

Geraldo Beire Simões, advogados
Rua da Assembléia nº 34, Grupos 601/602 - Centro - Rio de Janeiro – RJ
CEP 20.011-000 – Tel/fax (21) 2222-9457
e-mail: geraldobeire@globo.com

A Usucapião Extrajudicial no Novo Código de Processo Civil

Geraldo Beire Simões

Foi muito feliz o legislador do Novo CPC ao criar o instituto da **Usucapião Extrajudicial**.

Nesse particular, seguiu-se as pegadas da **Lei nº 11.441, de 2007** que instituiu a possibilidade de lavratura de escrituras publicas de **inventário, separação e divórcio**.

Certamente os agourentos de plantão irão bradar as suas “catilinárias” contrárias ao novo instituto, tal qual o fizeram quando do advento da aludida Lei nº 11.441/2007, principalmente os advogados temerosos de perderem honorários.

No entanto, aquietem-se, eles advogados, porque na nova sistemática do “*pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião*”, será efetuado “*a requerimento do interessado, representado por advogado.*”

O Novo CPC acrescentou à Lei dos Registros Públicos o **art. 216-A** constituído dos **incisos I, II, III e IV** e dos **§§ 1º ao 10**, sendo correta essa posição topográfica porque conferiu-se ao interessado a opção de não valer-se da via jurisdicional, mas, sim, querendo, da via extrajudicial junto ao Registro de Imóveis.

Ademais, no âmbito da “Minha Casa minha Vida” o **art. 60 da Lei nº 11.977/2009**, já dispunha que

“ Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.”

O pedido ao Registro Geral de Imóveis, em cuja circunscrição encontrar-se matriculado o imóvel usucapiendo, deverá ser instruído com:

ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias (inciso I)

A **ata notarial**, consoante é sabido, teve trânsito a partir do **art. 236** da Constituição Federal, posteriormente regulado pela **Lei nº 8.935, de 1994**, que em seu art. 7º, inciso III, atribui aos tabeliães de notas competência *com exclusividade de lavrar atas notariais*.

De certa forma a ata notarial já estava compreendida no texto do **art. 364 do CPC de 1973**, ao referir-se à força probante dos documentos que o *documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos*,

Todavia, o Novo CPC houve por bem no Capítulo “*Das Provas*” na “*Seção III*” dispor sobre “*Da Ata notarial*”, expressando que: “*A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada pelo tabelião. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.*”

È pena que a expedita Ata Notarial, muito mais em conta do que a prova pericial, seja tão pouco utilizada pelos advogados.

planta e memorial e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes (inciso II)

Esse dispositivo é auto explicativo, sendo certo que a **planta e memorial descritivo** destinam-se a individualizar e a descrever o bem usucapiendo, notadamente quando tratar-se de gleba de terras ou de lotes de terrenos.

Além da assinatura do profissional habilitado, deverão também assinar a planta e o memorial os titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel objeto da usucapião e também nas matrículas dos imóveis confinantes.

certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente (inciso III)

Essas certidões destinam-se a desvendar a situação fiscal do imóvel usucapiendo, bem como da pessoa do requerente da usucapião extrajudicial ou “*registral*”, ou “*administrativo*” conforme já está alhures sendo denominado”.

justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel (inciso IV)

É sábio esse dispositivo na medida em que dá ênfase à **posse**.

Sabe-se que aquele que, por determinado tempo, sem interrupção, nem oposição **possuir** como seu imóvel adquire-lhe a “*propriedade*”. O que impera é a **posse**. Portanto, todos os meios válidos comprovadores do exercício da **posse** tem por finalidade que seja *declarada a propriedade* em prol do **possuidor**. Tão somente *declarada* porque ela *propriedade* já foi adquirida pelo decurso do tempo e efetivo exercício da **posse** sobre o bem.

É comum ocorrer no meio imobiliário sucessivas escrituras públicas - ou até mesmo por instrumentos particulares revestidos dos requisitos legais - de cessões de direitos aquisitivos de um imóvel e quando o último desses cessionários pretende efetivar a compra e venda esbarra com as mortes, ou desaparecimentos, dos titulares da cadeia sucessória.

Agora o desiderato da questão está mais fácil, porque nessa hipótese estão presentes “*justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse*”, a dar azo ao pedido de reconhecimentos extrajudicial de usucapião, junto ao cartório do registro de imóveis da matrícula do imóvel usucapiendo.

Outros documentos poderão ser utilizados para a comprovação da **posse** continuada sobre o bem, tais como os pagamentos de IPTU e taxas de incêndio se o imóvel for **casa**, ou contribuições condominiais de se tratar de **apartamento**, ou, ainda, imposto predial rural, registro no Incra etc., tratando-se de gleba, ou loteamento rural.

Os acima citados documentos importam nos requisitos essenciais para a feitura do requerimento ao registrador de imóveis.

A seguir, nos §§ 1º ao 10 estão previstos as regras procedimentais a serem observadas no pleito registrário

O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação ate o acolhimento ou a rejeição do pedido. (§ 1º)

Aqui pontuou-se que a prenotação do pedido perdurará durante todo o tempo em que estiver sob exame o pedido, eximindo-se o requerente de sucessivos pedidos de novas prenotações.

Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matricula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoal, ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silencia como discordância (§ 2º)

.

Se não cumprida a regra estampada no **inciso II**, aquele cuja assinatura não constar da planta será notificado pelo registrador para manifestar seu expresso consentimento em 15 (quinze) dias, valendo o seu silêncio como discordância.

Acreditamos que a solução para esse impasse será a remessa os autos do requerimento *ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum*, conforme previsto no § 10, adiante comentado, ou, então, proceder-se conforme previsto no § 7ª. o interessado poderá *suscitar o procedimento de dúvida, nos termos da Lei*.

Anote-se que o Novo CPC eliminou a bifurcação do “procedimento comum” em “ordinário” e “sumário”. A partir da vigência dele Novo CPC, ter-se-á somente **procedimento comum**.

Por isso, coerentemente, no capítulo relativo ao **usucapião extrajudicial** referir-se a “*procedimento comum*”.

O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido (§ 3º).

Essa cientificação aos entes públicos destina-se saber se haverá interesse, ou não, no bem usucapiendo.

No caso de silêncio de quaisquer dessas entidades, entendemos que há desinteresse e por isso o pedido de registro continuará a ser examinado e decidido pelo registrador.

De outra banda, se houver intervenção de um ou mais ente público, após devidamente comprovado o interesse manifestado, o registrador deverá negar o registro pretendido, sem necessidade de remessa dos autos aos juízos competentes, porque, no caso, cuida-se de pedido extrajudicial, por isso imune ao Poder Judiciário.

Todavia, o interessado poderá suscitar dúvida dessa negativa, se tiver elementos contundentes para enfrentar o interesse manifestado.

Entendemos que deverá ser regulado pelos Tribunais Federais, qual juízo apreciará e decidirá na hipótese de ser interessada a União Federal

Se o interessado for o Estado, o Distrito Federal e o Município não haverá discussão, porque o Juízo competente é aquele que estiver disposto na Organização Judiciária dos Estados e do Distrito Federal.

O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. (§ 4º)

O Novo CPC não exige a publicação no Diário da Justiça e nem deveria fazê-lo pura e simplesmente porque o processamento do pedido da usucapião é extrajudicial, fora do Juízo.

No entanto, na Comarca onde não houver jornal de grande circulação, entendemos, ai sim, que a publicação deverá ser efetuada no modo e no órgão no qual são divulgadas as decisões judiciais daquela Comarca.

Se houver manifestação, entendemos que em obséquio ao direito da ampla defesa, o oficial registrador deverá notificar o requerente para ele dizer o que considerar pertinente, para, em seguida, proferir a decisão se defere, ou não, o registro pleiteado

para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. (§ 5º)

Corretamente, aqui impera o cânone constitucional no sentido de que *“aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes (art. 5º, LV CFB)*

As diligências serão realizadas na conformidade do modo que for determinado pelo oficial registrador.

transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. (§ 6º)

Esse dispositivo é auto explicativo, não demandando maiores observações.

em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. (§ 7º)

Se o requerente julgar-se prejudicado com decisão do registrador poderá *suscitar o procedimento de dúvida*, cujo processamento será efetuado nos *termos desta Lei*, ou seja obedecendo-se o disposto no **art. 198 e seguintes da Lei dos Registros Públicos**, cuja dúvida será julgado pelo juízo competente, consoante disposto nas Leis de Organizações Judiciárias dos Estados.

ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. (§ 8º)

Da rejeição do pedido pelo oficial registrador não caberá recurso porque se trata de processo administrativo.

Talvez, venha a ser entendido que caberá a suscitação de dúvida.

Com a palavra os doutos.

a rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento da ação de usucapião. (§ 9º)

Este § 9º parece querer responder o que dispõe o § 8º.

Não seria necessária essa regra diante do ditame Constitucional de que *a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito*. No entanto, didaticamente, foi bom ter constado da lei.

em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por alguns dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro da situação do imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. (§ 10)

Já falamos acima sobre esse § 10.

Cabe, apenas, lembrar que a partir da vigência do Novo CPC existirá tão somente o **procedimento comum**, sendo certo que o Novo CPC **revoga expressamente o CPC de 1973**, pelo que todo o Capítulo destinado ao **Procedimento Sumário deixou de existir**, ressalvadas, tão somente as *ações propostas até o início da vigência do Novo CPC desde que ainda não tenham sido sentenciadas*.

Pontofinalizando, essas são as nossas impressões sobre a usucapião extrajudicial, ou usucapião registral, ou usucapião administrativo.

O que impostar gizar é que esse novo instituto veio em boa hora, em proveito do *-sobrecarregado poder Judiciário.

Os interessados , certamente, sentir-se-ão mais animados a procurarem os registros de imóveis para obterem a declaração de propriedade em seu favor de determinado imóvel urbano ou rural, desde que exerçam a **posse** sem interrupção, nem oposição, mansa, pacífica, não violenta e nem viciada

É necessário, pois, que os advogados dediquem-se a esse novo campo de trabalho remunerado, sob pena da usucapião extrajudicial “não pegar”.

Rio de Janeiro, março de 2015

Geraldo Beire Simões

Advogado especializado em Direito Imobiliário,
Fundador da ABAMI – Associação Brasileira dos
Advogados do Mercado Imobiliário
Co-autor do Projeto da Lei do Inquilinato e
Membro da Comissão Interministerial e
Assessor dos Deputado e Senador Relatores