido	S	2917
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0033139-33.2013.8.10.0001	07/08/2013	Usucapião	29/04/2014	Não foi por movimentação	S	265
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0033187-89.2013.8.10.0001	08/08/2013	Usucapião	08/06/2017	Julgada procedente a ação	S	1400
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0033185-22.2013.8.10.0001	08/08/2013	Usucapião	27/11/2013	Extinto o processo por desistência	S	111
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0034778-86.2013.8.10.0001	20/08/2013	Usucapião	20/02/2017	Julgada procedente a ação	S	1280
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0035702-97.2013.8.10.0001	23/08/2013	Usucapião	14/07/2015	Julgada procedente a ação	S	690
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0035745-34.2013.8.10.0001	26/08/2013	Usucapião	07/04/2014	Julgada procedente a ação	S	224
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0035960-10.2013.8.10.0001	26/08/2013	Usucapião	08/06/2017	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	1382
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0037005-49.2013.8.10.0001	30/08/2013	Usucapião	23/05/2019	Julgada procedente a ação	S	2092
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0038482-10.2013.8.10.0001	10/09/2013	Usucapião	06/09/2019	Julgada procedente a ação	S	2187
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0038890-98.2013.8.10.0001	11/09/2013	Usucapião	18/03/2015	Não foi por movimentação	S	553
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0039657-39.2013.8.10.0001	16/09/2013	Usucapião	30/10/2013	Indeferida a petição inicial	S	44
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0040933-08.2013.8.10.0001	23/09/2013	Usucapião	18/08/2014	Extinto o processo por desistência	S	329
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0041144-44.2013.8.10.0001	24/09/2013	Usucapião	03/04/2014	Indeferida a petição inicial	S	191
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0043807-63.2013.8.10.0001	08/10/2013	Usucapião	13/02/2017	Julgada procedente a ação	S	1224

SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0048116-30.2013.8.10.0001	01/11/2013	Usucapião	20/05/2016	Não foi por movimentação	S	931
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0048512-07.2013.8.10.0001	05/11/2013	Usucapião	10/09/2014	Não foi por movimentação	S	309
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0052833-85.2013.8.10.0001	03/12/2013	Usucapião	21/08/2018	Julgada procedente a ação	S	1722
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0001645-19.2014.8.10.0001	16/01/2014	Usucapião	11/01/2022	Julgado improcedente o pedido	S	2917
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0003168-66.2014.8.10.0001	27/01/2014	Usucapião	18/11/2019	Extinto o processo por negligência das partes	S	2121
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0003500-33.2014.8.10.0001	29/01/2014	Usucapião	27/08/2018	Julgada improcedente a ação	S	1671
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0004590-76.2014.8.10.0001	04/02/2014	Usucapião	06/07/2016	Homologada a Transação	S	883
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0009303-94.2014.8.10.0001	28/02/2014	Usucapião	28/03/2014	Indeferida a petição inicial	S	28
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0010118-91.2014.8.10.0001	11/03/2014	Usucapião	21/05/2014	Indeferida a petição inicial	S	71
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0011535-79.2014.8.10.0001	19/03/2014	Usucapião	03/02/2023	Julgado procedente o pedido	S	3243
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0011531-42.2014.8.10.0001	19/03/2014	Usucapião	16/12/2016	Não foi por movimentação	S	1003
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0012305-72.2014.8.10.0001	24/03/2014	Usucapião	27/07/2018	Julgado procedente o pedido - reconhecimento pelo réu	S	1586
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0021046-04.2014.8.10.0001	16/05/2014	Usucapião	08/03/2019	Julgada improcedente a ação	S	1757
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0022679-50.2014.8.10.0001	26/05/2014	Usucapião	22/07/2014	Indeferida a petição inicial	S	57
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0024430-72.2014.8.10.0001	05/06/2014	Usucapião	22/06/2015	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	382
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0025152-09.2014.8.10.0001	09/06/2014	Usucapião	06/10/2014	Julgada procedente a ação	S	119
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0025524-55.2014.8.10.0001	10/06/2014	Usucapião	04/04/2019	Julgada procedente a ação	S	1759
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0027676-76.2014.8.10.0001	27/06/2014	Usucapião	03/09/2014	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	68
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0027904-51.2014.8.10.0001	30/06/2014	Usucapião	28/08/2014	Não foi por movimentação	S	59
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0031268-31.2014.8.10.0001	21/07/2014	Usucapião	02/10/2017	Julgada procedente a ação	S	1169
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0033027-30.2014.8.10.0001	31/07/2014	Usucapião	06/08/2018	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	1467
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0033029-97.2014.8.10.0001	31/07/2014	Usucapião	03/12/2018	Julgada improcedente a ação	S	1586
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0034428-64.2014.8.10.0001	06/08/2014	Usucapião	25/11/2022	Homologada a Transação	S	3033
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0036195-40.2014.8.10.0001	18/08/2014	Usucapião	29/02/2016	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	560
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0036537-51.2014.8.10.0001	19/08/2014	Usucapião	19/06/2015	Indeferida a petição inicial	S	304
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0000859-32.2013.8.10.0058	28/08/2014	Usucapião	26/08/2019	Julgada procedente a ação	S	1824
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0039243-07.2014.8.10.0001	01/09/2014	Usucapião	21/09/2022	Julgado procedente o pedido	S	2942
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0039187-71.2014.8.10.0001	01/09/2014	Usucapião	20/07/2021	Não foi por movimentação	S	2514
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0040188-91.2014.8.10.0001	04/09/2014	Usucapião	28/03/2022	Julgado improcedente o pedido	S	2762
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0040280-69.2014.8.10.0001	04/09/2014	Usucapião	06/03/2015	Indeferida a petição inicial	S	183
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0050763-61.2014.8.10.0001	29/10/2014	Usucapião	04/08/2016	Homologada a Transação	S	645
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0052052-29.2014.8.10.0001	03/11/2014	Usucapião	03/08/2016	Julgada procedente a ação	S	639
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0052604-91.2014.8.10.0001	05/11/2014	Usucapião	09/08/2017	Julgada procedente a ação	S	1008
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0052797-09.2014.8.10.0001	06/11/2014	Usucapião	18/07/2018	Julgada procedente a ação	S	1350
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0053439-79.2014.8.10.0001	10/11/2014	Usucapião	03/12/2020	Julgado procedente o pedido	S	2215
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0053442-34.2014.8.10.0001	10/11/2014	Usucapião	05/10/2016	Julgada procedente a ação	S	695
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0056960-32.2014.8.10.0001	01/12/2014	Usucapião	26/02/2015	Extinto o processo por desistência	S	87
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0058264-66.2014.8.10.0001	09/12/2014	Usucapião	16/03/2015	Extinto o processo por desistência	S	97
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0058263-81.2014.8.10.0001	09/12/2014	Usucapião	10/12/2018	Não foi por movimentação	S	1462
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0058563-43.2014.8.10.0001	10/12/2014	Usucapião	06/03/2018	Julgada procedente a ação	S	1182

SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0058567-80.2014.8.10.0001	10/12/2014	Usucapião	01/06/2015	Acolhida a exceção de Incompetência	S	173
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0059211-23.2014.8.10.0001	12/12/2014	Usucapião	12/07/2017	Indeferida a petição inicial	S	943
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0001245-68.2015.8.10.0001	15/01/2015	Usucapião	12/11/2019	Extinto o processo por ausência das condições da ação	S	1762
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0005361-20.2015.8.10.0001	11/02/2015	Usucapião	13/05/2015	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	91
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0005486-85.2015.8.10.0001	11/02/2015	Usucapião	27/10/2015	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	258
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0006741-78.2015.8.10.0001	23/02/2015	Usucapião	24/08/2015	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	182
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0007145-32.2015.8.10.0001	25/02/2015	Usucapião	25/10/2019	Julgada procedente a ação	S	1703
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0007253-61.2015.8.10.0001	25/02/2015	Usucapião	06/09/2016	Julgada procedente a ação	S	559
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0009233-43.2015.8.10.0001	10/03/2015	Usucapião	22/10/2015	Indeferida a petição inicial	S	226
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0013449-47.2015.8.10.0001	06/04/2015	Usucapião	28/07/2016	Indeferida a petição inicial	S	479
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0018050-96.2015.8.10.0001	29/04/2015	Usucapião	10/05/2017	Julgada procedente a ação	S	742
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0021448-51.2015.8.10.0001	18/05/2015	Usucapião	30/08/2023	Julgado procedente o pedido	S	3026
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0021899-76.2015.8.10.0001	20/05/2015	Usucapião	11/05/2017	Não foi por movimentação	S	722
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0027271-06.2015.8.10.0001	19/06/2015	Usucapião	06/02/2018	Não foi por movimentação	S	963
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0027838-37.2015.8.10.0001	22/06/2015	Usucapião	05/10/2018	Não foi por movimentação	S	1201
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0034413-61.2015.8.10.0001	24/07/2015	Usucapião	02/10/2019	Julgada procedente a ação	S	1531
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0038721-43.2015.8.10.0001	21/08/2015	Usucapião	29/01/2019	Julgada procedente a ação	S	1257
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0039075-68.2015.8.10.0001	24/08/2015	Usucapião	01/02/2022	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	2353
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0040437-08.2015.8.10.0001	31/08/2015	Usucapião	27/09/2019	Julgada procedente a ação	S	1488
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0040722-98.2015.8.10.0001	01/09/2015	Usucapião	28/06/2016	Não foi por movimentação	S	301
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0041552-64.2015.8.10.0001	04/09/2015	Usucapião	15/06/2018	Julgada procedente a ação	S	1015
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0043130-62.2015.8.10.0001	16/09/2015	Usucapião	16/08/2019	Julgada improcedente a ação	S	1430
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0046158-38.2015.8.10.0001	01/10/2015	Usucapião	10/06/2019	Julgada procedente a ação	S	1348
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0046722-17.2015.8.10.0001	05/10/2015	Usucapião	22/03/2019	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	1264
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0046578-43.2015.8.10.0001	05/10/2015	Usucapião	24/07/2019	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	1388
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0046911-92.2015.8.10.0001	06/10/2015	Usucapião	21/03/2022	Julgado improcedente o pedido	S	2358
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0046907-55.2015.8.10.0001	06/10/2015	Usucapião	31/08/2017	Extinto o processo por desistência	S	695
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0048417-06.2015.8.10.0001	16/10/2015	Usucapião	16/02/2016	Não foi por movimentação	S	123
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0052634-92.2015.8.10.0001	18/11/2015	Usucapião	30/09/2019	Julgada procedente a ação	S	1412
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0802146-03.2015.8.10.0001	17/12/2015	Usucapião	16/12/2022	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	2556
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800749-69.2016.8.10.0001	09/01/2016	Usucapião	19/02/2019	Extinto o processo por desistência	S	1137
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0801297-94.2016.8.10.0001	15/01/2016	Usucapião	15/06/2020	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	1613
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0803193-75.2016.8.10.0001	01/02/2016	Usucapião	01/10/2019	Indeferida a petição inicial	S	1338
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0803799-06.2016.8.10.0001	05/02/2016	Usucapião	23/05/2018	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	838
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0803864-98.2016.8.10.0001	05/02/2016	Usucapião	27/10/2017	Indeferida a petição inicial	S	630
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0803866-68.2016.8.10.0001	05/02/2016	Usucapião	20/03/2019	Indeferida a petição inicial	S	1139
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0803869-23.2016.8.10.0001	05/02/2016	Usucapião	20/03/2019	Indeferida a petição inicial	S	1139

SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0803870-08.2016.8.10.0001	05/02/2016	Usucapião	05/08/2020	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	1643
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0804954-44.2016.8.10.0001	19/02/2016	Usucapião	23/09/2020	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	1678
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0807769-14.2016.8.10.0001	13/03/2016	Usucapião	21/10/2016	Indeferida a petição inicial	S	222
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0809535-05.2016.8.10.0001	27/03/2016	Usucapião	20/07/2016	Indeferida a petição inicial	S	115
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0811774-79.2016.8.10.0001	13/04/2016	Usucapião	07/02/2017	Indeferida a petição inicial	S	300
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0839084-60.2016.8.10.0001	11/07/2016	Usucapião	05/07/2017	Extinto o processo por desistência	S	359
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0853536-75.2016.8.10.0001	04/09/2016	Usucapião	09/12/2020	Julgado improcedente o pedido	S	1557
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0853914-31.2016.8.10.0001	06/09/2016	Usucapião	18/10/2022	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	2233
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0858583-30.2016.8.10.0001	10/10/2016	Usucapião	07/06/2021	Julgado procedente o pedido	S	1701
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0858888-14.2016.8.10.0001	11/10/2016	Usucapião	17/05/2021	Julgado procedente o pedido	S	1679
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0860175-12.2016.8.10.0001	20/10/2016	Usucapião	27/07/2021	Julgado improcedente o pedido	S	1741
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0860920-89.2016.8.10.0001	26/10/2016	Usucapião	14/03/2017	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	139
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0860969-33.2016.8.10.0001	26/10/2016	Usucapião	17/07/2020	Indeferida a petição inicial	S	1360
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0862288-36.2016.8.10.0001	07/11/2016	Usucapião	04/12/2020	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	1488
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0862731-84.2016.8.10.0001	09/11/2016	Usucapião	28/08/2020	Indeferida a petição inicial	S	1388
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0864070-78.2016.8.10.0001	21/11/2016	Usucapião	09/05/2017	Indeferida a petição inicial	S	169
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0864537-57.2016.8.10.0001	24/11/2016	Usucapião	05/09/2022	Julgado improcedente o pedido	S	2111
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0865343-92.2016.8.10.0001	29/11/2016	Usucapião	08/01/2020	Extinto o processo por desistência	S	1135
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0865893-87.2016.8.10.0001	02/12/2016	Usucapião	19/06/2020	Indeferida a petição inicial	S	1295
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0867767-10.2016.8.10.0001	15/12/2016	Usucapião	31/05/2020	Julgado procedente o pedido	S	1263
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0867944-71.2016.8.10.0001	16/12/2016	Usucapião	19/12/2018	Extinto o processo por desistência	S	733
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800675-78.2017.8.10.0001	12/01/2017	Usucapião	25/01/2022	Extinto o processo por desistência	S	1839
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0801183-24.2017.8.10.0001	16/01/2017	Usucapião	12/04/2019	Indeferida a petição inicial	S	816
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0802651-23.2017.8.10.0001	27/01/2017	Usucapião	25/01/2022	Extinto o processo por desistência	S	1824
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0809495-86.2017.8.10.0001	23/03/2017	Usucapião	07/07/2021	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	1567
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0815381-66.2017.8.10.0001	10/05/2017	Usucapião	15/12/2020	Julgado improcedente o pedido	S	1315
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0815541-91.2017.8.10.0001	10/05/2017	Usucapião	22/08/2017	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	104
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0818749-83.2017.8.10.0001	02/06/2017	Usucapião	05/06/2017	Extinto o processo por ausência das condições da ação	S	3
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0818917-85.2017.8.10.0001	05/06/2017	Usucapião	07/04/2021	Julgado procedente em parte do pedido	S	1402
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0820380-62.2017.8.10.0001	14/06/2017	Usucapião	29/08/2018	Extinto o processo por desistência	S	441
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0820702-82.2017.8.10.0001	19/06/2017	Usucapião	04/09/2019	Julgado improcedente o pedido	S	807
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0820719-21.2017.8.10.0001	19/06/2017	Usucapião	30/03/2022	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	1745
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0822040-91.2017.8.10.0001	28/06/2017	Usucapião	21/07/2023	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	2214
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0823007-39.2017.8.10.0001	05/07/2017	Usucapião	04/05/2021	Julgado procedente o pedido	S	1399
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0825706-03.2017.8.10.0001	24/07/2017	Usucapião	23/08/2020	Julgado improcedentes o pedido e procedente em parte o pedido contraposto	S	1126
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0827175-84.2017.8.10.0001	03/08/2017	Usucapião	24/07/2023	Julgado procedente o pedido	S	2181

SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0827205-22.2017.8.10.0001	04/08/2017	Usucapião	31/01/2022	Julgado procedente o pedido	S	1641
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0828389-13.2017.8.10.0001	11/08/2017	Usucapião	24/01/2023	Julgado procedente o pedido	S	1992
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0828778-95.2017.8.10.0001	16/08/2017	Usucapião	30/09/2021	Julgado procedente o pedido - reconhecimento pelo réu	S	1506
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0833559-63.2017.8.10.0001	14/09/2017	Usucapião	21/05/2020	Extinto o processo por desistência	S	980
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0833743-19.2017.8.10.0001	15/09/2017	Usucapião	04/07/2019	Extinto o processo por desistência	S	657
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0839047-96.2017.8.10.0001	17/10/2017	Usucapião	04/10/2018	Julgado procedente o pedido	S	352
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0840422-35.2017.8.10.0001	24/10/2017	Usucapião	11/06/2019	Indeferida a petição inicial	S	595
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0840625-94.2017.8.10.0001	25/10/2017	Usucapião	16/04/2019	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	538
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0842288-78.2017.8.10.0001	06/11/2017	Usucapião	04/04/2022	Julgado procedente o pedido	S	1610
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0842901-98.2017.8.10.0001	08/11/2017	Usucapião	28/11/2018	Julgado procedente o pedido	S	385
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0842937-43.2017.8.10.0001	09/11/2017	Usucapião	24/08/2020	Julgado procedente o pedido	S	1019
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0842997-16.2017.8.10.0001	09/11/2017	Usucapião	23/03/2023	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	1960
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0843798-29.2017.8.10.0001	14/11/2017	Usucapião	01/02/2018	Indeferida a petição inicial	S	79
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0844152-54.2017.8.10.0001	17/11/2017	Usucapião	15/09/2022	Julgado procedente o pedido	S	1763
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0848167-66.2017.8.10.0001	13/12/2017	Usucapião	21/05/2018	Indeferida a petição inicial	S	159
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0801702-62.2018.8.10.0001	18/01/2018	Usucapião	13/09/2021	Extinto o processo por desistência	S	1334
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0804927-90.2018.8.10.0001	07/02/2018	Usucapião	01/08/2018	Extinto o processo por desistência	S	175
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0804929-60.2018.8.10.0001	07/02/2018	Usucapião	01/08/2022	Julgado procedente o pedido	S	1636
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0805633-73.2018.8.10.0001	12/02/2018	Usucapião	29/03/2019	Indeferida a petição inicial	S	410
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0806580-30.2018.8.10.0001	21/02/2018	Usucapião	26/06/2019	Extinto o processo por desistência	S	490
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0809220-06.2018.8.10.0001	09/03/2018	Usucapião	12/06/2019	Indeferida a petição inicial	S	460
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0810591-05.2018.8.10.0001	20/03/2018	Usucapião	09/12/2021	Julgado procedente o pedido	S	1360
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0812767-54.2018.8.10.0001	04/04/2018	Usucapião	06/06/2023	Julgado procedente o pedido	S	1889
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0816002-29.2018.8.10.0001	20/04/2018	Usucapião	10/11/2021	Julgado procedente o pedido	S	1300
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0819021-43.2018.8.10.0001	08/05/2018	Usucapião	11/09/2018	Indeferida a petição inicial	S	126
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0819065-62.2018.8.10.0001	08/05/2018	Usucapião	15/05/2018	Extinto o processo por desistência	S	7
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0819417-20.2018.8.10.0001	09/05/2018	Usucapião	05/08/2020	Extinto o processo por desistência	S	819
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0821020-31.2018.8.10.0001	16/05/2018	Usucapião	02/08/2018	Extinto o processo por negligência das partes	S	78
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0822048-34.2018.8.10.0001	21/05/2018	Usucapião	12/03/2019	Homologada a Transação	S	295
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0822463-17.2018.8.10.0001	23/05/2018	Usucapião	26/11/2021	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	1283
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0822671-98.2018.8.10.0001	24/05/2018	Usucapião	24/08/2023	Julgado procedente o pedido e improcedente o pedido contraposto	S	1918
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0823470-44.2018.8.10.0001	29/05/2018	Usucapião	06/11/2018	Extinto o processo por desistência	S	161
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0824160-73.2018.8.10.0001	04/06/2018	Usucapião	26/01/2022	Julgado improcedentes o pedido e o pedido contraposto	S	1332
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0825391-38.2018.8.10.0001	09/06/2018	Usucapião	22/09/2023	Homologada a Transação	S	1931
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0826382-14.2018.8.10.0001	15/06/2018	Usucapião	10/02/2020	Extinto o processo por desistência	S	605
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0828858-25.2018.8.10.0001	27/06/2018	Usucapião	24/06/2023	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	1823
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0829468-90.2018.8.10.0001	03/07/2018	Usucapião	25/06/2020	Julgado procedente o pedido	S	723
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0830780-04.2018.8.10.0001	10/07/2018	Usucapião	02/09/2019	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	419

SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0837907-90.2018.8.10.0001	11/08/2018	Usucapião	24/10/2022	Julgado procedente o pedido	S	1535
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0839173-15.2018.8.10.0001	16/08/2018	Usucapião	23/03/2021	Julgado procedente o pedido	S	950
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0851617-80.2018.8.10.0001	04/10/2018	Usucapião	12/04/2021	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	921
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0852031-78.2018.8.10.0001	08/10/2018	Usucapião	22/04/2019	Acolhida a exceção de Incompetência	S	196
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0853392-33.2018.8.10.0001	15/10/2018	Usucapião	02/07/2019	Indeferida a petição inicial	S	260
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0853473-79.2018.8.10.0001	15/10/2018	Usucapião	08/07/2022	Homologada a Transação	S	1362
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0855840-76.2018.8.10.0001	25/10/2018	Usucapião	27/09/2022	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	1433
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0856506-77.2018.8.10.0001	29/10/2018	Usucapião	06/07/2022	Julgado procedente o pedido	S	1346
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0856510-17.2018.8.10.0001	29/10/2018	Usucapião	28/08/2023	Julgado procedente o pedido	S	1764
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0857217-82.2018.8.10.0001	31/10/2018	Usucapião	20/01/2021	Acolhida a exceção de Incompetência	S	812
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0858742-02.2018.8.10.0001	09/11/2018	Usucapião	20/08/2019	Extinto o processo por desistência	S	284
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0858940-39.2018.8.10.0001	11/11/2018	Usucapião	07/06/2019	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	208
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0805167-45.2019.8.10.0001	05/02/2019	Usucapião	05/02/2019	Extinto o processo por desistência	S	0
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0808134-63.2019.8.10.0001	20/02/2019	Usucapião	27/10/2021	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	980
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0809617-31.2019.8.10.0001	28/02/2019	Usucapião	28/09/2020	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	578
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0810750-11.2019.8.10.0001	11/03/2019	Usucapião	25/04/2023	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	1506
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0812243-23.2019.8.10.0001	20/03/2019	Usucapião	17/09/2019	Julgado procedente o pedido	S	181
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0816774-55.2019.8.10.0001	22/04/2019	Usucapião	31/05/2019	Extinto o processo por desistência	S	39
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0817135-72.2019.8.10.0001	24/04/2019	Usucapião	24/11/2020	Acolhida a exceção de Incompetência	S	580
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0817634-56.2019.8.10.0001	28/04/2019	Usucapião	30/04/2019	Extinto o processo por desistência	S	2
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0817642-33.2019.8.10.0001	28/04/2019	Usucapião	30/04/2019	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	2
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0821379-44.2019.8.10.0001	23/05/2019	Usucapião	19/11/2019	Indeferida a petição inicial	S	180
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0821589-95.2019.8.10.0001	24/05/2019	Usucapião	09/12/2020	Homologada a Transação	S	565
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0821596-87.2019.8.10.0001	24/05/2019	Usucapião	18/08/2023	Julgado procedente o pedido	S	1547
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0823374-92.2019.8.10.0001	06/06/2019	Usucapião	23/08/2023	Julgado procedente o pedido	S	1539
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0823583-61.2019.8.10.0001	07/06/2019	Usucapião	23/11/2020	Indeferida a petição inicial	S	535
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0823616-51.2019.8.10.0001	07/06/2019	Usucapião	01/02/2023	Julgado procedente o pedido	S	1335
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0825476-87.2019.8.10.0001	25/06/2019	Usucapião	11/03/2021	Indeferida a petição inicial	S	625
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0826982-98.2019.8.10.0001	04/07/2019	Usucapião	15/12/2021	Homologada a Transação	S	895
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0830866-38.2019.8.10.0001	01/08/2019	Usucapião	24/11/2020	Julgado procedente o pedido	S	481
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0834317-71.2019.8.10.0001	20/08/2019	Usucapião	22/02/2021	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	552
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0836661-25.2019.8.10.0001	05/09/2019	Usucapião	24/08/2023	Julgado procedente o pedido	S	1449
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0837146-25.2019.8.10.0001	09/09/2019	Usucapião	21/09/2023	Julgado procedente o pedido	S	1473
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0842042-14.2019.8.10.0001	11/10/2019	Usucapião	27/09/2022	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	1082
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0844744-30.2019.8.10.0001	29/10/2019	Usucapião	03/03/2020	Indeferida a petição inicial	S	126
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0848489-18.2019.8.10.0001	22/11/2019	Usucapião	07/07/2022	Julgado procedente o pedido	S	958
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0851073-58.2019.8.10.0001	11/12/2019	Usucapião	22/10/2021	Indeferida a petição inicial	S	681

SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0852149-20.2019.8.10.0001	17/12/2019	Usucapião	09/09/2020	Julgado procedente o pedido	S	267
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0852291-24.2019.8.10.0001	18/12/2019	Usucapião	22/03/2023	Julgado procedente o pedido	S	1190
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800279-12.2020.8.10.0029	20/01/2020	Usucapião	06/10/2022	Indeferida a petição inicial	S	990
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0822301-51.2020.8.10.0001	01/08/2020	Usucapião	05/09/2022	Homologada a Transação	S	765
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0824550-72.2020.8.10.0001	18/08/2020	Usucapião	05/05/2023	Julgado procedente o pedido	S	990
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0826552-15.2020.8.10.0001	02/09/2020	Usucapião	29/09/2023	Julgado procedente o pedido	S	1122
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0826895-11.2020.8.10.0001	04/09/2020	Usucapião	28/09/2020	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	24
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0828989-29.2020.8.10.0001	22/09/2020	Usucapião	20/10/2020	Extinto o processo por desistência	S	28
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0829163-38.2020.8.10.0001	23/09/2020	Usucapião	24/03/2022	Extinto o processo por desistência	S	547
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800926-45.2020.8.10.0081	30/09/2020	Usucapião	27/07/2023	Indeferida a petição inicial	S	1030
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0833324-91.2020.8.10.0001	25/10/2020	Usucapião	18/06/2021	Acolhida a exceção de Incompetência	S	236
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0836798-70.2020.8.10.0001	16/11/2020	Usucapião	16/08/2021	Julgado procedente o pedido	S	273
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0803861-70.2021.8.10.0001	02/02/2021	Usucapião	25/02/2021	Extinto o processo por desistência	S	23
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0817264-09.2021.8.10.0001	07/05/2021	Usucapião	15/02/2023	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	649
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0821360-67.2021.8.10.0001	30/05/2021	Usucapião	05/08/2021	Indeferida a petição inicial	S	67
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0824384-06.2021.8.10.0001	16/06/2021	Usucapião	17/12/2021	Homologada a Transação	S	184
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0827827-62.2021.8.10.0001	06/07/2021	Usucapião	20/09/2021	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	76
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0833601-73.2021.8.10.0001	05/08/2021	Usucapião	22/08/2023	Julgado procedente o pedido	S	747
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0834333-54.2021.8.10.0001	10/08/2021	Usucapião	09/01/2023	Julgado procedente o pedido	S	517
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0834539-68.2021.8.10.0001	11/08/2021	Usucapião	21/01/2022	Extinto o processo por ausência das condições da ação	S	163
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0835321-75.2021.8.10.0001	16/08/2021	Usucapião	25/01/2023	Extinto o processo por desistência	S	527
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0836739-48.2021.8.10.0001	23/08/2021	Usucapião	20/09/2022	Julgado procedente o pedido	S	393
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0841991-32.2021.8.10.0001	21/09/2021	Usucapião	12/09/2022	Julgado procedente o pedido	S	356
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0844991-40.2021.8.10.0001	05/10/2021	Usucapião	30/06/2022	Julgado procedente o pedido	S	268
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0847346-23.2021.8.10.0001	18/10/2021	Usucapião	21/07/2022	Extinto o processo por abandono da causa pelo autor	S	276
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0854199-48.2021.8.10.0001	18/11/2021	Usucapião	01/02/2023	Julgado improcedente o pedido	S	440
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0801035-37.2022.8.10.0001	12/01/2022	Usucapião	06/10/2022	Indeferida a petição inicial	S	267
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0800077-53.2022.8.10.0065	23/02/2022	Usucapião	01/06/2023	Indeferida a petição inicial	S	463
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0818230-35.2022.8.10.0001	06/04/2022	Usucapião	29/08/2022	Homologada a Transação	S	145
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0820402-47.2022.8.10.0001	19/04/2022	Usucapião	23/03/2023	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	338
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0841721-71.2022.8.10.0001	26/07/2022	Usucapião	06/03/2023	Homologada a Transação	S	223
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0845559-22.2022.8.10.0001	12/08/2022	Usucapião	30/08/2022	Extinto o processo por desistência	S	18
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0858165-82.2022.8.10.0001	10/10/2022	Usucapião	13/03/2023	Indeferida a petição inicial	S	154
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0859167-87.2022.8.10.0001	14/10/2022	Usucapião	08/08/2023	Julgado procedente o pedido	S	298
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0861738-31.2022.8.10.0001	26/10/2022	Usucapião	23/11/2022	Indeferida a petição inicial	S	28
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0864955-82.2022.8.10.0001	14/11/2022	Usucapião	29/11/2022	Extinto o processo por desistência	S	15
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0808062-37.2023.8.10.0001	13/02/2023	Usucapião	28/02/2023	Extinto o processo por desistência	S	15
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0809734-80.2023.8.10.0001	22/02/2023	Usucapião	03/03/2023	Extinto o processo por desistência	S	9
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0810385-15.2023.8.10.0001	25/02/2023	Usucapião	26/05/2023	Homologada a Transação	S	90

SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0818074- 13.2023.8.10.0001	31/03/2023	Usucapião	08/06/2023	Extinto o processo por Perempção, litispendência ou coisa julgada	S	69
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0833287- 59.2023.8.10.0001	01/06/2023	Usucapião	20/06/2023	Extinto o processo por ausência das condições da ação	S	19
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0836028- 72.2023.8.10.0001	14/06/2023	Usucapião	25/08/2023	Indeferida a petição inicial	S	72
SÃO LUÍS - ENTRÂNCIA FINAL	0843570- 44.2023.8.10.0001	18/07/2023	Usucapião	12/09/2023	Extinto o processo por ausência de pressupostos processuais	S	56