

## USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: DESAFIOS E OPORTUNIDADES NA IMPLEMENTAÇÃO DE PROCEDIMENTOS ELETRÔNICOS

Lidiane Batista Ribeiro<sup>1</sup>  
Leonardo Guimarães Torres<sup>2</sup>

**RESUMO:** A usucapião extrajudicial, introduzida pela Lei nº 13.465/2017, proporciona uma forma mais eficiente de regularização de imóveis no Brasil, comparada ao modelo judicial tradicional. Essa inovação visa facilitar a regularização fundiária e melhorar a acessibilidade e eficiência dos serviços cartoriais por meio da digitalização e procedimentos eletrônicos, promovendo maior transparência. Contudo, a implementação enfrenta desafios, especialmente devido à resistência de profissionais do setor à adaptação tecnológica e às exigências da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). A pesquisa emprega uma abordagem dedutiva e análise bibliográfica para entender os impactos dessa mudança na legislação e jurisprudência brasileiras, com foco na modernização do sistema jurídico e na efetividade da usucapião extrajudicial.

**Palavras-chave:** Usucapião extrajudicial. Regularização fundiária. Digitalização. LGPD. Modernização do sistema jurídico.

**ABSTRACT:** Extrajudicial adverse possession, introduced by Law No. 13.465/2017, provides a more efficient way of regularizing properties in Brazil compared to the traditional judicial model. This innovation aims to facilitate land regularization and improve the accessibility and efficiency of notarial services through digitalization and electronic procedures, promoting greater transparency. However, its implementation faces challenges, particularly due to resistance from sector professionals to technological adaptation and the requirements of the General Data Protection Law (LGPD). The research uses a deductive approach and bibliographic analysis to understand the impacts of this change on Brazilian legislation and jurisprudence, focusing on the modernization of the legal system and the effectiveness of extrajudicial adverse possession.

**Keywords:** Extrajudicial adverse possession, land regularization. Digitalization. LGPD. Modernization of the legal system.

### INTRODUÇÃO

A usucapião extrajudicial é um procedimento jurídico que permite a regularização da propriedade de bens imóveis com base na posse prolongada, pacífica e incontestada. Esse

---

<sup>1</sup>Graduando em Direito pela UNIRG- Universidade de Gurupi- TO (2025).

<sup>2</sup>Professor especialista em Direito Tributário pela Universidade de Gurupi e em Direito Contratual pela LEGALE/SP.

instituto, um dos meios mais tradicionais de aquisição da propriedade, assume especial relevância no contexto brasileiro, dada a expressiva quantidade de imóveis sem regularização formal. Por muito tempo, a usucapião esteve restrita à via judicial, caracterizando-se por um processo frequentemente moroso e burocrático. No entanto, com a promulgação da Lei nº 13.465/2017, instituiu-se a usucapião extrajudicial como alternativa mais ágil e desburocratizada, permitindo que o procedimento ocorra diretamente perante os cartórios de registro de imóveis. Tal inovação legislativa busca conferir maior celeridade à regularização fundiária, desafogando o Poder Judiciário e oferecendo uma solução mais acessível e menos onerosa aos cidadãos.

A transformação digital dos serviços públicos destaca-se por sua relevância na promoção da estabilidade das relações sociais e na garantia da segurança jurídica. Nas últimas décadas, esse processo tem desempenhado papel fundamental na modernização dos procedimentos cartoriais. A implementação de procedimentos eletrônicos potencializa a transparência, a eficiência e a acessibilidade, facilitando o acesso remoto aos serviços prestados pelos cartórios de registro de imóveis.

Todavia, ainda há significativa resistência à mudança por parte de alguns profissionais do setor, que veem na implementação do procedimento eletrônico uma ameaça ao modelo tradicional de atuação. Tal resistência decorre, em grande parte, da necessidade de adaptação às exigências impostas pela Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), a qual estabelece novos padrões de segurança e confidencialidade na gestão de informações pessoais.

Este artigo também analisa jurisprudência relevante sobre a matéria, ampliando a reflexão e contextualizando os impactos práticos da usucapião extrajudicial no cenário jurídico brasileiro. Busca-se, assim, compreender os reflexos dessa modalidade à luz das decisões judiciais, além de avaliar as oportunidades e desafios que dificultam sua plena adoção. Dessa forma, a pesquisa tem por objetivo contribuir para o debate acadêmico e jurídico acerca da efetividade e da modernização desse procedimento no Brasil.

## METODOLOGIA

Para o desenvolvimento desta pesquisa jurídica, que tem por objetivo analisar os desafios e oportunidades na implementação de procedimentos eletrônicos na usucapião extrajudicial, será utilizado o método dedutivo, partindo-se de premissas gerais acerca do instituto da usucapião e da digitalização dos serviços públicos, para, ao final, abordar de forma específica os impactos práticos da adoção desses procedimentos no contexto jurídico brasileiro.

Quanto aos materiais, a pesquisa será desenvolvida com base em pesquisa bibliográfica, por meio da análise de obras doutrinárias, artigos acadêmicos e publicações científicas disponíveis em livros e periódicos físicos e digitais. Serão utilizadas bases de dados reconhecidas, como SciELO, Google Scholar, e a plataforma Minha Biblioteca, além de consulta à legislação vigente e jurisprudência pertinente ao tema.

A pesquisa também contemplará o estudo das mudanças legislativas que instituíram a usucapião extrajudicial e a utilização de meios eletrônicos no âmbito notarial e registral, bem como a análise crítica das decisões judiciais que têm tratado do tema, buscando compreender os reflexos práticos e os entraves existentes. O objetivo é fornecer um panorama atualizado e contribuir academicamente para o debate acerca da efetividade e da modernização do procedimento de usucapião extrajudicial no Brasil.

## 1. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: CONCEITO E FUNDAMENTOS JURÍDICOS

A usucapião é um instituto jurídico tradicional, previsto no ordenamento jurídico brasileiro, que permite a aquisição da propriedade de bens móveis ou imóveis pela posse prolongada, contínua, pacífica e ininterrupta, dentro de prazos estabelecidos na legislação. Venosa (2022, p. 176) ressalta que a usucapião tem por finalidade transformar uma situação de fato, consolidada ao longo do tempo, em um direito real, desde que sejam observados todos os requisitos legais.

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, em seu artigo 5º, inciso XXIII, estabelece que a propriedade deve atender à sua função social, princípio que fundamenta e legitima a usucapião como forma de regularização fundiária e promoção da justiça social. Além disso, os artigos 183 e 191 da própria Constituição tratam das modalidades de usucapião urbana e rural.

No âmbito infraconstitucional, o Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), nos artigos 1.238 a 1.244, disciplina as modalidades de usucapião, delineando seus prazos, requisitos e efeitos. Em suas lições, Maria Helena Diniz (2021, p. 509) explica que a usucapião constitui um modo originário de aquisição da propriedade, fundamentado na posse prolongada e no comportamento do possuidor que age como proprietário, sempre observando o princípio da função social da propriedade.

A usucapião extrajudicial, introduzida pela Lei nº 13.465/2017, representa um marco na desjudicialização do procedimento, permitindo que a aquisição da propriedade ocorra por via

administrativa, diretamente perante o cartório de registro de imóveis. Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2019, p. 428) apontam que o advento da usucapião extrajudicial possibilitou a regularização de situações consolidadas, contribuindo para desafogar o Judiciário e tornando o procedimento mais ágil e eficiente.

O procedimento da usucapião extrajudicial está regulamentado pelo artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), que determina a necessidade de apresentação de ata notarial, planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado, certidões negativas de ações judiciais, anuência dos confrontantes e outros documentos comprobatórios.

Conforme leciona Pablo Stolze Gagliano:

A usucapião, seja judicial ou extrajudicial, traduz uma forma legítima e socialmente relevante de aquisição da propriedade, revelando que a ordem jurídica não pode ignorar a realidade consolidada no tempo. O possuidor que, de boa-fé, mantém-se sobre o bem com ânimo de dono, exercendo poderes inerentes à propriedade e cumprindo sua função social, merece a tutela do Estado, que não pode se furtar a reconhecer juridicamente aquilo que a vida já consolidou ((GAGLIANO, 2021, p. 584).

Complementando esse raciocínio, Flávio Tartuce ensina:

A inovação legislativa da usucapião extrajudicial, prevista no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, mostra-se como instrumento de desjudicialização e pacificação social, evitando a morosidade do Judiciário e conferindo celeridade aos processos de regularização imobiliária. O cartório, como ente fiscalizador e registrador, passa a exercer papel fundamental na consolidação da função social da propriedade. ((TARTUCE, 2022, p. 437)

Dessa forma, a usucapião extrajudicial representa um importante avanço no sistema jurídico brasileiro, permitindo a regularização de propriedades com menor burocracia, menor custo e maior agilidade, especialmente em situações em que a via judicial seria desnecessária e morosa.

As principais modalidades de usucapião previstas na legislação brasileira são:

Modalidade	Requisitos principais	Base legal
Usucapião Ordinária	Posse contínua e pacífica por 10 anos, com justo título e boa-fé; prazo reduzido para 5 anos em casos específicos.	Art. 1.242 do Código Civil Brasileiro
Usucapião Extraordinária	Posse contínua e pacífica por 15 anos, independentemente de justo título ou boa-fé; prazo reduzido para 10 anos em casos de moradia habitual	Art. 1.238 do Código Civil Brasileiro
Usucapião Especial Urbana	Posse contínua e ininterrupta por 5 anos em área urbana de até 250 m <sup>2</sup> , destinada à moradia própria ou familiar.	Art. 1.240 do Código Civil Brasileiro e art. 183 da CF/88
Usucapião Especial Rural	Posse contínua e ininterrupta por 5 anos em imóvel rural de até 50 hectares, usado para produção e moradia da família.	Art. 1.239 do Código Civil Brasileiro e art. 191 da CF/88

Segundo Venosa (2022, p. 179), "a pluralidade de modalidades de usucapião reflete a busca pela adaptação da norma às diversas realidades sociais brasileiras, tanto no campo quanto na cidade".

Portanto, a usucapião extrajudicial representa uma inovação relevante e necessária para o sistema jurídico brasileiro, proporcionando celeridade, economia processual e eficácia na regularização fundiária, em consonância com a função social da propriedade.

## 2. DIRETRIZES E DOCUMENTOS

A usucapião extrajudicial, introduzida pela Lei nº 13.465/2017, foi objeto de regulamentação detalhada por meio do Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, editado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Esse provimento uniformizou o procedimento administrativo nos cartórios de registro de imóveis, visando a garantir segurança jurídica, padronização e celeridade ao processo. Como observa Tartuce (2022, p. 438), a regulamentação pelo CNJ foi necessária diante das dúvidas e interpretações divergentes, criando um marco procedimental seguro e objetivo para a aplicação prática da usucapião extrajudicial.

O artigo 4º do Provimento nº 65/2017 lista de forma detalhada os documentos indispensáveis ao requerimento de usucapião extrajudicial, complementando as exigências previstas no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

Entre os principais documentos exigidos, destacam-se:

**Ata Notarial**, lavrada por tabelião de notas, contendo a descrição minuciosa do imóvel, o tempo de posse, as características da ocupação e a modalidade de usucapião pleiteada.

**Planta e memorial descritivo**, elaborados por profissional legalmente habilitado, com assinatura de todos os confinantes.

**Justo título e documentos comprobatórios** da origem, continuidade, natureza e tempo da posse exercida pelo requerente, quando existentes.

**Certidões negativas** de ações judiciais, obtidas nos últimos 30 dias, demonstrando a inexistência de litígios relacionados ao imóvel.

**Descrição georreferenciada**, obrigatória nos casos em que a legislação específica (Lei nº 10.267/2001 e seus decretos regulamentares) assim exigir.

**Instrumento de mandato**, público ou particular com firma reconhecida, outorgado ao advogado responsável pelo acompanhamento do procedimento.

**Declaração de capacidade postulatória**, nos casos de atuação de defensor público.

**Certidões emitidas por órgãos municipais ou federais**, que comprovem a natureza urbana ou rural do imóvel, conforme o caso.

Além da documentação, cabe ao cartório realizar a publicação de edital, com a devida notificação do proprietário registral e de terceiros eventualmente interessados. Caso não haja manifestação de oposição no prazo legal, o oficial prossegue com o registro da propriedade em nome do requerente.

Segundo Gonçalves (2023, p. 247), "a atuação do cartório de registro de imóveis é peça-chave nesse procedimento, pois substitui a autoridade judicial na condução do processo, sem prejuízo do controle de legalidade e segurança jurídica."

Ainda, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald ressaltam:

A usucapião extrajudicial representa uma verdadeira revolução silenciosa no direito brasileiro, trazendo uma alternativa ágil e acessível para a regularização fundiária, sobretudo em áreas urbanas periféricas, onde a informalidade é predominante. A atuação dos cartórios, nesse contexto, não é apenas cartorial ou burocrática, mas social e pacificadora, conferindo concretude ao princípio constitucional da função social da propriedade (FARIAS E ROSENVALD 2019, p. 429).

No entanto, para que o instituto alcance sua plena eficácia, é indispensável que os cartórios estejam devidamente preparados, tanto em estrutura física quanto em capacitação de seus profissionais. Como adverte Gonçalves (2023), o desconhecimento das normas ou a resistência na aplicação do procedimento extrajudicial podem comprometer a celeridade e a efetividade da norma.

Além disso, conforme bem pontua Tartuce (2022), a digitalização dos serviços cartoriais e a implementação dos sistemas eletrônicos representam não apenas uma tendência, mas uma necessidade prática, diante da crescente demanda por regularização imobiliária no Brasil. Portanto, o papel do cartório não se limita à análise documental, mas estende-se à orientação jurídica adequada e ao cumprimento rigoroso das formalidades legais, sendo uma ponte entre o cidadão e a efetiva aquisição da propriedade.

### **3. FUNÇÕES E ATRIBUIÇÕES DOS CARTÓRIOS, OS DESAFIOS E OPORTUNIDADES NA IMPLEMENTAÇÃO ELETRÔNICA.**

Os cartórios de registro de imóveis são responsáveis por realizar uma série de atividades essenciais no processo de usucapião extrajudicial. Entre suas funções mais importantes estão a análise dos documentos de posse apresentados pelo requerente, a verificação da inexistência de litígios sobre o imóvel e a condução de diligências necessárias, como a notificação dos

confrontantes e a publicação de editais para eventuais interessados. De acordo com Antônio Carlos de Mello:

A função dos cartórios de registro de imóveis vai além da mera formalização de um processo. Ao assumir a responsabilidade pela usucapião extrajudicial, os cartórios aproximam o cidadão de um direito fundamental, o direito à propriedade, sem a necessidade de enfrentar o longo e burocrático trâmite judicial. (MELLO, 2020)

Essa aproximação entre o cidadão e o direito à propriedade formal torna o papel dos cartórios ainda mais crucial em um país com alto índice de informalidade fundiária. Contudo, para que essa inovação tenha o impacto esperado, é fundamental que os cartórios estejam adequadamente preparados para conduzir esse processo, não apenas em termos de infraestrutura, mas também em relação ao treinamento e à capacitação de seus profissionais.

Estudos demonstram que, embora cartórios localizados em grandes centros urbanos já façam uso regular de sistemas digitais para o registro de imóveis, muitos cartórios situados em áreas rurais e regiões menos desenvolvidas do país ainda operam majoritariamente de forma manual (Tartuce, 2022). Essa realidade não apenas prolonga o tempo necessário para a finalização do processo de usucapião extrajudicial, mas também eleva o risco de falhas operacionais e problemas de comunicação interna e externa.

Além disso, há resistência cultural de parte dos profissionais do setor cartorial, que preferem seguir procedimentos tradicionais e demonstram relutância na utilização de novas ferramentas eletrônicas, mesmo diante da comprovada eficiência desses recursos. Gonçalves (2023, p. 249) pontua que “a mentalidade conservadora de parte dos delegatários e seus colaboradores precisa ser superada para que o instituto da usucapião extrajudicial cumpra seu papel desburocratizante”.

A mudança de paradigma, migrando de um modelo essencialmente físico para um formato híbrido ou integralmente digital, exige não apenas adequação tecnológica, mas também investimento contínuo em capacitação. Conforme destaca Gagliano (2021, p. 590), a profissionalização dos serviços registrais passa, obrigatoriamente, pela formação constante de seus operadores, pois a complexidade dos procedimentos e a evolução das plataformas digitais exigem preparo técnico e atualização jurídica.

Com a publicação da Lei nº 14.382/2022, regulamentando os serviços eletrônicos de registros públicos, houve significativa ampliação das possibilidades de digitalização dos procedimentos cartoriais, inclusive da usucapião extrajudicial. Segundo Farias e Rosenvald:

O advento da plataforma eletrônica para registros públicos representa um marco histórico, proporcionando a desmaterialização de atos, a redução de custos e a

ampliação do acesso aos serviços registrais. No âmbito da usucapião extrajudicial, essa modernização possibilita que todas as etapas — desde a apresentação da ata notarial, planta e memorial descritivo, até a publicação de editais e a conclusão do registro — sejam realizadas por meio eletrônico, sem necessidade de deslocamento físico do interessado (FARIAS e ROSENVALD, 2019, p. 432).

Nesse cenário, a tramitação eletrônica da usucapião extrajudicial representa uma oportunidade para tornar o procedimento ainda mais célere, seguro e acessível, especialmente para aqueles que residem em locais afastados dos grandes centros urbanos.

Contudo, a implementação efetiva enfrenta obstáculos importantes. A carência de acesso universal à internet de qualidade ainda persiste em diversas regiões do país, dificultando o uso pleno das plataformas digitais. Além disso, há desafios relacionados à segurança cibernética e à necessidade de aperfeiçoamento do marco regulatório, para proteger dados sensíveis e evitar fraudes.

Nas palavras de Tartuce:

Embora a digitalização dos cartórios traga inegáveis benefícios, ela não é isenta de desafios. A fragilidade da infraestrutura digital em algumas regiões, a falta de preparo técnico de profissionais e a ausência de políticas públicas que promovam a inclusão digital ainda comprometem a plena efetividade dos serviços registrais eletrônicos (TARTUCE, 2022, p. 441)

Portanto, a transição para o ambiente digital deve ser acompanhada de um esforço conjunto entre poder público, entidades de classe e titulares de serventias, a fim de promover não apenas a modernização, mas também a democratização do acesso, garantindo eficiência e segurança jurídica.

#### 4. DIGITALIZAÇÃO DO PROCESSO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A digitalização do processo de usucapião extrajudicial apresenta, sem dúvida, grandes vantagens, como maior agilidade, acessibilidade e transparência. No entanto, esses benefícios não são uniformemente distribuídos pelo território brasileiro. Desigualdades regionais, infraestrutura precária e questões relativas à proteção de dados são desafios significativos que precisam ser superados para que a usucapião digital atinja todo o seu potencial, é possível criar um sistema mais justo, acessível e eficiente para todos os cidadãos. A continuidade desse processo de modernização é essencial para garantir que a usucapião extrajudicial cumpra seu papel social de forma eficaz e equitativa.

#### 4.1. Interações da usucapião extrajudicial e os órgãos públicos

A comunicação entre cartórios de registro de imóveis e órgãos públicos é um aspecto fundamental para a efetivação célere e segura do procedimento de usucapião extrajudicial. Em grande parte dos casos, a análise documental e a conferência de informações indispensáveis dependem de manifestações e documentos emitidos por prefeituras, secretarias de urbanismo, departamentos de cadastro imobiliário e órgãos de controle fundiário. No entanto, como destaca Gonçalves (2023), a realidade atual ainda é marcada por processos lentos e burocráticos, especialmente em municípios de médio e pequeno porte, onde a comunicação institucional não acompanha a velocidade exigida pelo procedimento extrajudicial.

A ausência de integração digital entre os sistemas dos cartórios e as bases de dados das prefeituras e demais órgãos públicos representa um entrave relevante à eficiência processual. Segundo Tartuce (2022, p. 442), a informatização ainda é incipiente em muitas localidades, limitando a troca de informações, que frequentemente ainda depende de ofícios físicos, visitas presenciais ou solicitações manuais, aumentando o tempo de tramitação e o risco de equívocos operacionais.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2019, p. 434) esclarecem de forma contundente:

A ausência de comunicação eficiente entre os cartórios de registro de imóveis e os órgãos públicos responsáveis por fornecer informações sobre zoneamento, cadastro e regularidade fundiária compromete a essência do procedimento de usucapião extrajudicial, que é justamente a desjudicialização e a agilidade. O Poder Público, por meio de suas instâncias administrativas, não pode funcionar como obstáculo, mas sim como agente facilitador da regularização fundiária, sob pena de inviabilizar a política pública consagrada no art. 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal (FARIAS E ROSENVALD 2019, p. 434).

Se houvesse integração automatizada entre os sistemas cartorários e os bancos de dados dos entes públicos, a conferência documental e a validação cadastral poderiam ser realizadas em tempo real, reduzindo significativamente o tempo necessário para a conclusão do processo. Gagliano (2021) pontua que a eficiência da usucapião extrajudicial depende de um ambiente institucional cooperativo, em que a atuação dos órgãos públicos ocorra de forma proativa e desburocratizada.

Além disso, o Provimento nº 65/2017 do CNJ também reforça a necessidade de cooperação interinstitucional, indicando a possibilidade de comunicação eletrônica para acelerar o andamento dos procedimentos. Como bem destaca Tartuce:

A efetividade do procedimento de usucapião extrajudicial não está apenas na atuação dos cartórios, mas na construção de uma rede de colaboração com os órgãos públicos. Sem essa rede, a eficiência do procedimento se perde, e a desjudicialização, ao invés de facilitar, se torna um novo caminho repleto de barreiras burocráticas (TARTUCE, 2022, p. 443)

Portanto, a integração digital entre os cartórios e as instituições públicas não é apenas desejável, mas essencial para garantir a eficiência, a segurança e a efetividade do instituto da usucapião extrajudicial, permitindo que a regularização fundiária cumpra seu papel social e constitucional.

#### 4.2 Usucapião Extrajudicial Digital

A usucapião extrajudicial Digital representa um avanço na desburocratização e modernização do sistema de regularização fundiária no Brasil. Facilitada pela Lei nº 14.382/2022, o uso de plataformas digitais permite a condução remota dos processos, reduzindo prazos e custos, desde a apresentação dos documentos até a conclusão do registro podem ser realizadas remotamente, uma vez que elimina a necessidade de várias interações físicas com o cartório.

Entre tantos benefícios da usucapião extrajudicial Digital ainda enfrenta grande desafio na implantação dessa via digital como a **falta de acesso universal à internet** em várias regiões do país e a necessidade de adaptação do marco regulatório para garantir a segurança cibernética. A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) impõe exigências rigorosas sobre o tratamento de dados pessoais. De acordo com a doutrina de Gustavo H. de Sá Oliveira:

A proteção de dados no âmbito da usucapião extrajudicial digital é uma questão emergente, que precisa ser abordada com seriedade, especialmente em razão dos riscos associados ao uso inadequado ou vazamento de informações. (OLIVEIRA, 2021).

A segurança cibernética é, portanto, um aspecto crucial para garantir a confiança no sistema digital de regularização fundiária, e os cartórios, ao lidarem com informações sensíveis, precisam se adequar a essas normas para evitar o risco de vazamento de informações ou uso indevido dos dados.

#### 4.3 Segurança e a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)

A entrada em vigor da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), por meio da Lei nº 13.709/2018, com vigência plena a partir de 2020, trouxe mudanças significativas na forma como os dados pessoais devem ser coletados, tratados e armazenados em todas as esferas, incluindo os cartórios de registro de imóveis. No contexto da usucapião extrajudicial, a atenção à proteção

dos dados é ainda mais relevante, considerando que o procedimento envolve informações sensíveis do possuidor, dos confrontantes, de proprietários anteriores e de terceiros eventualmente interessados. Como observa Gagliano (2021), a confiança no sistema registral passa necessariamente pela transparência e segurança no tratamento dessas informações.

A usucapião digital implica o uso intensivo de sistemas eletrônicos para o recebimento, processamento e arquivamento de documentos e dados. Isso torna os cartórios alvos potenciais de ataques cibernéticos e incidentes de vazamento de dados. Segundo Tartuce (2022), a segurança cibernética é hoje um dos maiores desafios da atividade registral, exigindo a implementação de ferramentas como criptografia avançada, autenticação em múltiplos fatores, auditorias periódicas e backups contínuos.

Além disso, os cartórios devem observar o princípio da transparência previsto na LGPD, informando claramente aos titulares de dados como as informações são utilizadas, quais medidas de segurança são aplicadas e por quanto tempo os dados serão armazenados. Gonçalves (2023, p. 255) destaca que “a ausência de comunicação clara quanto ao uso de dados pessoais nos procedimentos registrais coloca em risco não apenas o direito à privacidade, mas também a credibilidade institucional dos cartórios”.

A implementação plena da LGPD nos cartórios ainda é um processo em evolução, e muitos profissionais da área não estão totalmente familiarizados com todas as exigências impostas pela norma. Conforme destaca Tartuce (2022, p. 445), a capacitação continuada e a criação de protocolos internos robustos são indispensáveis para evitar violações que possam gerar responsabilidade civil, administrativa e até criminal para as serventias extrajudiciais.

Cumprir ressaltar que o cumprimento das diretrizes da LGPD não é apenas um requisito normativo, mas um instrumento que reforça a segurança jurídica, fortalece a confiança do usuário no sistema de registro público e protege direitos fundamentais relacionados à privacidade e à autodeterminação informacional.

## **5. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL À LUZ DA JURISPRUDÊNCIA BRASILEIRA E O PAPEL DO STF E STJ NA CONSOLIDAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

A jurisprudência brasileira tem desempenhado um papel fundamental na consolidação e interpretação da usucapião extrajudicial, especialmente após a promulgação da Lei nº 13.465/2017, que introduziu o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973). As decisões dos tribunais superiores têm fornecido

diretrizes essenciais para a aplicação prática desse instituto, promovendo a desjudicialização e facilitando a regularização fundiária no país.

### 5.1. Julgado do STF – ADI 5856/DF

A Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) 5856/DF foi proposta para questionar a constitucionalidade de dispositivos da Lei nº 13.465/2017, especialmente no que tange à usucapião extrajudicial. O Supremo Tribunal Federal (STF), ao julgar a ação, reafirmou a validade do procedimento extrajudicial, destacando a importância da desjudicialização como meio de garantir o acesso à justiça e facilitar a regularização fundiária no Brasil.

Essa decisão consolidou o entendimento de que a usucapião extrajudicial cumpre uma função social relevante, ao assegurar o direito à propriedade a milhares de brasileiros que, de outra forma, não conseguiriam regularizar suas terras. O STF ressaltou que a desjudicialização é uma política pública legítima, que visa à eficiência administrativa e à efetividade dos direitos fundamentais.

### 5.2. Julgado do STJ – REsp 1.838.085/SP

No Recurso Especial nº 1.838.085/SP, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) analisou a recusa de um cartório em processar um pedido de usucapião extrajudicial sob o argumento de falta de anuência de um dos confrontantes. O STJ decidiu que, havendo a recusa injustificada de um confrontante, o processo poderia prosseguir normalmente, ressaltando que a função social da propriedade deve prevalecer sobre entraves burocráticos.

A Corte destacou que a ausência de manifestação dos confrontantes, após devidamente notificados, não impede o prosseguimento do procedimento de usucapião extrajudicial. Essa decisão demonstra que o Judiciário tem adotado uma postura favorável à usucapião extrajudicial, priorizando a celeridade e a efetividade na regularização de imóveis.

As decisões analisadas evidenciam o compromisso dos tribunais superiores com a efetivação da função social da propriedade e com a promoção do acesso à justiça por

meio da desjudicialização. A usucapião extrajudicial, ao permitir a regularização de imóveis de forma célere e menos onerosa, representa um avanço significativo na garantia do direito à moradia e na promoção da dignidade da pessoa humana.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A usucapião extrajudicial digital representa um avanço significativo no processo de regularização fundiária no Brasil, ao promover maior agilidade, acessibilidade e transparência, conforme buscado com a promulgação da Lei nº 13.465/2017 e da Lei nº 14.382/2022. A possibilidade de tramitação diretamente nos cartórios e por meios remotos reduz não apenas os prazos, mas também os custos envolvidos, favorecendo o acesso ao direito de propriedade a uma parcela historicamente excluída do sistema registral formal.

Entretanto, como apontado desde a introdução deste trabalho, a efetiva implementação desse procedimento enfrenta resistências práticas e estruturais. Entre os desafios centrais estão a desigualdade regional no acesso à internet, a infraestrutura precária de muitos cartórios em municípios menores, a ausência de interoperabilidade entre cartórios e órgãos públicos, além das exigências impostas pela Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). Tais entraves revelam que a inovação legislativa, por si só, não é suficiente: é necessário um ambiente institucional preparado, cooperativo e tecnicamente capacitado para garantir a efetividade da norma.

A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça tem desempenhado papel essencial na consolidação da usucapião extrajudicial como mecanismo legítimo e constitucional, reafirmando sua compatibilidade com princípios fundamentais como a função social da propriedade (art. 5º, XXIII, CF), a eficiência administrativa (art. 37, CF) e a dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF). Ao reconhecer a validade do procedimento notarial, mesmo diante de impasses burocráticos, os tribunais contribuem para a construção de uma cultura jurídica mais acessível, célere e coerente com os anseios sociais contemporâneos.

Dessa forma, a usucapião extrajudicial digital deve ser compreendida não apenas como uma inovação técnica, mas como uma ferramenta concreta de realização da justiça social e de pacificação de conflitos fundiários. Seu êxito, no entanto, depende de ações coordenadas entre os poderes públicos, os titulares das serventias extrajudiciais, as entidades de classe e os operadores do Direito, exigindo investimentos em infraestrutura tecnológica, capacitação contínua e políticas públicas voltadas à inclusão digital.

Sugere-se, para futuras pesquisas, o aprofundamento em temas como a eficácia da interoperabilidade entre plataformas cartorárias e sistemas municipais, os impactos da LGPD nos serviços extrajudiciais e o papel da Defensoria Pública na promoção da usucapião extrajudicial para populações vulneráveis. Também seria pertinente avaliar a aplicação prática da usucapião extrajudicial em comunidades tradicionais, como quilombolas e ribeirinhas, dentro de uma perspectiva de direito à moradia e justiça territorial.

Em conclusão, o fortalecimento da usucapião extrajudicial digital, com base nos princípios constitucionais e na valorização da atuação notarial, reafirma o papel do Direito como instrumento de transformação e pacificação social, garantindo segurança jurídica, cidadania e inclusão aos que por muito tempo estiveram à margem do reconhecimento formal da propriedade.

## REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilado.htm). Acesso em: 22 abr. 2025.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária, sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em: 22 abr. 2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Ação Direta de Inconstitucionalidade 5856/DF. Relator: Min. Alexandre de Moraes. Brasília, DF, 2020. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=5256760>. Acesso em: 22 abr. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.838.085/SP. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, DF, 2019. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portaip/Paginas/Comunicacao/Noticias/Usucapiao-extrajudicial-pode-prosseguir-mesmo-sem-anuencia-de-confrontante.aspx>. Acesso em: 22 abr. 2025.

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

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. 37. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo Curso de Direito Civil: Direitos Reais*. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: direitos reais*. 22. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2023.

TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: Volume Único*. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais*. 21. ed. São Paulo: Atlas, 2022.