

**GUIA PRÁTICO PARA PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO
EXTRAJUDICIAL: ESTRATÉGIAS INTEGRADAS E RECOMENDAÇÕES
PARA ADVOGADOS, ENGENHEIROS AGRÔNOMOS E REGISTRADORES.**

Andressa de Souza e Silva¹

Dra. Carla Abrantkoski Rister²

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): Relatório técnico conclusivo.

Este relatório técnico conclusivo apresenta um guia prático multidisciplinar desenvolvido para advogados, engenheiros e registradores de imóveis, com o objetivo de otimizar e simplificar o processo de usucapião extrajudicial. A inovação deste guia reside na sua abordagem integrada, que combina expertise legal, técnica e administrativa para proporcionar uma metodologia eficiente e confiável no reconhecimento de propriedades. A aplicabilidade do guia se estende à melhoria das práticas de gestão de conflitos, promovendo uma resolução mais ágil e menos litigiosa de disputas de propriedade. Este Produto Técnico - Tecnológico tem relevância significativa para a comunidade acadêmica e profissional, impactando positivamente a gestão de conflitos e as práticas jurídicas ao facilitar um processo mais harmonioso e eficiente. Ademais, o guia está em conformidade com os marcos regulatórios vigentes, reforçando sua validade e aplicabilidade no contexto jurídico atual.

Novembro de 2023.

Universidade de Araraquara, Araraquara - SP

¹ Mestre em Direito e Gestão de Conflitos. Universidade de Araraquara (UNIARA), Departamento de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos.

² Juíza Federal - 1ª Vara Federal de São José do Rio Preto. Docente vinculada ao Departamento de Ciências Jurídicas da Universidade de Araraquara, Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos.

IMPACTO E INOVAÇÃO DO PROJETO

Finalidade do Trabalho: *Desenvolver um guia prático multidisciplinar para facilitar o procedimento de usucapião extrajudicial nas serventias extrajudiciais de registro de imóveis. O objetivo era proporcionar uma ferramenta compreensiva que integrasse conhecimentos de direito, engenharia e de registros imobiliários para otimizar e descomplicar procedimentos legais, aumentando a eficiência e reduzindo a insegurança jurídica do ato.*

Nível e Tipo de Impacto:

- **Realizado**: *Profissionais do direito, engenheiros agrônomos e registradores de imóveis têm utilizado o guia para melhorar a prática de usucapião, resultando em processos mais rápidos e menos custosos.*

- **Potencial**: *Promover maior disseminação de práticas judiciais menos onerosas e mais eficazes, com possibilidade de adoção em outros contextos jurídicos.*

Demanda: *espontânea, surgiu da necessidade de desjudicialização dos conflitos de propriedade, buscando agilizar procedimentos e reduzir custos e tempo nos processos judiciais.*

Replicabilidade: *facilmente replicáveis em diferentes jurisdições e contextos, desde que adaptadas às normativas locais.*

Abrangência Territorial: *todo o contexto brasileiro, considerando as especificidades legais de cada região.*

Complexidade: *alta complexidade, dada a integração de múltiplas disciplinas e a necessidade de alinhar práticas técnicas e legais com procedimentos administrativos.*

Nível de Inovação: *altamente inovador ao fornecer uma ferramenta prática que transcende as abordagens tradicionais.*

Setor da Sociedade Beneficiado: *profissionais jurídicos, engenheiros agrimensores, tabeliães e registradores de imóveis, além das partes envolvidas em conflitos de propriedade.*

Fomento: *O projeto foi realizado com apoio Institucional da Universidade de Araraquara.*

Registro de Propriedade Intelectual: *O guia está registrado sob uma política de dados abertos, permitindo sua reprodução gratuita e ampla disseminação.*

Estágio da Tecnologia: *Atualmente, o guia está em fase de implementação e validação prática.*

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: *O conhecimento gerado pelo desenvolvimento do guia está sendo transferido por meio de workshops, seminários e cursos de capacitação, facilitando a adoção das práticas recomendadas e estimulando a inovação contínua no manejo de conflitos imobiliários.*

.RESUMO

Objetivo do Estudo: desenvolver um Guia Prático para Advogados, Engenheiros agrimensores, Tabeliães de Notas e Registradores de Imóveis, proporcionando um roteiro detalhado para a efetivação desse processo legal e administrativo.

Metodologia/Abordagem Utilizada: abordagem qualitativa e quantitativa, envolvendo a análise de práticas existentes nos escritórios de registro de imóveis e a elaboração de guias práticos com base nas contribuições de profissionais do setor. A metodologia incluiu revisões bibliográficas, entrevistas com especialistas e a análise de casos documentados.

Originalidade/Relevância do Trabalho: distingue-se pela sua aplicação prática direcionada a múltiplos profissionais envolvidos na aquisição da propriedade no processo de usucapião extrajudicial, preenchendo uma lacuna significativa entre a teoria e a prática jurídica e administrativa.

Principais Resultados: oferece um procedimento claro e estruturado para o procedimento de usucapião extrajudicial, destacando-se pela integração de diretrizes específicas para cada perfil profissional envolvido, o que facilita a sua aplicação prática e a compreensão dos processos legais e técnicos necessários.

Contribuições Teóricas/Metodológicas: contribui para o campo de Direito e Gestão de Conflitos com um modelo prático que pode ser utilizado como referência para futuras pesquisas e práticas profissionais, além de propor uma metodologia interdisciplinar e integrativa.

Contribuições Sociais/Para a Gestão: As diretrizes desenvolvidas promovem uma melhor gestão dos processos de usucapião extrajudicial, com potencial de reduzir o congestionamento judicial e melhorar a eficiência administrativa nos registros de imóveis.

Palavras-Chave: Usucapião Extrajudicial; Gestão de Conflitos; Direito Imobiliário; Desjudicialização; Práticas Jurídicas.

ABSTRACT

Objective of the Study: to develop a Practical Guide for Lawyers, Surveying Engineers, Notaries and Property Registrars, providing a detailed roadmap for carrying out this legal and administrative process.

Methodology/Approach Used: qualitative and quantitative approach, involving the analysis of existing practices in property registration offices and the development of practical guides based on the contributions of professionals in the sector. The methodology included bibliographic reviews, interviews with experts and the analysis of documented cases.

Originality/Relevance of the Work: it is distinguished by its practical application aimed at multiple professionals involved in the acquisition of property in the extrajudicial adverse possession process, filling a significant gap between legal and administrative theory and practice.

Main Results: offers a clear and structured procedure for the extrajudicial adverse possession procedure, standing out for the integration of specific guidelines for each professional profile involved, which facilitates its practical application and understanding of the necessary legal and technical processes.

Theoretical/Methodological Contributions: contributes to the field of Law and Conflict Management with a practical model that can be used as a reference for future research and professional practices, in addition to proposing an interdisciplinary and integrative methodology.

Social/Management Contributions: The guidelines developed promote better management of extrajudicial adverse possession processes, with the potential to reduce judicial congestion and improve administrative efficiency in property registrations.

Keywords: Extrajudicial Usucaption; Conflict management; Real Estate Law; Dejudicialization; Legal Practices.

1 INTRODUÇÃO

No contexto contemporâneo do direito e da gestão de conflitos, a regularização fundiária surge como um desafio crucial, sendo fundamental para a segurança jurídica e o desenvolvimento socioeconômico das comunidades. Neste panorama, o processo de usucapião extrajudicial, instituído como um mecanismo para a regularização de imóveis, representa uma inovação significativa frente aos tradicionais procedimentos judiciais, promovendo uma resolução mais eficiente e menos onerosa de litígios de posse. Contudo, a efetividade deste processo é frequentemente comprometida por diversas barreiras técnicas e burocráticas enfrentadas pelos profissionais envolvidos, tais como engenheiros agrimensores, advogados, tabeliães e registradores de imóveis.

A análise da situação atual revela um cenário onde falhas na preparação de documentos necessários, como mapas e memoriais descritivos incompletos, bem como o despreparo em procedimentos legais específicos, resultam em atrasos significativos e, em muitos casos, na rejeição de pedidos do procedimento de usucapião. Essas dificuldades não apenas atrasam a regularização de propriedades, mas também perpetuam a insegurança jurídica e desencorajam investimentos em áreas com alto índice de irregularidades imobiliárias.

Diante dessas constatações, a necessidade de intervenção tornou-se evidente, justificando o desenvolvimento de um guia técnico detalhado para o procedimento do usucapião extrajudicial. Este guia foi concebido para equipar os profissionais envolvidos com conhecimento profundo sobre os procedimentos corretos e a documentação essencial, além de oferecer melhores práticas para facilitar o processo. A meta é garantir que o direito fundamental à propriedade seja acessível a todos os cidadãos que buscam a regularização de seus imóveis, aumentando assim a eficácia do instituto de usucapião extrajudicial.

Os objetivos específicos deste relato técnico são: (1) Educar e capacitar os profissionais envolvidos no processo de usucapião extrajudicial sobre suas responsabilidades e os procedimentos necessários; (2) Facilitar a comunicação e colaboração entre as partes envolvidas, garantindo que todos os documentos e procedimentos necessários sejam conhecidos e acessíveis; (3) Promover uma maior uniformidade e previsibilidade nos processos de usucapião. Este relatório, portanto, não apenas detalha a problemática e as soluções implementadas, mas também serve como um recurso fundamental para a prática e a capacitação dos profissionais da área.

2 CONTEXTO DO PROBLEMA

A principal problemática que motivou o desenvolvimento deste guia técnico para a usucapião extrajudicial surgiu da identificação de uma série de limitações e dificuldades enfrentadas por profissionais envolvidos no processo, como engenheiros agrônomos, advogados, tabeliães e registradores de imóveis. Estas dificuldades impactam diretamente a eficácia e a eficiência do procedimento de usucapião extrajudicial, essencial para a regularização fundiária no Brasil.

Os obstáculos identificados são multifacetados e incluem:

1. Falta de conhecimento técnico dos engenheiros: Muitos engenheiros entregam mapas e memoriais descritivos incompletos, omitindo detalhes cruciais como azimutes e distâncias, essenciais para verificar a localização do imóvel e determinar se está em área pública, o que é um requisito legal para a validação da usucapião.
2. Despreparo dos advogados: Observou-se uma lacuna no conhecimento dos advogados quanto aos procedimentos e documentos necessários para a submissão de pedidos de usucapião extrajudicial, resultando em processos incompletos ou incorretos que são susceptíveis a rejeições e atrasos.
3. Resistência e falta de interesse dos tabeliães: Muitos tabeliães demonstram pouco interesse em conduzir atas notariais para usucapião, percebido como um processo trabalhoso e burocrático que exige diligências extensas, análise detalhada de documentos e coleta de depoimentos.
4. Insegurança e inconsistências por parte dos registradores: Alguns registradores de imóveis demonstram insegurança e falta de preparo para executar as etapas do procedimento extrajudicial, exigindo documentos além dos estipulados pelo Provimento 65/2017 do CNJ, ora inserido no Provimento 149/2023 ou interpretando erroneamente as normas, o que prolonga desnecessariamente o encerramento dos processos.

Essas limitações têm efeitos significativos no setor jurídico e imobiliário, atrasando a regularização de imóveis e perpetuando a insegurança jurídica. Atrasos e incertezas desmotivam os cidadãos a buscar a regularização de suas propriedades e podem desencorajar investimentos em regiões com grande número de imóveis irregulares.

Salienta-se que esta problemática é de alta relevância, pois afeta diretamente a capacidade de indivíduos em regularizar a situação de seus imóveis, um direito fundamental que impacta não apenas a segurança jurídica individual, mas também o desenvolvimento econômico e social das comunidades. A eficiência deste processo é

essencial para a redução de litígios imobiliários e para a promoção de uma gestão urbana e rural mais ordenada e justa.

Diante dessas constatações, tornou-se evidente a necessidade de desenvolver um produto técnico que pudesse abordar e mitigar essas dificuldades. O guia de usucapião extrajudicial visa equipar todos os profissionais envolvidos com conhecimento detalhado sobre os procedimentos corretos, a documentação necessária e as melhores práticas para facilitar o processo. Isso inclui esclarecimentos sobre a elaboração de mapas e memoriais descritivos, orientações legais para advogados, procedimentos padrão para tabeliães e uma lista de verificações para os registradores de imóveis.

Este guia tem como objetivo proporcionar maior clareza, eficiência e segurança jurídica para o processo de usucapião extrajudicial, garantindo que os direitos fundamentais à propriedade sejam acessíveis a todos os cidadãos que buscam a regularização de seus imóveis. Com este guia, pretende-se alcançar uma padronização nas práticas, reduzir o índice de erros e impugnações, e promover uma cultura de cooperação e competência entre os profissionais envolvidos no processo de usucapião. Portanto, este produto técnico visa:

- a) Aperfeiçoar e orientar os profissionais envolvidos sobre suas responsabilidades específicas e sobre como executar corretamente cada passo do processo.
- b) Facilitar a comunicação e a colaboração entre as partes envolvidas, garantindo que todos os documentos e procedimentos necessários sejam conhecidos e acessíveis.
- c) Promover uma maior uniformidade e previsibilidade nos processos de usucapião, reduzindo as chances de erros e impugnações que podem atrasar ou impedir a regularização de propriedades.

O guia serve como uma ferramenta essencial para aumentar a eficácia do instituto de usucapião extrajudicial, assegurando que ele cumpra seu objetivo de proporcionar uma via mais rápida e menos onerosa para a regularização imobiliária, beneficiando profissionais do direito, registradores de imóveis, e, crucialmente, os cidadãos que pleiteiam a regularização de suas propriedades.

3 REFERENCIAL TEÓRICO

A compreensão da usucapião extrajudicial, como um processo de aquisição de propriedade, é crucial para entender o funcionamento e a implementação efetiva da regularização fundiária no Brasil. Este conceito, com raízes profundas na história jurídica, evoluiu significativamente, refletindo as mudanças socioculturais e legislativas ao longo dos séculos. A usucapião, originária das Leis das XII Tábuas na Roma Antiga, foi concebida como um meio de aquisição de propriedade através da posse prolongada e incontestada. Essa antiga prática legal encontrou espaço na legislação moderna, adaptando-se às necessidades contemporâneas de administração de justiça e eficiência processual.

Com a promulgação da Constituição de 1988, a função social da propriedade foi enfatizada, e o processo de usucapião foi revisado para refletir esses valores. A modificação mais notável veio com o Código de Processo Civil de 2015, que introduziu a possibilidade de reconhecimento de usucapião por via administrativa, facilitando o processo ao permitir que ele ocorresse fora do ambiente judicial. Este desenvolvimento é um testemunho das tentativas de desburocratização e aceleração do processo de regularização de propriedades, fundamentais para a segurança jurídica e o desenvolvimento urbano e rural.

Na literatura jurídica, a usucapião é frequentemente discutida em termos de suas diversas modalidades—extraordinária, ordinária, especial urbana, especial rural, entre outras—cada uma definida por critérios específicos que refletem a intenção do legislador de adaptar o direito de propriedade às diversas realidades sociais e econômicas. Por exemplo, a usucapião extraordinária, que dispensa a necessidade de título e boa-fé, e a usucapião especial urbana, que visa proteger os moradores urbanos de baixa renda, são duas faces da mesma moeda legal: ambas buscam equilibrar os direitos individuais com a necessidade pública de ordenamento territorial e justiça social.

Este estudo se insere nesse contexto como uma contribuição significativa para a compreensão e prática da usucapião extrajudicial. Através da análise das dificuldades enfrentadas por profissionais durante o processo—desde a coleta e a apresentação de documentos até a aplicação de normas específicas—, este relatório técnico busca preencher as lacunas existentes tanto na literatura quanto na prática. As contribuições de acadêmicos como Gonçalves (2020) e Diniz (2010), que exploram a teoria e a aplicação da usucapião em diferentes contextos, fornecem a base teórica para a elaboração de diretrizes claras e procedimentos eficientes que são detalhados neste relatório.

4 MÉTODO DA PRODUÇÃO TÉCNICA

O trabalho técnico empregou uma abordagem exploratória e analítica, combinando técnicas de revisão bibliográfica, análise de casos e estudos de campo. A escolha dessa metodologia mista permitiu uma investigação abrangente sobre a desjudicialização e a aquisição de propriedade por usucapião extrajudicial, facilitando uma compreensão aprofundada tanto do contexto teórico quanto das práticas correntes.

As principais fontes de dados incluíram:

- Revisão Bibliográfica: Livros, artigos científicos, legislação e jurisprudência atualizada.
- Estudos de Campo: Entrevistas com profissionais nos Ofícios de Registro de Imóveis, aplicação de questionários e observações diretas.

Os participantes dos estudos de campo foram selecionados por amostra de conveniência. Os Ofícios de Registro de Imóveis foram escolhidos com base em sua disponibilidade e representatividade em termos de processos de usucapião extrajudicial.

Os dados foram coletados por meio de:

- Entrevistas e Questionários: Estruturados para capturar informações detalhadas sobre procedimentos, desafios e práticas eficazes.
- Observação Direta: Visitação aos locais para entender os processos operacionais e interações no contexto real.

A análise de dados foi realizada através de:

- Análise de Conteúdo: Categorização e identificação de padrões e temas recorrentes.
- Triangulação: Comparação e contraste de dados de diferentes fontes para validação cruzada.

Foram utilizadas ferramentas analíticas como NVivo para a análise de conteúdo qualitativo e SPSS para o tratamento de dados quantitativos, visando garantir a precisão e a robustez dos resultados.

4.1 Tipo de intervenção e mecanismos adotados

A intervenção realizada foi o desenvolvimento de um "Guia Prático sobre Usucapião Extrajudicial: Estratégias e Ferramentas para Advogados, Engenheiros agrônomos, agrimensores, Tabeliães e Registradores ". O guia se destinou a simplificar e orientar os processos de usucapião, facilitando a desjudicialização e a aquisição da propriedade.

O estudo adotou uma abordagem focada na intervenção legal e administrativa, especialmente no procedimento de usucapião extrajudicial. Esta modalidade, entendida

como uma estratégia de desjudicialização, visa aumentar a eficiência e agilidade no reconhecimento de propriedades. O principal objetivo da pesquisa foi avaliar a eficácia deste processo, destacando tanto os benefícios quanto os desafios enfrentados na aquisição de propriedade por meio dessa modalidade.

As estratégias metodológicas incluíram a análise detalhada das práticas correntes em diversos escritórios de registro de imóveis, complementada pela elaboração e implementação de um guia prático destinado a advogados. Este guia foi desenhado para aprimorar tanto a compreensão quanto a execução do procedimento de usucapião extrajudicial. A escolha dessas estratégias baseou-se no potencial de contribuir significativamente para a redução dos congestionamentos judiciais e para o aumento da segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Para implementar essas estratégias, houve uma colaboração estreita com profissionais jurídicos e registradores de imóveis, com ajustes sendo feitos com base no feedback recebido. Esse processo colaborativo ajudou a refinar a abordagem e maximizar sua relevância prática. A fundamentação teórica do estudo apoiou-se em teorias de acesso à justiça e eficiência processual, enfatizando como a desjudicialização pode beneficiar tanto o sistema jurídico quanto os cidadãos.

A pesquisa também se baseou em evidências de estudos anteriores que demonstraram a eficácia de intervenções semelhantes em outras jurisdições, sugerindo que melhorias na rapidez e na redução de custos são possíveis. Profissionais dos escritórios de registro, advogados e outras partes interessadas foram ativamente envolvidos, fornecendo suas percepções e experiências sobre o processo. O feedback destes participantes foi crucial para ajustar o guia prático e as recomendações finais, garantindo sua aplicabilidade e aceitação no meio prático.

Como produto final, o estudo produziu um guia prático detalhado, abordando todos os aspectos legais e documentais necessários para a usucapião extrajudicial. O guia oferece um passo-a-passo sobre a preparação e submissão de pedidos, além de estratégias para enfrentar desafios comuns e evitar erros que podem resultar em rejeições dos mesmos. Inclui uma listagem completa dos documentos necessários, variando de acordo com o tipo de usucapião, e descreve cada etapa do processo em detalhe, desde a coleta de documentos até a submissão final ao registro de imóveis. Este guia é projetado para ser uma referência rápida para advogados, servindo tanto para a formação de novos profissionais quanto para a consulta por praticantes experientes da área.

5 O RESULTADO TÉCNICO DA INTERVENÇÃO: GUIA PRÁTICO SOBRE PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ESTRATÉGIAS E RECOMENDAÇÕES PARA ADVOGADOS, ENGENHEIROS AGRÔNOMOS, AGRIMENSORES, TABELIÃES E REGISTRADORES DE IMÓVEIS.

Este Guia Prático sobre o procedimento de Usucapião Extrajudicial é o fruto de um estudo aprofundado sobre a desjudicialização do processo de aquisição de propriedade de modo originário, desenhado para ser uma ferramenta essencial para profissionais de diversas áreas: advogados, engenheiros, tabeliães de notas e registradores de imóveis. O guia fornece um roteiro detalhado dos procedimentos legais e técnicos, uma listagem completa dos documentos necessários e descreve as etapas cruciais para a submissão eficaz de pedidos de usucapião.

Neste contexto, o guia visa aumentar a eficiência e diminuir a sobrecarga nos tribunais, simplificando a complexidade dos processos legais e administrativos. Ele inclui exemplos de casos comuns e soluções práticas para desafios frequentemente encontrados, além de orientações sobre como evitar erros que podem levar à rejeição dos pedidos.

A criação deste guia foi baseada em uma análise metódica das práticas atuais nos escritórios de registro de imóveis e tabelionatos, e inclui contribuições de engenheiros que detalham a elaboração de mapas e memoriais descritivos necessários para os processos. A escolha de abordar múltiplos públicos visa proporcionar uma compreensão integrada e facilitar a colaboração entre as diferentes profissões envolvidas no processo de usucapião extrajudicial.

Portanto, este Guia Prático sobre Usucapião Extrajudicial não apenas representa um avanço significativo para a regularização de propriedades no Brasil, mas também serve como um manual essencial que promove a colaboração entre os diversos profissionais envolvidos, contribuindo para um processo mais acessível, menos burocrático e alinhado às necessidades contemporâneas de eficiência no tratamento jurídico e técnico das propriedades.

5.1 Guia Prático para Advogados no Procedimento de Usucapião Extrajudicial

Este guia prático foi desenvolvido especificamente para advogados que trabalham com processos de usucapião extrajudicial. Ele fornece um roteiro detalhado dos procedimentos legais, listagem completa dos documentos necessários e uma descrição das etapas essenciais para a submissão eficaz de um pedido de usucapião. Além disso, o guia inclui exemplos de casos comuns, com soluções para problemas frequentemente

encontrados, orientando os advogados sobre como evitar erros que podem levar à rejeição dos pedidos.

Para um pedido de usucapião extrajudicial, é crucial que os advogados estejam bem informados sobre os documentos específicos requeridos, que podem variar ligeiramente dependendo do tipo de usucapião (urbana, rural, por abandono de lar, etc.). Aqui está uma lista dos documentos geralmente exigidos:

- Ata Notarial: Este é o documento mais crítico do processo, elaborado por um tabelião, confirmando a posse contínua e pacífica do imóvel pelo tempo requerido pela lei.
- Justo Título (quando aplicável) ou qualquer outro documento que comprove a origem, continuidade, natureza e tempo da posse.
- Planta e Memorial Descritivo do Imóvel: Documentos técnicos que descrevem as características físicas e as dimensões precisas do imóvel.
- Certidões Negativas: Relativas aos aspectos fiscais e legais do imóvel e dos possuidores anteriores, como certidões de ações reais pendentes, protestos, execuções, e outros encargos que possam impactar a propriedade.
- Documentos Pessoais do Requerente: Identificação, CPF, comprovante de estado civil, entre outros necessários para qualificar o usucapiente.
- Certidão de Ônus Reais: Para verificar a existência de qualquer gravame que afete o imóvel.
- Comprovantes de Endereço: Utilizados para corroborar a posse, como contas de utilidade pública.

Orientações sobre como obter cada documento:

- Ata Notarial: Deve ser solicitada e elaborada no Cartório de Notas da localidade onde o imóvel está situado. O advogado deve instruir o cliente a fornecer detalhes completos e precisos sobre a história da posse do imóvel ao tabelião.
- Planta e Memorial Descritivo: Geralmente realizados por um engenheiro ou arquiteto cadastrado, que deve visitar o imóvel para as medições e descrições técnicas necessárias.
- Certidões Negativas e de Ônus Reais: Podem ser obtidas nos respectivos cartórios de registro de imóveis, além de outros órgãos como tribunais e secretarias de fazenda.

Etapas do Processo de Usucapião Extrajudicial:

1. Preparação Inicial e Consultas Necessárias:
 - a. Consulta Prévia: Verificar junto ao cartório de registro de imóveis quais os documentos específicos necessários para a região e tipo de usucapião.
 - b. Recolhimento de Documentos: Organizar todos os documentos necessários, conforme a lista fornecida pelo cartório ao qual deseja realizar o procedimento de usucapião extrajudicial e este guia.
2. Representação do Cliente e Coleta de Provas:
 - c. Representação Legal: Assegurar que todos os documentos estejam corretamente assinados e que o cliente esteja adequadamente representado.
 - d. Coleta de Provas: Obter a ata notarial e garantir que todas as provas da posse sejam robustas e bem documentadas.
 - e. Trabalhar com o cliente para garantir que todas as provas de posse e uso do imóvel estejam bem documentadas e corroboradas por testemunhas, se necessário.
 - f. Coletar todos os documentos necessários e organizar adequadamente para apresentação.
3. Submissão dos Documentos ao Cartório de Registro de Imóveis:
 - g. Revisão Final dos Documentos: Antes de submeter, revisar todos os documentos para garantir sua precisão e completude.
 - h. Apresentar a documentação completa ao cartório de registro de imóveis.
 - i. Acompanhar o processo para responder a quaisquer questões que possam surgir durante a análise do cartório.

5.2 Guia para Elaboração de Mapas e Memoriais Descritivos na Usucapião Extrajudicial

Este guia tem como objetivo fornecer orientações técnicas detalhadas para engenheiros civis e agrimensores na elaboração de mapas e memoriais descritivos, assegurando a conformidade com as exigências legais da usucapião extrajudicial. Com exemplos práticos e claros, o manual visa eliminar erros comuns e garantir a precisão necessária para a validação legal dos documentos.

Todo mapa destinado à usucapião extrajudicial deve conter informações cruciais que permitem a correta identificação e verificação do imóvel. Estas informações incluem:

- Localização do Imóvel: Indicação precisa da localização, incluindo endereço, referências locais, e coordenadas geográficas.
- Limites do Imóvel: Descrição clara e precisa de todos os limites do imóvel.
- Confrontações: Identificação dos imóveis adjacentes e de seus proprietários, quando possível, ou indicação de áreas públicas, estradas, corpos d'água, e outras características relevantes que delimitam o imóvel.

Por sua vez, um memorial descritivo para usucapião extrajudicial deve ser minucioso e abrangente, contendo todos os detalhes necessários para uma completa compreensão do imóvel. Os componentes essenciais incluem:

1. Identificação do Imóvel: Nome do proprietário atual, localização completa, dados cadastrais se disponíveis, nº cadastral na prefeitura, identificar o lado ímpar e par se urbano, especificando quando tiver lotes, nº CCIR, ITR se rural.
2. Descrição Detalhada dos Limites: Cada limite do imóvel deve ser descrito sequencialmente, com referência aos pontos de início e término, assim como aos marcos utilizados.
3. Características do Terreno: Tipo de vegetação, topografia, e quaisquer características naturais relevantes.
4. Benfeitorias Existentes: Descrição de todas as construções, estruturas, ou melhorias feitas no terreno, incluindo suas dimensões e materiais de construção.
5. Confrontações: Identificação dos imóveis adjacentes e de seus proprietários, quando conhecidos, ou referências a áreas públicas ou caminhos.

A seguir, são delineados os componentes essenciais com um enfoque aprimorado para evitar omissões comuns:

1. Identificação Completa do Imóvel:
 - a. Nome e identificação do proprietário atual.
 - b. Localização exata, incluindo coordenadas geográficas detalhadas.
 - c. Dados cadastrais completos, se disponíveis.
2. Descrição Detalhada dos Limites:
 - d. Descrição sequencial e precisa de cada limite do imóvel.
 - e. Inclusão de azimutes e distâncias exatas entre cada ponto de demarcação.
 - f. Referência a todos os marcos físicos e artificiais utilizados como limites.
3. Características do Terreno:
 - g. Descrição do tipo de vegetação, topografia e outras características naturais relevantes.

4. Benfeitorias Existentes:

h. Detalhamento completo de todas as construções, estruturas ou melhorias presentes no terreno.

5. Confrontações:

i. Identificação precisa dos imóveis adjacentes e seus respectivos proprietários, se conhecidos.

j. Descrição de áreas públicas, estradas, corpos d'água, e outras características limítrofes.

Atenção:

I. Para Evitar Omissões, sugere-se descrever Limites e Confrontações com Precisão, tendo como direcionamento:

- Identificar o ponto inicial com coordenadas exatas e uma descrição clara do marco utilizado.
- Descrever cada segmento do limite com a direção indicada por azimutes a partir do norte verdadeiro.
- Incluir distâncias precisas entre os pontos, medidas horizontalmente.

II. Sugere-se incluir Referências Claras:

- Citar todos os marcos físicos e suas características.
- Utilizar descrições que permitam a fácil localização e verificação dos pontos no terreno.
- Identificação de Áreas Públicas

III. Sugere-se proceder à Verificação de Mapas e Registros Oficiais:

- Consultar mapas cadastrais e outros documentos oficiais para confirmar que o imóvel não invade áreas públicas.
- Incluir referências aos documentos ou declarações oficiais consultados que confirmem a localização e os limites.

Declaração no Memorial:

- Incorporar uma declaração explicitamente no memorial que ateste a não inclusão de áreas públicas nos limites do imóvel, baseada em evidências documentais.

Checklist para Verificação de Mapas e Memoriais Descritivos

O Objetivo do Checklist é proporcionar uma ferramenta prática para engenheiros e agrimensores verificarem se todos os aspectos técnicos e legais foram devidamente cumpridos nos documentos elaborados para usucapião extrajudicial.

a) Informações Gerais:

O mapa e o memorial descritivo estão devidamente assinados por um profissional habilitado?

As coordenadas do imóvel estão claramente indicadas e verificadas?

verificar se há sobreposição de áreas com os imóveis confrontantes.

b) Detalhes Técnicos do Mapa:

Todos os azimutes estão medidos e inseridos corretamente?

As distâncias entre os pontos de limite são precisas e claramente marcadas?

O mapa inclui referências a marcos permanentes e naturais?

c) Componentes do Memorial Descritivo:

A descrição dos limites corresponde às informações do mapa?

Existem referências claras a propriedades adjacentes e confrontantes?

O documento especifica a ausência de invasão em áreas públicas?

Os confrontantes assinaram o mapa e memorial descritivo ou a carta de anuência?

d) Conformidade Legal:

Os documentos atendem às especificações dos Provimentos 65/2017 e 149/2023 ?

Existem evidências documentais de notificação dos confrontantes?

e) Revisão Final:

Os documentos foram revisados para correção de possíveis erros tipográficos ou de medição?

O profissional responsável confirmou a precisão de todas as informações incluídas?

Este manual e checklist foram desenhados para serem utilizados como referências padrão na preparação de documentações para usucapião extrajudicial, assegurando que o processo seja conduzido com a máxima precisão e conformidade legal, facilitando assim a regularização rápida e eficiente de imóveis.

5.3 Guia com Estratégias Efetivas para Tabeliães na Condução de Atas Notariais para Usucapião Extrajudicial

Este guia serve como uma ferramenta de consulta rápida para tabeliães e profissionais envolvidos no processo de usucapião extrajudicial, proporcionando uma visão clara dos passos necessários, documentação e critérios legais.

ETAPAS DO PROCESSO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

1. Consulta Inicial

Objetivo: Verificar a viabilidade do processo de usucapião.

Ações:

- a. Análise preliminar do caso e coleta de informações básicas sobre o imóvel e a posse.
- b. Confirmar que o imóvel não é objeto de disputa judicial.
- c. Assegurar que o requerente possui posse pacífica por tempo suficiente conforme a modalidade de usucapião aplicável.

2. Coleta de Documentos

Objetivo: Reunir todos os documentos necessários para embasar o pedido, precisamente:

- a. Ata Notarial.
- b. Certidões negativas de ônus e ações.
- c. Prova de identidade e residência do requerente.
- d. Comprovantes de pagamento de impostos sobre o imóvel.
- e. Planta e memorial descritivo do imóvel.

Ações:

- d. Examinar todos os documentos coletados para verificar sua autenticidade e completude.
- e. Confirmar que todos os documentos necessários estão incluídos e são válidos.

3. Notificação de Confrontantes e Órgãos Públicos:

Objetivo: Notificar confrontantes e órgãos públicos competentes sobre a intenção de reconhecimento de usucapião, permitindo que apresentem oposição se necessário.

Ações

- f. Notificar os confrontantes e os órgãos públicos (municipais, estaduais, e federais) sobre o processo de usucapião.
- g. Estabelecer um prazo para que estes apresentem qualquer oposição ao pedido.
- h. Receber e avaliar eventuais oposições dentro do prazo estipulado.
- i. Decidir sobre a continuidade do processo com base nas oposições recebidas.

- j. Se não houver consentimento prévio, deve-se notificar os envolvidos, cujo silêncio em 15 dias será considerado como concordância (Lei Nº 13.465/17).
- k. Em caso de discordância, deve-se tentar a conciliação e, se não resolvida, encaminhar ao juízo competente.

4. Elaboração da Ata Notarial

Objetivo: Documentar a posse e a situação factual do imóvel.

Ações:

- l. Visita ao imóvel, entrevistas com testemunhas, coleta e análise de evidências documentais.
- m. Preparar a ata notarial detalhando todos os elementos da posse, documentos apresentados e qualquer outra informação relevantes

5. Submissão ao Registro de Imóveis

Objetivo: Formalizar o pedido de reconhecimento da usucapião.

Ações:

- n. Encaminhar a ata notarial ao cartório de registro de imóveis para a alteração da titularidade conforme a legislação vigente.

CRITÉRIOS LEGAIS PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- Presença de Posse: O requerente deve demonstrar posse direta, com exclusividade, por um período ininterrupto e sem oposição.
- Tempo de Posse: O tempo necessário varia conforme o tipo de usucapião:
- Urbano: 5 anos com melhorias no imóvel e cumprimento da função social.
- Rural: 5 anos de desenvolvimento da área conforme critérios específicos.
- Ordinário: 10 anos de posse, ou 15 anos independentemente de título e boa-fé.
- Função Social: O imóvel deve atender à sua função social, conforme definido em lei.

DOCUMENTAÇÃO DETALHADA

1. Ata Notarial:

- Deve incluir a descrição precisa do imóvel, a história da posse, evidências de posse, e depoimentos de testemunhas.

- Realizada no Tabelionato de Notas do município onde o imóvel está localizado.

2. Planta e Memorial Descritivo:

- Deve ser certificado por um profissional qualificado e incluir a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

3. Certidões Negativas:

- De ônus reais, ações judiciais ou pendências que possam afetar a propriedade.
- Certidões de quitação de tributos relacionados ao imóvel.

ESTRATÉGIAS PARA OTIMIZAR E GERENCIAR OS PROCESSOS NO TABELIONATO

A usucapião extrajudicial, introduzida para agilizar a regularização de propriedades, impõe aos tabeliães responsabilidades significativas que muitos percebem como onerosas e trabalhosas. A natureza detalhada do processo, que requer diligências extensas, análise minuciosa de documentos e coleta de depoimentos, pode parecer desmotivadora. Esta parte do guia visa oferecer estratégias práticas e eficientes para superar essas resistências e aumentar o interesse e a eficácia dos tabeliães neste processo crucial.

As estratégias indicadas são:

1. Simplificação de Procedimentos

- a. Padronização de Documentação: Desenvolver e utilizar templates padronizados para a coleta de informações e documentação necessária, reduzindo a variabilidade e os erros na preparação dos documentos.
- b. Guia de Referência Rápida: Criar um manual conciso que detalhe os passos, documentos necessários e critérios legais para a usucapião, permitindo que o tabelião tenha acesso rápido e fácil às informações durante o processo.

2. Capacitação e Suporte

- c. Treinamento Específico: Implementar sessões de treinamento dedicadas a explicar a legislação vigente, técnicas de coleta de depoimentos e a importância do papel do tabelião no processo de usucapião. Tabeliães e equipe do cartório

devem passar por treinamentos regulares sobre a legislação atualizada e as melhores práticas no processo de usucapião extrajudicial.

3. Uso de Tecnologia

- d. Digitalização e Automatização: Adotar sistemas que automatizem partes do processo, como a verificação de documentos e a geração de atas notariais preliminares. A tecnologia pode reduzir significativamente o trabalho manual envolvido e aumentar a precisão dos documentos.
- e. Utilizar softwares de reconhecimento de texto e imagens para ajudar na verificação de documentos.
- f. Plataformas de Comunicação Eficazes: Utilizar plataformas de comunicação que facilitam a interação com clientes e outros profissionais envolvidos no processo de usucapião, como advogados e engenheiros, simplificando a coleta de informações e depoimentos.
- g. Manter um registro acessível ao público de todas as atas notariais e processos de usucapião realizados, respeitando a privacidade e a segurança dos dados.
- h. Encorajar o feedback dos usuários sobre o processo para identificar áreas de melhoria e implementar as mudanças necessárias.
- i. Adotar protocolos de segurança rigorosos para proteger a integridade e a confidencialidade dos documentos e informações coletadas.

Adotando estas estratégias, espera-se que os tabeliães se sintam mais equipados, motivados e valorizados em seu papel crucial no processo de usucapião extrajudicial. Estas ações têm como objetivo não apenas aumentar a eficiência e a eficácia dos processos, mas também melhorar a percepção e o envolvimento dos tabeliães, transformando a usucapião extrajudicial em uma prática mais acessível e menos onerosa.

Essas práticas são projetadas para otimizar a condução dos processos de usucapião extrajudicial, minimizar erros e resistências, e garantir a máxima eficácia e eficiência na regularização de propriedades por meio desse método. Na sequência são apresentados Templates Padronizados para Tabeliães na Condução de Atas Notariais para Usucapião Extrajudicial

1. Template de Ata Notarial para Usucapião Extrajudicial

Para facilitar a coleta de informações e documentação necessária no processo de usucapião extrajudicial e minimizar erros, os seguintes templates padronizados são

propostos. Esses modelos visam estruturar a apresentação de informações de maneira clara e uniforme, facilitando o trabalho dos tabeliães e garantindo a conformidade com os requisitos legais.

Cabeçalho:

1. Tabelionato: Nome e endereço do Tabelionato de Notas.
2. Data: Data da realização da ata.
3. Número da Ata: Número sequencial da ata no livro notarial.

Corpo do Documento:

4. Identificação do Requerente: Nome completo, CPF, RG, estado civil, profissão, endereço residencial e contato.
5. Descrição do Imóvel: Localização precisa do imóvel, descrição dos limites e confrontações, área total, registro anterior (se aplicável).
6. Histórico da Posse:
 - Data de início da posse pelo requerente e/ou antecessores.
 - Descrição detalhada do uso do imóvel ao longo do tempo.
 - Eventuais transações ou atos jurídicos envolvendo o imóvel.
7. Testemunhas: Nome, CPF, RG, e declarações de testemunhas que corroboram a posse.
8. Documentação Anexada: Lista de documentos anexos, como certidões, plantas, fotos do imóvel, e outros comprovativos.

Fecho:

9. Declaração do Tabelião: Confirmação de que todas as informações foram verificadas e são precisas conforme observação direta ou documentação fornecida.
10. Assinaturas: Assinatura do tabelião e do requerente.

2. Template para conferência de Documentação Complementar: Checklist de Documentação Necessária:

1. Certidão atualizada de registro de imóveis.
 Conforme Não conforme

2. Certidões negativas de ônus e ações do imóvel objeto do procedimento extrajudicial.
 Conforme Não conforme
3. Documentos pessoais do requerente (e antecessores, se aplicável)
 Conforme Não conforme
4. Provas de pagamento de impostos (IPTU/ITR) relativas ao imóvel
 Conforme Não conforme
5. Planta e memorial descritivo do imóvel, com ART do profissional responsável.
 Conforme Não conforme
6. Verificação da autenticidade dos documentos apresentados
 Conforme Não conforme
7. Confirmação de que todas as certidões estão atualizadas
 Conforme Não conforme
8. Assinaturas necessárias coletadas
 Conforme Não conforme
9. Documentação adicional conforme necessário (por exemplo, avaliação de imóvel)
 Conforme Não conforme

3. Template para Submissão ao Registro de Imóveis

Cabeçalho:

1. Nome e Endereço do Cartório de Registro de Imóveis:
2. Data de Submissão:

Corpo do Documento:

3. Informações do Requerente: Como no template de Ata Notarial.
4. Resumo da Documentação Submetida: Lista e breve descrição de cada documento submetido.
5. Pedido de Usucapião: Explicitação do pedido de reconhecimento de usucapião, baseado na documentação e na lei aplicável.

Fecho:

6. Declaração de Completa Submissão: Afirmativa de que todos os documentos necessários estão incluídos e corretos.

7. Assinaturas: Assinatura do advogado responsável e do requerente.

5.4 Guia de Boas Práticas para Registradores de Imóveis em Procedimentos de Usucapião Extrajudicial

Este guia tem como objetivo oferecer um passo a passo claro e detalhado para os registradores de imóveis, focando na finalização eficiente e uniforme no processo de usucapião extrajudicial. Aqui, delineamos as ações específicas, verificações necessárias, e as melhores práticas para garantir a conformidade legal e segurança jurídica ao alterar a titularidade de um imóvel por usucapião.

Etapas e Ações Detalhadas para Registradores

Etapa 1: Recebimento e Verificação Inicial do Pedido

- Ação 1.1: Receber o requerimento de usucapião, que deve ser assinado por um advogado.

- Formalidades: esse requerimento deve ser assinado por um advogado, conforme artigo 319 do CPC e artigo 400 do Provimento CNJ.
- Conteúdo: Incluir qualificação completa dos envolvidos, descrição detalhada do imóvel, origem e natureza da posse, valor do imóvel, e especificação da modalidade de usucapião solicitada.

- Ação 1.2: Conferir se todos os documentos necessários estão presentes e se são autênticos, incluindo:

- Ata notarial que comprove a posse;
- Documentos pessoais dos requerentes;
- Provas da posse contínua e pacífica (contas de utilidade pública, fotos, etc.);
- Planta e memorial descritivo do imóvel (quando aplicável), devidamente

assinado por profissional habilitado e confrontantes;

- Certidões negativas de ônus e ações relativas ao imóvel.

- Originalidade dos Documentos: Documentos devem ser apresentados no original, conforme artigo 401, §1º do Provimento 149/2023 CNJ. Documentos em cópia podem ser declarados autênticos pelo advogado, dispensando a autenticação formal (art. 401, §3º).

Etapa 2: Análise Detalhada da Documentação

- Ação 2.1: Analisar o memorial descritivo para verificar a descrição do imóvel com precisão.

- Ação 2.2: Verificar se a ata notarial está devidamente formalizada, incluindo a qualificação completa dos envolvidos e a descrição adequada da posse.

- Ação 2.3: Assegurar que a posse cumpra os requisitos legais para usucapião, como continuidade, paz e período necessário conforme o tipo de usucapião requerido.

Esta etapa de Verificação da Documentação visa assegurar a autenticidade e completude de todos os documentos apresentados. Especial atenção às seguintes especificidades:

- **Procuração Ad Judicia**

Detalhes: Não é necessário reconhecimento de firma. Deve especificar poderes para tratar da usucapião do imóvel em questão.

- **Certidões do Registro de Imóveis**

Escopo: Apresentar certidões de inteiro teor, ônus, e ações, válidas por 30 dias após a prenotação no Registro de Imóveis.

- **Ata Notarial**

Importância: Fundamental para atestar o tempo e a natureza da posse. Deve incluir descrição detalhada do imóvel e declarações de testemunhas quando possível.

- **Justo Título e Outros Documentos Comprobatórios**

Justo Título: Necessário nas modalidades de usucapião que o exija, detalhando a origem e continuidade da posse.

- **Documentos Complementares:** IPTU, contas de consumo, fotografias do imóvel, declarações de confrontantes, CCIR, ITR para imóveis rurais.

- **Planta e Memorial Descritivo**

Requisitos: Assinados por profissional habilitado e pelo requerente, incluindo também todos os titulares de direitos reais e confrontantes, com firmas reconhecidas, bem como os confrontantes.

- **Certidões Judiciais**

Abrangência: Incluir certidões negativas cíveis e criminais dos distribuidores locais e federais, válidas por 30 dias.

Observações Importantes

- Espólio e Sucessão: Tratar casos de espólio conforme as normas legais, garantindo a presença de todos os herdeiros necessários ou documentação adequada de renúncia ou partilha.
- Ônus e Gravames: Avaliar a existência de qualquer ônus ou gravame e agir conforme as disposições legais e as anuências necessárias.
- Fraude e Legalidade: Vigiar para que o processo de usucapião não seja utilizado como meio de fraude ou burla legal.

Etapa 3: Notificação dos Interessados

- Ação 3.1: Emitir notificações para os titulares de direitos reais e confrontantes do imóvel, conforme consta no requerimento.
- Ação 3.2: Registrar e acompanhar as respostas recebidas dentro do prazo de 15 dias. O silêncio é considerado concordância, conforme a legislação atual.

Etapa 4: Tratamento de Impugnações

- Ação 4.1: Receber e processar qualquer impugnação apresentada dentro do prazo estipulado.
- Ação 4.2: Tentar uma conciliação entre as partes, se possível.
- Ação 4.3: Se a impugnação não for resolvida, encaminhar o caso para o juízo competente para decisão.

Etapa 5: Decisão Sobre o Pedido de Usucapião

- Ação 5.1: Avaliar todas as informações e documentos apresentados para decidir sobre a procedência do pedido de usucapião.
- Ação 5.2: Preparar um relatório detalhado fundamentando a decisão, baseando-se nas normas legais e nos documentos fornecidos.

Etapa 6: Registro da Usucapião

- Ação 6.1: Em caso de decisão favorável, proceder com o registro da usucapião na matrícula do imóvel.
- Ação 6.2: Atualizar o registro para refletir a mudança na titularidade, assegurando que todos os dados estejam corretos e atualizados.
- Ação 6.3: Emitir uma nova certidão de propriedade em nome do novo proprietário.

Etapa 7: Comunicação Final

- Ação 7.1: Notificar o requerente e todos os envolvidos sobre a conclusão do processo e as alterações realizadas no registro.
- Ação 7.2: Disponibilizar cópias da nova certidão de propriedade para o requerente e outras partes legítimas.

Boas Práticas Recomendadas

- Precisão na Documentação: Verifique meticulosamente todos os documentos e informações para evitar qualquer erro legal que possa afetar a titularidade futura do imóvel.
- Transparência: Mantenha todas as partes informadas sobre o status do processo, especialmente em casos de atrasos ou
- Eficiência na Comunicação: Utilize métodos de comunicação eficazes para notificar e receber respostas de todas as partes envolvidas.
- Capacitação Contínua: Atualize-se regularmente sobre mudanças na legislação e práticas relacionadas ao processo de usucapião extrajudicial.

Este guia visa facilitar o processo de usucapião extrajudicial para os registradores de imóveis, garantindo que cada etapa seja conduzida com a máxima eficiência e conformidade legal.

6 CONCLUSÃO

A presente pesquisa explorou a eficácia da implementação de um Guia Prático Multidisciplinar no procedimento de Usucapião Extrajudicial, destinado a advogados, engenheiros agrimensores, tabeliães de notas e registradores de imóveis. Este estudo abordou a desjudicialização do processo de reconhecimento de propriedades, enfocando a simplificação e agilização dos processos legais e administrativos envolvidos. O presente trabalho indicou um aumento significativo na adoção da usucapião extrajudicial, refletindo sua eficácia na regularização fundiária, acesso a justiça e na desjudicialização.

Os resultados da intervenção indicam uma significativa melhoria na compreensão e execução dos processos de usucapião extrajudicial entre todos os profissionais envolvidos, bem como as partes. O guia provou ser uma ferramenta eficaz em orientar cada etapa do processo, desde a coleta de documentos até a submissão final ao registro de imóveis, enfatizando práticas que minimizam erros comuns e maximizam a eficiência operacional.

A eficácia da intervenção foi confirmada pelo feedback positivo dos usuários do guia, que relataram uma experiência mais fluida e menos burocrática nos processos de usucapião. Comparado às expectativas iniciais, o guia não apenas atendeu, mas em muitos casos, superou os objetivos propostos, refletindo um alinhamento sólido com o referencial teórico que enfatiza a eficiência processual e o acesso à justiça.

Os resultados têm implicações práticas significativas para o campo de Direito e Gestão de Conflitos, oferecendo **um modelo** replicável para a simplificação de procedimentos judiciais e administrativos. Além disso, o estudo contribui para a literatura existente ao demonstrar como ferramentas práticas podem efetivamente alterar práticas profissionais e otimizar procedimentos legais, com potencial de influenciar políticas públicas e práticas futuras em contextos similares.

Uma limitação do estudo foi sua concentração em um número limitado de escritórios de registro de imóveis, o que pode não capturar completamente a variabilidade das condições em diferentes regiões ou jurisdições. Além disso, a dependência de feedback auto-relatado dos usuários do guia pode introduzir um viés de desejabilidade social nas respostas. Portanto, para futuras pesquisas, sugere-se a expansão do estudo para incluir um espectro mais amplo de escritórios de registro de imóveis e tabelionatos em diferentes estados, para testar a aplicabilidade e eficácia do guia em uma variedade maior de contextos. Além disso, estudos futuros poderiam explorar o impacto de intervenções semelhantes em outras áreas do Direito.

Referências

BRASIL. **Estatuto da Cidade**. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

BRASIL. **Código de Processo Civil**. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 15. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. Volume 5.

MATOS, Marcos de. **Comparativo entre usucapião judicial e extrajudicial: vantagens e desvantagens**. Trabalho de Conclusão de Curso (Direito) - Universidade do Sul de Santa Catarina, Araranguá, 2019.

OLIVEIRA, Samuel Dias de. **A usucapião extrajudicial e a desjudicialização no direito**. Monografia (Bacharelado em Direito) - Centro Universitário de Lavras, Lavras, Minas Gerais, 2019.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro**. Novas Perspectivas de Atos Notariais. Porto Alegre – RS, 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Usucapião Extrajudicial e sua prática no Registro de Imóveis**. Anoreg/ES: 3º Simpósio de Direito Notarial e Registral do Espírito Santo. 2018. Vitória. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/2018/08/27/espírito-santo-realiza-3o-simposio-de-direitonotarial-eregistrat>. Acesso em: 02 de janeiro 2022.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. Volume único. 9 ed. São Paulo: Método, 2019.