

A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A SUA PROCEDIMENTALIZAÇÃO COLETIVA

NON-JUDICIAL ADVERSE POSSESSION AND THE COLLECTIVE PROCEDURE

Osvaldo José Gonçalves de Mesquita Filho¹

Daniel Gaio²

RESUMO

A usucapião extrajudicial ainda é bastante incipiente no ordenamento jurídico brasileiro, tendo sido introduzida pelo Código de Processo Civil de 2015, motivo que por si só explica a costumeira utilização da via judicial, já que persiste o desconhecimento do instituto pela maioria dos cidadãos. Justifica-se, ainda, pela “cultura do litígio”, ideário comum na sociedade brasileira, que deposita demasiada confiança na jurisdição comum. O desafio da usucapião extrajudicial torna-se ainda maior quando a mesma é utilizada para efetivar o direito à moradia adequada, uma vez que consolida a posse dos moradores informais em propriedade. Enquanto na usucapião extrajudicial faltam disposições voltadas especificamente à população de baixa renda, a usucapião coletiva demanda um trabalho muito maior do que a individual e, até mesmo, a plúrima. O artigo tem como objetivo demonstrar que, apesar de todas as dificuldades existentes, não se pode ignorar a potencialidade da usucapião extrajudicial — sobretudo a sua modalidade coletiva —, para a implementação do direito à moradia adequada, e, por consequência, ao princípio da função social da cidade.

Palavras-chave: Usucapião Extrajudicial. Direito à Moradia Adequada. Regularização Fundiária. Procedimento Coletivo.

ABSTRACT

The non-judicial adverse possession is still quite incipient in the Brazilian legal system, having been introduced by 2015 Code of Civil Procedure, a reason that itself explains the customary use of the judicial proceedings, since the lack of knowledge of the institute by the

¹ Doutorando e Mestre em Direito Urbanístico pela Universidade Federal de Minas Gerais. Pós-graduado em Direito Civil pela PUC-MG. Pós-graduado em Direito Notarial e Registral pela Faculdade Arnaldo/CEDIN-MG. Membro do Grupo de Pesquisa e Extensão RE-HABITARE (CNPq). Email: mesquita.osvaldo@gmail.com

² Professor Associado na Universidade Federal de Minas Gerais. Membro do Corpo Permanente do Programa de Pós-Graduação em Direito/UFMG. Líder do Grupo de Pesquisa e Extensão RE-HABITARE (CNPq). Email: danielgaio72@yahoo.com.br

majority of citizens persists. It is also justified by the “culture of litigation”, a common ideology in Brazilian society, which places too much trust in common jurisdiction. The challenge of non-judicial adverse possession becomes even greater when it is used to enforce the right to adequate housing, as it consolidates informal residents' ownership of property. While the non-judicial adverse possession lacks provisions specifically aimed at the low-income population, collective non-judicial adverse possession requires much more work than individual and even multiple. The article aims to demonstrate that, despite all the existing difficulties, the potential of non-judicial adverse possession cannot be ignored — especially its collective modality — for the implementation of the right to adequate housing, and, consequently, the principle of function of the city.

Keywords: Non-judicial Adverse Possession. Right to Adequate Housing. Land regularization. Collective Procedure.

1 INTRODUÇÃO

O contexto brasileiro da moradia é marcado pela informalidade como regra, já que morar à margem da lei tem sido a única saída para grande parte da população brasileira. Além de produto, é também causa estruturante da vida urbana, já que a moradia informal sustenta e se integra às dinâmicas sociais, políticas e econômicas.

De acordo com dados da Fundação João Pinheiro³, com base no ano de 2019⁴, o déficit habitacional brasileiro é de 5,876 milhões de domicílios, o que representa 8% do total de moradias. As ideias estão fora do lugar e o lugar está fora das ideias⁵; existe a cidade oficial e a cidade real, pois o espaço urbano se encontra partido⁶; os lugares — informal *versus* formal — estão em guerra⁷; existe uma cidade construída ao fim da cidade⁸. Essas e tantas outras teorias são importantes para afirmar que a moradia informal está posta, consolidada e em ritmo crescente, não havendo como se abster da temática.

³ FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit habitacional no Brasil 2016-2019*. Belo Horizonte: FJP, 2021, p. 113.

⁴ A pesquisa da Fundação João Pinheiro tem como base os anos anteriores, o que justifica a mais atual, publicada em 2021, trazer os dados de 2019.

⁵ Cf. MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias – planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otilia; MARICATO, Ermínia, VAINER, Carlos Bernardo (Org.). *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2013, p. 121-192.

⁶ Cf. VENTURA, Zuenir. *A cidade partida*. São Paulo: Companhia das Letras, 1994.

⁷ Cf. ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.

⁸ Cf. PRADO, André. *Ao fim da cidade*. Belo Horizonte: UFMG, 2016.

A usucapião extrajudicial se apresenta como um novo instrumento apto a efetivar o direito à moradia adequada, uma vez que consolida a posse dos moradores informais em propriedade⁹. Não é uma nova modalidade de usucapião, mas sim um novo procedimento, trazido pelo Código de Processo Civil de 2015 (CPC/15), sendo uma alternativa à via judicial, antes única opção no ordenamento jurídico brasileiro.

Busca-se, então, suplantando o processo judicial da usucapião, que é marcado pela morosidade em razão das diversas minúcias existentes, sendo, na maioria das vezes, um obstáculo à aquisição de direitos. Contudo, no âmbito da moradia informal, que é marcado pela coletivização das demandas, ainda há divergência quanto à postulação coletiva na via extrajudicial, o que será discutido no presente ensaio.

A procedimentalização coletiva da usucapião extrajudicial é fundamental para o aumento do alcance social do instrumento, uma vez que a postulação individual só soluciona situações pontuais e casuísticas, não sendo aptas a garantir o direito à moradia adequada para grupos de pessoas, tal como se dá nos âmbitos das ocupações urbanas. É sob tal pressuposto que será desenvolvido o artigo, analisando-se o procedimento coletivo e plúrimo no âmbito da usucapião extrajudicial.

No primeiro tópico, será feita uma apresentação propedêutica da usucapião extrajudicial, trazendo-se as principais características do procedimento. Em seguida, analisase a usucapião plúrima, que é uma sistemática de postulação múltipla, em situações de fato jurígeno comum. Por fim, o tema é a usucapião coletiva, que é uma modalidade de usucapião, a qual se discute a possibilidade de realização na via extrajudicial.

A opção metodológica é a crítico-metodológica, uma vez que se entende o Direito como uma rede complexa de linguagens e significados¹⁰. Por sua vez, o raciocínio é dedutivo¹¹, partindo-se de premissas mais gerais – à usucapião extrajudicial como um todo –

⁹ A consolidação da posse em propriedade garante a segurança da posse, que é elemento central/basilar do direito à moradia adequada. Há diversos outros componentes, nos moldes da normativa internacional – notadamente da Organização das Nações Unidas (ONU) – e nacional, os quais não serão pormenorizados pelo recorte do artigo. Por todos, Cf. SAULE JÚNIOR, Nelson. *A proteção jurídica da moradia nos assentamentos irregulares*. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2004.

¹⁰ GUSTIN, Miracy Barbosa de Sousa; DIAS, Maria Tereza Fonseca; NICÁCIO, Camila Silva. (Re)pensando a pesquisa jurídica: teoria e prática. 5. ed. São Paulo: Almedina, 2020, p. 64.

¹¹ GUSTIN, Miracy Barbosa de Sousa; DIAS, Maria Tereza Fonseca; NICÁCIO, Camila Silva. (Re)pensando a pesquisa jurídica: teoria e prática. 5. ed. São Paulo: Almedina, 2020, p. 71.

para, nos tópicos finais, tecer conclusões mais específicas, acerca da procedimentalização coletiva.

2 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial configura-se num novo procedimento, e não em uma nova modalidade de usucapião, tal como o ordinário, o extraordinário, o constitucional, o *pro labore*, entre outros. É apenas uma forma de se reconhecer a aquisição da propriedade, ou outros direitos reais, com base em alguma espécie de usucapião já existente em nosso ordenamento jurídico¹². Anteriormente ao Código de Processo Civil de 2015, a usucapião somente se processava pela via judicial, o que, na imensa maioria dos casos, representava processos demasiadamente morosos e que, por muitas vezes, não conseguiam efetivar a prestação jurisdicional ao requerente.

Seguindo uma linha de desjudicialização cada vez mais presente no ordenamento brasileiro, buscando dar celeridade ao procedimento, foi dada a faculdade ao cidadão entre a via judicial e extrajudicial¹³. Em um primeiro momento, transparece a obviedade da opção pela via extrajudicial, por ser mais rápida e, conseqüentemente, mais efetiva. Contudo, o desenrolar nas serventias extrajudiciais tem seus obstáculos, destacando-se os seus gastos¹⁴ e a dificuldade de procedimentalização coletiva, os quais colocam em xeque o alcance social do procedimento.

Conforme já mencionado, o marco legal do tema é o CPC/15, que em seu artigo 1.071 acrescentou o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), o qual regula o procedimento da usucapião extrajudicial como um todo. Apesar de sua atualidade, a desjudicialização do procedimento vem sendo há muito tempo defendida pela

¹² COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 119.p. 115.

¹³ “Mesmo preenchidos os requisitos para a via extrajudicial, é uma faculdade do cidadão o ajuizamento da ação. Há que se reconhecer o interesse processual no ajuizamento de ação de usucapião independentemente de prévio pedido da via extrajudicial [...]”. Cf. BRASIL – SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 3ª Turma. *Recurso Especial nº 1.824.133/RJ*. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. j. 11 fev. 2020, Dje. 14 fev. 2020.

¹⁴ Os custos da usucapião extrajudicial são: emolumentos, que são os valores pagos nas serventias extrajudiciais; honorários advocatícios, já que é obrigatória a assistência por advogado; e demais questões técnicas, como a elaboração de mapa da área e memorial descritivo.

doutrina¹⁵, com fundamento na dita ineficiência do processo judicial e nos exemplos do Direito comparado¹⁶, em especial do Direito Português¹⁷.

O regramento específico e mais detalhado sobre o tema somente foi editado no final de 2017, que foi o Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Tal normativa veio para sanar as dúvidas existentes à época sobre como se daria o procedimento dentro das serventias extrajudiciais, visto que o artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973 apresentava lacunas, e é até ilógico pensar no regramento de tema tão importante em apenas um dispositivo legal, mostrando-se fundamental a elaboração dessa normativa.

Em relação ao âmbito de aplicação da usucapião extrajudicial, este artigo se alinha à corrente que defende a possibilidade de instrumentalização de todas as modalidades de usucapião. Isso porque a normativa – seja a Lei nº 6.015/1973 ou o Provimento nº 65/CNJ — não menciona qualquer restrição à sua aplicação, dispondo somente sobre normas procedimentais. As regras de Direito material não se alteraram; apenas serão analisadas em âmbito diverso do judicial, cabendo aos notários e registradores aferir o preenchimento dos requisitos para a usucapião, seja qual for a modalidade¹⁸.

Todavia, parcela da doutrina¹⁹ defende que não seria possível instrumentalizar algumas modalidades de usucapião em âmbito extrajudicial, pela difícil constatação dos requisitos especiais, eventual participação do Ministério Público etc. De outro lado, na visão majoritária, eventual existência dessas situações não gera a impossibilidade de instauração do procedimento extrajudicial, mas sim a sua improcedência²⁰. Não há como generalizar que

¹⁵ Cf. PAIVA, João Pedro Lamana. Novas perspectivas de atos notariais: usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. *Revista de Direito Notarial – RDN*. São Paulo, n. 01, p. 111-138, 2009.

¹⁶ Sobre a usucapião extrajudicial no Direito comparado, sugere-se: MELLO, Henrique Ferraz Côrrea. *A desjudicialização da usucapião imobiliária*. Tese (Doutorado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2016, p. 180-223.

¹⁷ Sobre o tema, sugere-se: JARDIM, Mônica Vanderleia Alves Sousa. Algumas notas sobre a experiência portuguesa na usucapião extrajudicial. *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo, vol. 82, p. 389-415, jan.-jun. 2017.

¹⁸ FARIAS, Christiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 15. ed. vol. 05, Salvador: JusPodivm, 2019, p. 482.

¹⁹ Cf. VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: reais*. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 244; MILAGRES, Marcelo de Oliveira. *Manual de direito das coisas*. Belo Horizonte, São Paulo: D'Plácido, 2020, p. 162; Provimento Corregedoria-Geral de Justiça do Rio de Janeiro 23/2016; Provimento Corregedoria-Geral de Justiça do Ceará 3/2016.

²⁰ Cf. COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 63-95; BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO,

determinadas modalidades não são cabíveis, visto que, se preenchidos e comprovados os requisitos, não faz sentido existir óbice à via extrajudicial.

Filiando-se à corrente majoritária, o presente ensaio irá discorrer sobre a possibilidade de procedimentalização coletiva. Vale ressaltar que o êxito de qualquer dessas modalidades depende da existência de provas, as quais, na via extrajudicial, são instrumentalizadas pela ata notarial. Tal documento é elaborado pelo Tabelião de Notas da localidade do imóvel²¹, retratando fielmente a posse do imóvel, por meio dos fatos, coisas, pessoas ou situações por ele observados²².

A ata notarial deve narrar a posse *ad usucapionem*, perquirindo os seus elementos; investigar a existência das causas suspensivas e/ou interruptivas da prescrição²³; atestar a existência de documentos comprobatórios da posse²⁴; atestar o depoimento dos envolvidos etc. Há, também, a possibilidade de o tabelião realizar diligência até o local do imóvel²⁵, o que dá mais fidedignidade ao ato.

Esse é o único passo do procedimento que se desenvolve no Tabelionato de Notas, cujo deslinde se dá no Registro de Imóveis. Ao registrador cabe função equiparada à de juiz, em processo que é estruturado em dez etapas, nos moldes do organograma elaborado pelo Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (CORI-MG)²⁶: 1. ingresso do título; 2. autuação; 3. análise formal dos documentos; 4. buscas no Registro de Imóveis; 5. admissibilidade do pedido; 6. notificação por falta de assinatura do titular registral e

Letícia Franco Maculan. *Usucapião extrajudicial: questões notariais, registrais e tributárias*. 2. ed. São Paulo: JH Mizuno, 2019, p. 70.

²¹ Na elaboração da ata notarial para fins de reconhecimento de usucapião extrajudicial, o Tabelião deverá ser o da localidade do imóvel. Em regra, a escolha do tabelião é livre, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar da situação dos bens objeto do ato ou negócio (art. 8º, Lei nº 8.935/1994). Contudo, no caso da usucapião extrajudicial, tal disposição não é respeitada, aplicando-se, então, o princípio da territorialidade à escolha do tabelião.

²² COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 193.

²³ Tais situações – previstas nos arts. 197 a 204 do CC/2002 – impedem que a posse seja *ad usucapionem*, já que não permitem que o decurso do tempo seja forma de aquisição de direitos, segundo dispõe o art. 1.244 do CC/2002.

²⁴ Contas do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), água, luz, telefone, cartões de crédito, cartas, avisos de corte de árvores, de interrupção de luz, fotografias de pessoas na casa, entre outros. Cf. BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. *Usucapião extrajudicial: questões notariais, registrais e tributárias*. 2. ed. São Paulo: JH Mizuno, 2019, p. 77.

²⁵ Art. 5º, §1º, do Provimento nº 65/CNJ.

²⁶ Cf. COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 124.

confinantes; 7. intimação dos entes públicos; 8. publicação de edital; 9. nota fundamentada; 10. registro.

Tanto na usucapião judicial como na extrajudicial, é necessário que os confrontantes do imóvel e os entes públicos — Município, Estado ou Distrito Federal e União — sejam citados, e é nesse ponto que reside a principal diferença entre os procedimentos. No caso de processo judicial, obsta-se o regular prosseguimento da ação caso não haja a citação dos envolvidos, culminando, por muitas vezes, na interrupção do processo nessa etapa, já que os confrontantes não são encontrados, já morreram etc.

No procedimento extrajudicial, por sua vez, é prevista a citação dos confrontantes, eventuais titulares de direitos em relação ao imóvel e entes públicos, mas eventual inércia dos notificados é interpretada como anuência²⁷, formando-se o consentimento, só que de forma tácita. Esse é o principal propulsor da celeridade do instituto, que consegue prosseguir mesmo sem a resposta expressa dos envolvidos.

Em toda a análise da usucapião extrajudicial, conclui-se pela falta de disposições voltadas especificamente à população de baixa renda — maioria em situação de moradia informal —, com único destaque para a desnecessidade de apresentação do “habite-se” para a regularização de imóvel edificado, previsão que privilegia a regularização jurídica do imóvel, relegando a urbanística para a posterioridade.

Nessa linha, o artigo defende a existência de disposições expressas quanto à possibilidade de procedimentalização coletiva da usucapião extrajudicial. A modalidade plúrima, que será exposta no tópico, vem sendo regulamentada em alguns estados, de forma embrionária e incipiente. Por sua vez, a modalidade coletiva, a despeito de ser instituto consolidado no direito material, encontra diversos óbices quanto à realização na via extrajudicial e não tem regulamentação expressa.

3 USUCAPIÃO PLÚRIMA

A usucapião plúrima — também conhecida como conjunta ou multitudinária — é uma forma de instrumentalização, judicial ou extrajudicial, por um grupo de pessoas, visando à aquisição da propriedade de forma individual. Não é nova modalidade nem novo

²⁷ Art. 216-A, §13º da Lei nº 6.015/1973, e art. 10 do Provimento nº 65 do CNJ.

procedimento, mas sim a postulação em conjunto, utilizando-se das vias procedimentais disponíveis, objetivando a aquisição da propriedade de forma individual, por meio do reconhecimento da usucapião em algumas das suas espécies já existentes.

Tem-se, portanto, que o procedimento é coletivo, mas a titulação da propriedade é individual. O que une os usucapiantes e permite a postulação conjunta é um fato jurígeno comum, responsável por original a posse, como por exemplo: a moradia informal em loteamentos irregulares ou clandestinos; grupos de pessoas que passam a ocupar determinada área simultaneamente, com os mesmos atributos da posse, caso recorrente na formação das ocupações urbanas, entre outras situações.

Na via judicial, tem fulcro no litisconsórcio ativo facultativo, que é a pluralidade de pessoas — no caso, autores do processo — ligada por uma afinidade de interesses²⁸. O caso emblemático de usucapião plúrima judicial é o de Jaboatão dos Guararapes, localizada no Pernambuco, em que se criou o Programa Nosso Chão, buscando a regularização fundiária de diversas áreas em uma articulação entre os diversos atores sociais da cidade e o Poder Público municipal. O resultado foi o ajuizamento de diversas ações de usucapião plúrima, que tiveram desfecho positivo²⁹.

Vale destacar, também, o Projeto Mãos Dadas, que se desenvolve na cidade de Itabira, em Minas Gerais, que é um caso de usucapião plúrima judicial, sendo uma parceria entre o Cartório de Registro de Imóveis local e do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC). Tem como objetivo a regularização dos imóveis – registral, dominial e construtiva – aos beneficiários de baixa renda, de maneira 100% gratuita, por meio do registro de títulos judiciais produzidos na esfera do CEJUSC³⁰.

A despeito de ser um procedimento judicial — não litigioso, vale ressaltar —, o Projeto Mãos Dadas é importante expoente da usucapião plúrima, principalmente pelo

²⁸ MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. *Código de Processo Civil comentado*. 6ª ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 280.

²⁹ Cf. LEITÃO, Isolda. Uma experiência de usucapião coletivo em Jaboatão dos Guararapes – Pernambuco. In: ALFONSIN, Betânia de Moraes; FERNANDES, Edésio (Org.). *Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade*: diretrizes, instrumentos e processos de gestão. Belo Horizonte: Fórum, 2004, p. 145-178; DINIZ, Fabiano Rocha. *Planejamento urbano: uma nova práxis em gestão* – o caso do Programa Nosso Chão em Jaboatão dos Guararapes. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano). Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Pernambuco, 1993.

³⁰ CORIMG. *Para que e como fazer REURB em seu município*. In: OLIVEIRA, José Celso Ribeiro Vilela de (Org.). Disponível em: <<https://www.coring.org/files/palestra/REURB-como-e-por-que-viabilizar-no-seu-municipio.pdf>>. Acesso em: 29 set. 2021, p. 27.

engajamento dos seus atores e pela opção que se faz de regularizar utilizando-se da usucapião. Em conjunto com esse projeto, o seu coordenador, José Celso Ribeiro Vilela de Oliveira, também Diretor de Regularização Fundiária do Colégio Registral (CORI-MG) à época, em trabalho com os demais membros, passou a defender a usucapião plúrima extrajudicial, enviando, inclusive, minuta de regulamentação ao CNJ, que não foi acolhida pelo Provimento nº 65/CNJ³¹.

Contudo, a despeito de não existir previsão nacional, os estados de Minas Gerais, Mato Grosso do Sul (MS) e São Paulo já incluíram a usucapião extrajudicial plúrima em suas normativas estaduais³², que são os regulamentos que disciplinam a atividade notarial e registral nos estados. De acordo com Couto³³, trata-se de uma nova forma de processamento do pedido que visa ao aproveitamento dos atos e redução de custos, através do qual será verificado se os requisitos de usucapião já previstos nas normas de Direito material foram cumpridos.

À semelhança da plúrima judicial, a postulação é coletiva, mas a titulação da propriedade é individual. Visa diminuir os custos e ser ainda mais célere, por meio do compartilhamento de atos e da anuência recíproca. Objetiva, ainda, aumentar o alcance social da usucapião extrajudicial, já que os seus custos se tornam menores.

Entre os requerentes, é imprescindível que as posses sejam oriundas de fato jurígeno comum, tal como na judicial. A situação de contiguidade física também é essencial, já que a anuência dos confrontantes do imóvel – requisito da usucapião extrajudicial – é outorgada reciprocamente, o que é uma das inovações da forma plúrima³⁴. Além disso, a planta e memorial descritivo são apresentados em conjunto, tendo como objeto a área total e descrevendo-se as unidades que serão resultantes do todo. Conclui-se, então, que os imóveis devem ser limítrofes entre si, sugerindo-se que seja realizado por quadras.

³¹ Cf. COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 179-180.

³² Art. 1.166 do Provimento Conjunto nº 93/2020 – TJMG; Item 416.22 das Normas de Serviços Extrajudiciais do TJSP; Art. 1.321, §5º do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Mato Grosso do Sul.

³³ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 184.

³⁴ Art. 1.166, §1º, d), do Provimento Conjunto nº 93/2020 – TJMG; Item 416.22, I, e), das Normas de Serviços Extrajudiciais do TJSP.

A ata notarial também é apresentada de forma conjunta³⁵, não sendo necessário atestar o tempo de posse de cada beneficiário, sendo suficiente a constatação de que a área, como um todo, está com posse consolidada, com *animus domini*, por aquele conjunto de ocupantes, narrando a origem da ocupação³⁶. Contudo, tal facilitação não pode se dar em detrimento da segurança jurídica, o que corrobora a importância de que o fato jurígeno da posse seja comum, já que, caso a situação dos requerentes seja muito diferente entre si, a ata não fornecerá a segurança jurídica necessária e, faticamente, pode se tornar inviável³⁷.

Os entes públicos — Município, Estados ou Distrito Federal, União — e, se houver, o proprietário registral, os titulares de direitos reais e/ou os confinantes serão notificados de forma conjunta. Nessa linha, caso haja a publicação de edital, também será única, envolvendo todos os requerentes³⁸. Eventual impugnação, desde que seja específica e não direcionada à ocupação como um todo, não impede o prosseguimento do feito em relação aos demais, já que a titulação da propriedade é individualizada, e eventual indeferimento de um não repercute nos demais³⁹.

Em relação aos legitimados, a previsão nos estados de São Paulo e do Mato Grosso do Sul é de que apenas as associações de moradores regularmente constituídas são aptas a iniciar o requerimento de forma plúrima. Já no estado de Minas Gerais, o rol de legitimados é semelhante ao da regularização fundiária, previsto no artigo 14 da Lei nº 13.465/2017. Coaduna-se com a ideia de que as previsões paulista e sul-mato-grossense limitaram a aplicabilidade do instituto⁴⁰, já que os postulantes terão de ser associados para iniciar o procedimento, indo na contramão da ideia de celeridade e simplificação. É inegável a

³⁵ Art. 1.166, §1º, a), do Provimento Conjunto nº 93/2020 – TJMG; Item 416.22, I, a), das Normas de Serviços Extrajudiciais do TJSP.

³⁶ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 183.

³⁷ BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes *et al.* *Usucapião extrajudicial: questões notariais, registrais e tributárias*. 3. ed. Leme, São Paulo: Mizuno, 2021, p. 189.

³⁸ [...] a publicação de edital único reduzirá bastante o custo do procedimento, sem que isso implique prejuízo a terceiros interessados, que poderão ter acesso aos autos no Registro de Imóveis e apresentar impugnação específica, caso tenham razões jurídicas para tal. Cf. COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 180.

³⁹ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 181.

⁴⁰ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 3ª ed. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 182.

importância do associativismo para a regularização fundiária, mas limitar a legitimação a tal é restringir o alcance social da usucapião extrajudicial plúrima.

A normativa do TJSP exige a apresentação de documento expedido pelo Poder Executivo municipal que confirme as ocupações, observando os requisitos de implantação do parcelamento ou condomínio de lotes e de sua integração à malha viária urbana⁴¹. Tal previsão é importante por colocar o Poder Público a par da regularização e determinar que a ocupação cumpra os requisitos urbanísticos previstos ordinariamente⁴². Contudo, não é o suficiente, já que a participação do Poder Público deve ser maior caso realmente se objetive a regularização fundiária plena.

Quanto aos custos da usucapião extrajudicial plúrima, ainda não há regulamentação sobre a cobrança nos Estados. O valor do registro do título será individual, já que o beneficiário tem sua propriedade individualizada. Por sua vez, o processamento deverá ser repartido entre os requerentes, uma vez que o processo é coletivo⁴³. Os demais valores — ata notarial, editais, notificações, mapa e memorial descritivos — serão repartidos, valendo destacar, ainda, a possibilidade de redução dos valores cobrados nos serviços topográficos, em razão da economia de escala⁴⁴, que é a diminuição do preço em razão do número de atos.

É inegável a importância da procedimentalização plúrima para a usucapião extrajudicial, uma vez que aumenta o número de potenciais requerentes do procedimento, pela própria natureza de postulação múltipla e pela repartição/diminuição de custos, que aumenta o seu alcance social. Como resulta na titulação individual da propriedade, deve ensejar maiores cuidados do Poder Público, notadamente no que se refere à gentrificação, que é o retorno dos beneficiários da usucapião à moradia informal, em razão da pressão exercida pelo mercado imobiliário pós-titulação da propriedade.

⁴¹ Item 416.22, I, alínea “c”, das Normas de Serviços Extrajudiciais do TJSP.

⁴² Há posição contrária à previsão, argumentando que se criou um requisito para a usucapião e que não se deveria condicionar o processamento à prévia manifestação municipal. Cf. COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 3ª ed. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 184-185.

⁴³ Por sua vez, a registradora Ana Cristina de Souza Maia, presidente do Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (CORI-MG), defende que a cobrança do processamento seja individual. Conexão CORI-MG. Youtube. Disponível em: <<https://www.youtube.com/playlist?list=PL2z9KP0Kly5I0MTKDyoM9eIaydrEe2M-D>>. Acesso em: 10 set. 2021.

⁴⁴ OLIVEIRA, José Celso Ribeiro Vilela de. *Departamento de Regularização Fundiária do CORI-MG discute Usucapião Extrajudicial plúrima com CNB e OAB-MG*. Belo Horizonte: CORI-MG, 19 out. 2017.

No tópico a seguir, discute-se a usucapião coletiva, modalidade que enseja divergências quanto à sua aplicabilidade, tanto na via judicial, quanto na extrajudicial, que é o escopo do artigo.

4 USUCAPIÃO COLETIVA

A usucapião coletiva veio suplantar um dos principais entraves à utilização da usucapião como instrumento de regularização fundiária, que era a obrigatoria individualização dos imóveis na sua postulação. Tal requisito era desvinculado da realidade fática da moradia informal e, por isso, regulamentou-se a modalidade coletiva, com o objetivo de suprimir a perspectiva individualista da usucapião, levando-se em conta o interesse coletivo em relação à propriedade privada⁴⁵.

Previsto inicialmente no Estatuto da Cidade⁴⁶, sofreu alterações pela Lei nº 13.465/2017, que delimitou os seguintes requisitos para a usucapião coletiva: posse mansa, pacífica e com *animus domini*; lapso temporal de mais de 5 anos; em núcleos urbanos informais⁴⁷; a área total do terreno dividida pelo número de possuidores deve ser inferior a 250 m² por possuidor; e os possuidores não podem ser proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Com relação ao lapso temporal exigido, o prazo não deverá ser contado de forma individualizada para cada um dos possuidores, mas sim da área como um todo, levando-se em conta o início da ocupação⁴⁸. Já em relação à divisão da área pelo número de possuidores, a redação foi alterada pela Lei nº 13.465/2017, perfazendo-se avanço positivo por abarcar os moradores que residem em áreas acima de 250 m², já que a previsão é de que a divisão final não seja superior a tal metragem, cabendo algumas exceções, o que se alinha à heterogeneidade das condições de moradia nas ocupações urbanas⁴⁹.

⁴⁵ LOUREIRO, Francisco. Usucapião coletivo e habitação popular. In: ALFONSIN, Betânia de Moraes; FERNANDES, Edésio (Org.). *Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade*: diretrizes, instrumentos e processos de gestão. Belo Horizonte: Fórum, 2004, p. 83-110, p. 84.

⁴⁶ Art. 10º, Lei nº 10.257/2001.

⁴⁷ Conceituação trazida pela Lei nº 13.465/2017, que amplia o conceito de zona urbana, já que coloca em seu cerne a finalidade da área, o que, por consequência, também aumenta a abrangência da modalidade coletiva.

⁴⁸ THIBAU, Tereza Cristina Sorice Baracho; PORTILHO, Silvia de Abreu Andrade. *Usucapião especial urbana coletiva*: aspectos relevantes de direito material e processual. Curitiba: Appris, 2019, p. 94.

⁴⁹ FARIAS, Christiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*: direitos reais. 15ª ed. vol. 05, Salvador: Juspodivm, 2019, p. 471-472.

Nota-se, então, a diferença de tratamento dado às situações de usucapião individual e coletiva, havendo nítida preferência pela segunda, que se dá mediante estímulos e abrandamento dos requisitos⁵⁰, em razão da sua interligação com o direito à moradia e a coletividade. Por outro lado, ao revés da titulação individual, eventual sentença de procedência coloca os beneficiários em situação de condomínio, atribuindo-se fração ideal idêntica a cada um deles⁵¹, independentemente do tamanho do terreno ocupado⁵².

Nesse sentido, a usucapião coletiva vai ao encontro da efetivação do direito à moradia adequada, já que, além de instrumento de regularização fundiária, é ferramenta de desenvolvimento social, graças ao seu caráter inclusivo e participativo⁵³. A despeito de sua importância, são poucos os casos de êxito na aplicação desse instrumento, em razão da complexidade e morosidade nos trâmites processuais⁵⁴, que tem como raiz a dificuldade do intérprete do Direito de se desprender da figura tradicional da usucapião individual para conferir a esse instituto o alcance social que lhe é devido e esperado⁵⁵.

No que toca à postulação da usucapião coletiva pela via extrajudicial, defende-se que não existe qualquer óbice a tal instrumentalização. Pelo contrário, deve-se fomentar a utilização da modalidade coletiva, já que abarca um número maior de pessoas, as quais são, geralmente, moradores informais no âmbito das ocupações urbanas, o que coloca o procedimento como apto, de fato, a efetivar o direito à moradia. Além disso, proporciona à coletividade de possuidores a facilitação na aquisição da propriedade, pois é meio mais célere e mais simplificado⁵⁶.

⁵⁰ LOUREIRO, Francisco. Usucapião coletivo e habitação popular. In: ALFONSIN, Betânia de Moraes; FERNANDES, Edésio (Org.). *Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade: diretrizes, instrumentos e processos de gestão*. Belo Horizonte: Fórum, 2004, p. 83-110, p. 99.

⁵¹ Eventual negócio jurídico estabelecendo frações ideais distintas entre os condôminos deverá ser respeitado, em respeito à autonomia privada (art. 10º, §3º, da Lei nº 10.257/2001).

⁵² Art. 10º, §3º, da Lei nº 10.257/2001.

⁵³ PEREIRA, Daniel Queiroz. *A efetividade do usucapião especial coletivo como mecanismo de regularização fundiária*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016, p. 286.

⁵⁴ Para aprofundamento nos aspectos processuais da usucapião especial urbana coletiva, sugere-se: THIBAU, Tereza Cristina Sorice Baracho; PORTILHO, Silvia de Abreu Andrade. *Usucapião especial urbana coletiva: aspectos relevantes de direito material e processual*. Curitiba: Appris, 2019, p. 115-250.

⁵⁵ THIBAU, Tereza Cristina Sorice Baracho; PORTILHO, Silvia de Abreu Andrade. *Usucapião especial urbana coletiva: aspectos relevantes de direito material e processual*. Curitiba: Appris, 2019, p. 255.

⁵⁶ THIBAU, Tereza Cristina Sorice Baracho; PORTILHO, Silvia de Abreu Andrade. *Usucapião especial urbana coletiva: aspectos relevantes de direito material e processual*. Curitiba: Appris, 2019, p. 97.

Primeiramente, a partir da interpretação literal dos dispositivos legais concernentes à matéria — Provimento nº 65/CNJ e Lei nº 6.015/1973 —, não há qualquer restrição à aplicação da modalidade coletiva. Nesse caso, contudo, a exegese pela literalidade da norma é limitada e lacunosa, já que a discussão se dá em torno da compatibilidade, ou não, dos requisitos — materiais e processuais — da usucapião coletiva com o procedimento extrajudicial.

Em sentido contrário, a primeira normativa estadual — e única que se tem notícia — que proibiu a realização da modalidade coletiva em âmbito extrajudicial foi o Provimento da Corregedoria-Geral de Justiça do Rio de Janeiro nº 23/2016⁵⁷, tendo em vista a sua exigência legal de participação do Ministério Público (MP)⁵⁸. Porém, até mesmo no procedimento judicial a participação do órgão ministerial é dispensada, inclusive por normativa interna⁵⁹, sendo sem justificativa a permanência de tal obrigatoriedade na via extrajudicial, marcada pela simplificação do procedimento.

Além disso, a interpretação literal do Estatuto da Cidade é de que a participação do MP é obrigatória na “ação de usucapião especial urbana”, não fazendo qualquer referência ao modelo extrajudicial⁶⁰. A questão é tormentosa, alinhando-se à solução dada por Couto⁶¹ de que o registrador, até que a questão esteja pacificada na doutrina e dentro do próprio MP, deve-se oficiar o órgão ministerial para que ele manifeste interesse, ou não, na sua participação no procedimento.

Ainda no que toca à instrumentalização, a complexidade na elaboração da ata notarial e na qualificação registral se exacerbam no requerimento de usucapião coletiva, já

⁵⁷ Art. 17 do Provimento da Corregedoria-Geral de Justiça do Rio de Janeiro nº 23/2016 – Presentes os requisitos legais, é possível o reconhecimento extrajudicial das diversas modalidades da usucapião, salvo aquelas em que a lei expressamente exige a participação do Ministério Público.

⁵⁸ Art. 12, §1º, da Lei nº 10.257/2001.

⁵⁹ Recomendação nº 16/2010 do Conselho Nacional do Ministério Público; Recomendação nº 34/2016 do Conselho Nacional do Ministério Público.

⁶⁰ Pode-se afirmar, ainda, que a análise sistemática do novo regramento processual civil leva à conclusão de que tal dispositivo foi tacitamente revogado. Essa conclusão se justifica pelo fato de que, quando da publicação da Lei nº 10.257/2001, ainda vigia o CPC/1973, que determinava a atuação do MP em todos os processos de usucapião. Contudo, o histórico de mudanças e entendimentos apresentados anteriormente mostra que a intervenção ministerial acabou sendo extirpada do novo CPC, em decorrência do entendimento do próprio MP de que sua atuação não seria necessária. Cf. COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 300.

⁶¹ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 300.

que, além do número de envolvidos ser múltiplo, a ocupação urbana deve ser analisada como um todo, o que dificulta a aferição dos requisitos da usucapião, como os atributos da posse qualificada e o tempo hábil. Além disso, questões como a divisão da área total pelo número de possuidores são complicadores do procedimento, visto que, devido à alta rotatividade dos moradores em áreas informais, os aspectos — qualitativos e quantitativos — são voláteis.

É imperioso ressaltar que os entraves à instrumentalização da usucapião extrajudicial estão presentes em todas as modalidades, não sendo um aspecto particular da coletiva, o que permite concluir pela sua realização. Sobrepeça-se a importância da qualificação registral, análise dos requisitos e, em caso de não convencimento do registrador pela procedência, o indeferimento do pedido.

Segue-se, então, caminho comum às demais modalidades, sendo incorreto afirmar, de forma categórica e antes de qualquer análise casuística, que tal modalidade é incabível de proceduralização extrajudicial. O próprio aumento do alcance social do instituto passa pela realização da modalidade coletiva, já que se defende que a via extrajudicial seja interpretada com outros olhos que não os individualistas tradicionais, visão essa que norteia a usucapião coletiva⁶².

5 CONCLUSÃO

Uma nova ordem jurídico-urbanística — tão necessária e defendida pela doutrina do urbanismo, incluindo-se o presente artigo — leva a pensar em uma nova ordem jurídico-registral⁶³. A imbricação entre a efetivação do direito à moradia e o papel dos notários/registradores ainda não é devidamente reconhecida, apesar de o Brasil ser um país onde morar e ser proprietário ocupam lugar comum no ideário da população — a dita “lógica da casa própria” — e, ao mesmo tempo, onde a propriedade só se consolida com a atuação notarial e registral⁶⁴.

⁶² FERNANDES, Edésio. Perspectivas para a renovação das políticas de legalização de favelas no Brasil. In: ROLNIK, Raquel *et al.* (Org.). *Regularização fundiária sustentável – conceitos e diretrizes*. Brasília: Ministério das Cidades, 2007, p. 34-67, p. 56-57.

⁶³ JACOMINO, Sérgio. Por uma nova ordem jurídico-registral no Brasil. In: ALFONSIN, Betânia de Moraes; FERNANDES, Edésio (Org.). *Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade: diretrizes, instrumentos e processos de gestão*. Belo Horizonte: Fórum, 2004, p. 293-308, p. 306-307.

⁶⁴ Art. 1.245 do Código Civil de 2002.

A procedimentalização coletiva da usucapião em âmbito extrajudicial é um desses exemplos que demonstra a função social da atividade notarial e registral e o caráter de interesse público que remanesce na atividade delegada. Não se vislumbra óbice ao processamento, mas muitos notários/registradores — corroborados, inclusive, por normativa estadual, no caso do Rio de Janeiro — entendem o contrário. Respeita-se os fundamentos diversos, mas cabe refletir: se não há proibição legal expressa, por que não instrumentalizar essa importante modalidade de efetivação do direito à moradia?

Desde a ata notarial até o registro do título, a usucapião coletiva demanda um trabalho muito maior do que a individual e, até mesmo, a plúrima. As razões são diversas: o número de requerentes é plural; a quantidade de documentos é muito maior; a atestação dos requisitos da posse é mais difícil; a qualificação registral demanda um trabalho técnico mais elevado etc. Mesmo após a finalização, o manejo da matrícula é tormentoso, já que envolve um alto número de proprietários, em um condomínio especial, situação que gera peculiaridades ainda pouco exploradas na prática e, inclusive, na doutrina.

Contudo, a prática jurídica deve ousar, buscar se e como poderia ser diferente⁶⁵. E é nesse sentido que o artigo caminha, defendendo que os notários e registradores devem muito mais solucionar problemas do que criar novos entraves, buscando alternativas aos obstáculos vigentes e almejando a efetivação de direitos sociais, com inegável destaque para o direito à moradia adequada. Devem sempre pautar a atuação pelo interesse público, já que somente dessa forma é que irão corroborar a sua importância e imprescindibilidade perante a sociedade.

REFERÊNCIAS

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes *et al.* *Usucapião extrajudicial: questões notariais, registras e tributárias*. 3ª ed. Leme, São Paulo: Mizuno, 2021.

⁶⁵ FABRIS, Lígia; FALCÃO, Joaquim. Cantagalo, laboratório de direitos. In: CASTRO, Paulo Rabello de (Org.). *Galo cantou! a conquista da propriedade pelos moradores do Cantagalo*. Rio de Janeiro: Record, 2011, p. 215-226, p. 222.

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. *Usucapião extrajudicial: questões notariais, registrais e tributárias*. 2ª ed. São Paulo: JH Mizuno, 2019.

BRASIL – CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65/CNJ.

BRASIL – SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 3. Turma. *Recurso Especial nº 1.824.133/RJ*. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. j. 11 fev. 2020, Dje. 14 fev. 2020.

CNMP - CONSELHO NACIONAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO. *Recomendação 16/2010*.

CNMP - CONSELHO NACIONAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO. *Recomendação 34/2016*.

CORIMG. *Para que e como fazer REURB em seu município*. In: OLIVEIRA, José Celso Ribeiro Vilela de (Org.). Disponível em: <<https://www.corimg.org/files/palestra/REURB-como-e-por-que-viabilizar-no-seu-municipio.pdf>>. Acesso em: 29 set. 2021.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião extrajudicial*. 3. ed. Salvador: JusPodivm, 2020.

DINIZ, Fabiano Rocha. *Planejamento urbano: uma nova práxis em gestão – o caso do Programa Nosso Chão em Jaboatão dos Guararapes*. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano). Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Pernambuco, 1993.

FABRIS, Lígia; FALCÃO, Joaquim. Cantagalo, laboratório de direitos. In: CASTRO, Paulo Rabello de (Org.). *Galo cantou! a conquista da propriedade pelos moradores do Cantagalo*. Rio de Janeiro: Record, 2011, p. 215-226.

FARIAS, Christiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 15ª ed., vol. 05, Salvador: Juspodivm, 2019.

FERNANDES, Edésio. Perspectivas para a renovação das políticas de legalização de favelas no Brasil. In: ROLNIK, Raquel *et al.* (Org.). *Regularização fundiária sustentável – conceitos e diretrizes*. Brasília: Ministério das Cidades, 2007, p. 34-67.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit habitacional no Brasil 2016-2019*. Belo Horizonte: FJP, 2021.

GUSTIN, Miracy Barbosa de Sousa; DIAS, Maria Tereza Fonseca; NICÁCIO, Camila Silva. *(Re)pensando a pesquisa jurídica: teoria e prática*. 5. ed. São Paulo: Almedina, 2020.

JACOMINO, Sérgio. Por uma nova ordem jurídico-registral no Brasil. In: ALFONSIN, Betânia de Moraes; FERNANDES, Edésio (Org.). *Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade: diretrizes, instrumentos e processos de gestão*. Belo Horizonte: Fórum, 2004, p. 293-308.

JARDIM, Mônica Vanderleia Alves Sousa. Algumas notas sobre a experiência portuguesa na usucapião extrajudicial. *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo, vol. 82, p. 389-415, jan.-jun. 2017.

LEITÃO, Isolda. Uma experiência de usucapião coletivo em Jaboatão dos Guararapes – Pernambuco. In: ALFONSIN, Betânia de Moraes; FERNANDES, Edésio (Org.). *Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade: diretrizes, instrumentos e processos de gestão*. Belo Horizonte: Fórum, 2004, p. 145-178.

LOUREIRO, Francisco. Usucapião coletivo e habitação popular. In: ALFONSIN, Betânia de Moraes; FERNANDES, Edésio (Org.). *Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade: diretrizes, instrumentos e processos de gestão*. Belo Horizonte: Fórum, 2004, p. 83-110.

MAIA, Ana Cristina de Souza. *A usucapião na REURB*. Conexão CORI-MG, ago. 2020. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=IhauBcusKG0>>. Acesso em: 10 mar. 2021.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias – planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otilia; MARICATO, Ermínia, VAINER, Carlos Bernardo (Org.). *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2013, p. 121-192.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. *Código de Processo Civil comentado*. 6ª ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2020.

MELLO, Henrique Ferraz Côrrea. *A desjudicialização da usucapião imobiliária*. Tese (Doutorado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2016.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. *Manual de direito das coisas*. Belo Horizonte, São Paulo: D'Plácido, 2020.

OLIVEIRA, José Celso Ribeiro Vilela de. *Departamento de Regularização Fundiária do CORI-MG discute Usucapião Extrajudicial plúrima com CNB e OAB-MG*. Belo Horizonte: CORI-MG, 19 out. 2017.

PAIVA, João Pedro Lamana. Novas perspectivas de atos notariais: usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. *Revista de Direito Notarial – RDN*. São Paulo, n. 01, p. 111-138, 2009.

PEREIRA, Daniel Queiroz. *A efetividade do usucapião especial coletivo como mecanismo de regularização fundiária*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.

PRADO, André. *Ao fim da cidade*. Belo Horizonte: UFMG, 2016.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.

SAULE JÚNIOR, Nelson. *A proteção jurídica da moradia nos assentamentos irregulares*. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2004.

THIBAU, Tereza Cristina Sorice Baracho; PORTILHO, Silvia de Abreu Andrade. *Usucapião especial urbana coletiva: aspectos relevantes de direito material e processual*. Curitiba: Appris, 2019.

TJCE – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ. *Provimento Corregedoria-Geral de Justiça do Ceará 3/2016*.

TJMG – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS. *Provimento Conjunto nº 93/2020*.

TJMS – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL. *Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Mato Grosso do Sul*.

TJRJ – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. *Provimento Corregedoria-Geral de Justiça do Rio de Janeiro 23/2016*.

TJSP – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. *Normas de Serviços Extrajudiciais do TJSP*.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: reais*. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

VENTURA, Zuenir. *A cidade partida*. São Paulo: Companhia das Letras, 1994.

Submetido em 04.10.2021

Aceito em 18.10.2021