



**Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"**

IVAN YOSHIO SUZUKI

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: AS INOVAÇÕES TRAZIDAS PELO NOVO
CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL**

**Assis
2016**



Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"

IVAN YOSHIO SUZUKI

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: AS INOVAÇÕES TRAZIDAS PELO NOVO
CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL**

Trabalho de conclusão de curso apresentado como requisito parcial de aprovação no curso de Direito ao Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis – IMESA e a Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA.

Orientando: Ivan Yoshio Suzuki

Orientador: Prof. Sérgio Augusto Frederico

Assis

2016

FICHA CATALOGRÁFICA

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao instituto municipal de ensino superior de Assis, como requisito do curso de graduação, analisado pela seguinte comissão examinadora:

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: AS INOVAÇÕES TRAZIDAS PELO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

IVAN YOSHIO SUZUKI

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis – IMESA e a Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA, como requisito do Curso de Graduação, analisado pela seguinte comissão examinadora:

Orientador: Prof. Sérgio Augusto Frederico

Analisador:

Assis
2016

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho à minha família, e a minha namorada, por diante de todos os obstáculos apresentados, muitos deles criados por mim mesmo, nunca desistiram de me apoiar e incentivar, estando sempre ao meu lado. E as silenciosas madrugadas que permitiram o desenvolvimento deste projeto com maior lucidez.

AGRADECIMENTOS

Meus agradecimentos, primeiramente, vão a Deus, a quem me deu a vida e com sua benção me proporcionou estar aqui.

Reitero, ainda, meus agradecimentos a minha família e a minha namorada, que diante de todo meu desespero sempre buscaram elevar minha autoestima, nunca permitindo, sequer, me deixar pensar em desistir.

Aos meus amigos da faculdade, um agradecimento ímpar, em especial a galera do CJ (canto da janela), que me viram nas últimas 04 semanas entrar em pânico a cada dia, diante de inesperados empecilhos, e me ajudaram de todas as formas possíveis e imagináveis.

“Se tiver de morrer, que morra com honra”.

(Autor desconhecido)

RESUMO

Este trabalho tem por objetivo demonstrar as evoluções trazidas pelo novo Código de Processo Civil referente ao instituto da usucapião extrajudicial, trazendo sua evolução dentro do ordenamento jurídico brasileiro, quais os benefícios e obstáculos enfrentados para sua efetivação, explicitando, também, a tendência do poder judiciário em transferir determinadas causas consensuais para as vias extrajudiciais, a chamada desjudicialização.

Palavras Chaves: Usucapião extrajudicial, novo código de processo civil, desjudicialização.

ABSTRACT

This study aims to demonstrate the changes brought by the new Civil Procedure Code regarding the Institute of extrajudicial adverse possession , bringing their evolution in the Brazilian legal system, which faced benefits and obstacles to its realization , explaining also the tendency of the judiciary to transfer certain consensual causes for the extra-judicial channels , the call desjudicialização.

Key Words: extrajudicial Usucaption , new civil procedure code, desjudicialização .

SUMÁRIO

ANEXO.

INTRODUÇÃO

O trabalho tem por objetivo mostrar a evolução do instituto da usucapião, mas especificadamente da usucapião extrajudicial trazida com o novo código de processo civil, que acrescentou o artigo 216-A, na Lei nº 6.015/73 – Lei de Registros Públicos.

Traz um breve conceito de usucapião, seus principais requisitos e suas espécies já consagradas pelo ordenamento jurídico brasileiro, assim como a primeira forma de usucapião extrajudicial autorizada na legislação, estabelecida na Lei nº 11.779/09 – que regula o Programa Minha Casa Minha Vida.

Esclarece o caminho seguido pelo poder judiciário quanto à tendência à desjudicialização nos processo consensuais, na tentativa de diminuir de forma considerável a quantidade de ações que, atualmente, são propostas por via jurisdicional.

E, finalmente, traz as inovações que o novo código de processo civil trouxe para esse assunto, confirmando a tendência à desjudicialização, na tentativa de acelerar o processo de usucapião fazendo com que os possuidores de imóveis, ainda não regularizados, devido a algum vício encontrado, possa de forma mais célere exercer todas as características do direito de propriedade, para enfim, cumprir a função social da mesma de forma plena; não obstante, levantando também alguns obstáculos encontrados nos dispositivos legais que poderão ir de encontro, dificultando a celeridade pretendida.

Para o desenvolvimento desta pesquisa, utilizou-se o método indutivo, operacionalizado pelas técnicas de conceitos operacionais e da pesquisa bibliográfica.

CAPÍTULO 1

1. DA USUCAPIÃO JUDICIAL

1.1 - CONCEITO

Início o trabalho explicando quanto à nomenclatura do termo “usucapião”, devido ao posicionamento quanto ao seu gênero, podendo ser usado tanto no masculino, quanto no feminino, gerando alguns conflitos doutrinários.

Quanto à origem da palavra, deriva-se do latim “*usucapio*”, que é uma palavra do gênero feminino, atualmente o termo “a usucapião” é mais aceita no mundo jurídico, uma vez que, é usada dessa forma no Código Civil de 2.002. Porém, o termo no masculino, também é aceito e usado por muitos doutrinadores, além de ter sido oficializado no texto do Código Civil de 1.916, tendo como origem o radical “*usu*”, que é masculino, e ao qual se agregou o verbo “*capere*”, formando o verbo “*usucapere*” (GOMES, 2001, p.162).

O assunto é tão controverso, que nem mesmo os legisladores tem uma opinião pacificada, que apesar do Código Civil de 2.002 utilizá-la no feminino; a súmula vinculante nº 237, do Supremo Tribunal Federal, a usa no masculino. Para fins desse trabalho será usado o termo no seu gênero feminino.

A usucapião é uma forma de aquisição de propriedade, também chamada de prescrição aquisitiva, se dá através da posse continuada durante um determinado lapso temporal, com os requisitos estabelecidos em lei.

A usucapião nada mais é do que reivindicar a propriedade de um bem que pertence a outrem através da demonstração do exercício da posse do bem por um determinado lapso temporal, seja para moradia, para o trabalho, para exploração econômica; ao direito não importa quem tem o título da propriedade, ainda que registrado no órgão competente, mas, sim, quem exerce a função social do mesmo.

A Constituição Federal de 1.988 garante o direito de propriedade aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país, em seu artigo 5º, caput, e inciso

XXII; sendo abrangidos os direitos reais tipificados pelo Código Civil Brasileiro, artigo 1.225, e regulamentado nos artigos 1.238 a 1.244, na mesma legislação.

Segundo Gonçalves (1997, p.100), a usucapião “é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos pela lei”.

Destarte, Gomes (2001, p.163), conceitua a usucapião como “a usucapião é modo de adquirir a propriedade das coisas móveis e imóveis. Embora o lapso de tempo exigido em lei não seja igual, as regras fundamentais não diferem.”

1.2 – REQUISITOS

Para se pleitear a usucapião, em qualquer de suas espécies, são exigidos alguns requisitos, onde alguns são gerais, para toda e qualquer espécie, e outras apenas para algumas modalidades específicas.

- *Requisitos gerais*: dentre os requisitos estabelecidos pela legislação do assunto, temos aqueles que são comuns a todas as modalidades de usucapião existentes, que são: posse *ad usucapione* que é a posse com o intuito de ser dono (*animus domini*), com olhos a usucapião; a posse mansa e pacífica, isto é, sem ter sido contestada por ninguém; posse contínua e duradoura, significa que não pode ter interrupção na posse durante contagem do tempo para o pedido, sem intervalos; e posse justa é aquela que não foi adquirida de forma precária, violenta ou clandestina.

- *Requisitos especiais*: além dos requisitos gerais, já mencionados, alguns são exigidos apenas em algumas modalidades, são chamados de requisitos especiais, como o justo título que é caracterizado por um documento que a princípio era apto à transferência da propriedade, mas por algum vício essa transferência não é mais possível; e a boa fé subjetiva que se caracteriza quando o possuidor exerce com a certeza de que é o verdadeiro detentor de direito sobre o bem.

- *Requisitos pessoais*: sendo necessário que o adquirente seja capaz e tenha qualidade para adquiri-la por esse modo de aquisição. Sendo proibida a usucapião

entre ascendentes e descendentes durante o pátrio poder, entre cônjuges, salvo aqueles que foram abandonados, entre incapazes e seus representantes. Quanto àquele que sofre os efeitos da usucapião, não há exigência relativamente à capacidade, basta que seja proprietário da coisa a ser usucapida (GOMES, 2001, p.165).

- *Requisitos reais*: ainda conforme Gomes (2001, p.165), “não são todas as coisas, nem todos os direitos que se adquirem por usucapião. Certos bens consideram-se imprescritíveis. São, em princípio, os que estão fora do comércio, tais como os bens públicos.”

1.3 – POSSE E PROPRIEDADE

1.3.1. Posse

A posse não se confunde com a propriedade, apesar de o conceito do primeiro passar pelo do segundo; o simples agir como se fosse dono do bem, ou seja, usando, fruindo, dispondo não lhe assegura a propriedade, a posse se apresenta no mundo da aparência, enquanto a propriedade no mundo da realidade.

A posse foi matéria de ferrenhas discussões jurídicas e doutrinárias, que causam debates até os dias atuais, para tal, existem duas principais teorias de larga repercussão: a teoria subjetiva, de Savigny, e de outro lado, a teoria objetiva, de autoria de R. Von Ihering, que serão explanadas a seguir:

Para a teoria de Savigny, a posse resulta da conjunção de dois elementos: o *corpus* e o *animus*.

Segundo Gomes (2001, p.18) “o corpus é o elemento material que se traduz no poder físico da pessoa sobre a coisa. O animus, o elemento intelectual, representa a vontade de ter essa coisa como sua”.

Na teoria subjetiva não basta uma pessoa exercer um dos atributos da propriedade, usando, fruindo ou dispondo do bem, é necessário o *animus domini*, onde se encontra a parte subjetiva da teoria, ou seja, precisa demonstrar a intenção de ser dono do imóvel.

Já para a teoria objetiva de Ihering, a posse se dá com a aquisição de apenas o elemento *corpus*, ou seja, é a visibilidade, a exteriorização de um dos atributos da propriedade, já mencionados acima, lhe dá o direito da posse; vai contra a concepção subjetivista, pois, para ele a posse não é o poder físico da pessoa sobre a coisa, mas, sim, a exterioridade da propriedade, ainda, segundo sua teoria, só há posse onde pode haver propriedade, posse é conduta de dono.

A teoria objetiva da posse foi à adotada pelo direito civil brasileiro, assim como a maioria dos países ocidentais. E apesar do ordenamento jurídico, em regra geral, ter adotado a teoria de Ihering, em determinados institutos processuais, algumas situações específicas, peculiares, aplica-se a teoria subjetiva, desenvolvida por Savigny, como no caso da usucapião aqui discutida.

Para se pleitear o direito de propriedade do bem através da usucapião é indispensável à posse *ad usucapione*, que é a posse com a finalidade de se tornar proprietário (*animus domini*); não bastando apenas ter a posse (*corpus*), portanto, além de demonstrar/exteriorizar um dos atributos da propriedade é preciso fazê-lo com a intenção de ser dono, de se tornar proprietário. Vejamos um exemplo: o locatário de um imóvel tem a posse do mesmo, porém, sem a intenção de ser proprietário, a chamada posse *ad interdita*, nessa situação não é possível à aquisição da propriedade através do instituto da usucapião.

1.3.2 – Propriedade

A propriedade é um direito consagrado no Código Civil Brasileiro, em seu artigo 1.228, e parágrafos, este direito de propriedade é o mais amplo dos direitos reais existentes na legislação brasileira, podendo ser titular toda pessoa física, como jurídica, entre estas, tanto as de direito privado, como as de direito público.

É, também, assegurado na Constituição Federal, em seu artigo 5º, XXII, que diz: “É garantido o direito de propriedade.”

Para melhor conceituação do direito de propriedade é necessário reduzi-la aos seus elementos essenciais, devido a sua complexidade, para assim ter uma melhor compreensão deste instituto jurídico.

Ressalta, Pugliese (2005, p.265):

A principal característica que se pode registrar em favor do direito de propriedade é a de que trata-se de fato absoluto, não só porque oponível erga omnes, como também porque apresenta caráter de plenitude, sendo, incontestavelmente, o mais extenso e o mais completo de todos os direitos reais.”

O primeiro elemento, trata-se de seu caráter absoluto, uma vez que, confere ao titular o poder de decidir entre usar, vender, alugar, destruir, abandonar, ter a liberdade de escolher o que fazer, sendo oponível a todos, estando sujeito apenas a determinadas limitações, impostas no interesse público ou pela coexistência do direito de propriedade dos demais indivíduos.

Outro elemento diz que a propriedade é um direito complexo, por ser formado por quatro prerrogativas indivisíveis, ou seja, são quatro institutos que juntos, e tão somente juntos, contemplam o direito de propriedade, que são: o direito de usar, gozar/fruir, dispor e reaver. O direito de usar é o direito de servir-se diretamente da coisa, colher a utilidade original da mesma, é colocar a coisa a serviço do titular sem alterar-lhe a substância; o direito de gozar/fruir é servir-se indiretamente da coisa, tirar utilidade do bem sem ser com a finalidade que ela foi criada, extrair dele benefícios e vantagens, refere-se à percepção de frutos, tanto naturais como civis; já o direito de dispor é a faculdade de fazer o que bem entender com a coisa, incluindo não fazer nada, podendo até mesmo destruir ou abandonar, este é considerado o direito mais abrangente, pois quem pode dispor da coisa, pode também usar e fruir, porém, dispor do bem somente o proprietário o pode fazer, e usar e fruir pode ser feito por terceiro; o último instituto é o direito de reaver que nada mais é do que poder tomar a coisa que injustamente lhe foi tomada, de quem a detenha, onde quer que esteja.

Outra característica é o de ser um direito perpétuo, não se extinguindo pela inércia, ou pelo não uso, tendo assim sua duração ilimitada.

Por último temos o aspecto pessoal, ou seja, a exclusividade, tendo o proprietário a faculdade de excluir do direito, terceiros, devido sua oponibilidade erga omnes, já citada acima.

Pugliese (2005, p.267), ainda cita o conceito de propriedade vista por diversos doutrinadores:

Para Clovis Bevilacqua, “propriedade trata-se de poder assegurado pelo grupo social a atualização dos bens da vida psíquica e moral”. Lafayette, de seu lado, define tratar-se a propriedade “do direito real que vincula legalmente e submete ao poder absoluto de nossa vontade a coisa corpórea na substância, acidentes e acessórios”. Tito Fulgência leciona que “chama-se propriedade o direito que tem uma pessoa de tirar diretamente da coisa toda a sua utilidade jurídica”. Para Lacerda de Almeida, “o direito de propriedade é o direito real que vincula à nossa personalidade uma coisa corpórea sob todas as suas relações”. Para o professor Roberto Senise Lisboa, “propriedade é o poder completo sobre determinada coisa”.

Dados, em regra geral, o conceito de propriedade, atualmente deve ser considerado não apenas sob o aspecto civilista, não se limitando, apenas, ao conteúdo jurídico e aos elementos essenciais acima explicados, é necessário uma visão mais ampla de seu conceito. Com a chegada da Constituição Federal de 1.988, e a grande influencia da Declaração Universal dos Direitos Humanos, este conceito exige, além dos fatores do direito privado, a inclusão dos fatores de ordem pública que integram o moderno direito de propriedade, sendo o principal fator, a função social da propriedade como fundamento de sua existência.

1.4. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A legislação brasileira não mais leva em consideração, única e exclusivamente, o direito de propriedade a quem detém o título de proprietário, ainda que registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a propriedade passa a ser vista por seu caráter social, não mais aquela propriedade de caráter eminentemente egoística; agora enfatizando a função social exercida pela propriedade, e levando em conta tal função social, ela passa estar diretamente vinculada aos interesses do Estado em compromisso à sociedade, pois antigamente era tida como direito exclusivamente privado, impondo certos limites visando o bem comum, restringindo de certa forma o caráter absoluto, que é um dos elementos da propriedade citado acima.

Essa restrição se dá quanto ao gozo e disposição da propriedade, e cuida-se nesse aspecto do que é chamado de abuso de direito, que é enunciado no próprio Código Civil, por exemplo, em seu artigo 1.228, §2º:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

A necessidade da exigência da função social tem um de seus embasamentos na Declaração Universal dos Direitos Humanos, que ressaltou o direito de propriedade em seu texto, fundamentando como um direito natural, dado suas características que ressaltam a dignidade da pessoa humana, e como parte de sua natureza (PUGLIESE, 2005, p.321-322). Ele é descrito em seu artigo 17º, que diz:

- 1.Toda a pessoa, individual ou coletiva, tem direito à propriedade.
- 2.Ninguém pode ser arbitrariamente privado de sua propriedade.

Para consagrar, tal função social, na legislação brasileira, a Constituição Federal de 1.988, que aderiu de forma muito abrangente à Declaração Universal dos Direitos Humanos em seu texto, transcreveu em seu artigo 5º, incisos XXII e XXIII, os seguintes dizeres:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade.

XXII – é garantido o direito de propriedade.

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social.

Ainda, de acordo com a Constituição, em seu art. 170, ao tratar da ordem econômica, dando valor ao trabalho e à livre iniciativa, conforme os ditames da justiça social garante o princípio da função social da propriedade (inciso III), após

referir-se ao princípio da propriedade privada em si mesma (inciso II). Ao tratar da política urbana, o legislador constitucional destaca que a *“propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”* (art. 182, §1º).

Para fazer valer o princípio da função social da propriedade a Magna Carta descreve de forma clara e expressa a necessidade de sua observância. O autor, Pugliese (2005, p. 322) enaltece da seguinte forma:

O direito constitucional, colhe, pois, os aspectos políticos, sociológicos, sociais, morais, econômicos e outros inúmeros que envolvem a propriedade como instituição natural inerente aos seres humanos, dando os fundamentos jurídicos fundamentais para seu exercício e sua garantia e a transformando em norma jurídica básica, sem descuidar, obviamente dos princípios e fins do próprio “Estado”.

Já para Venosa (2.003, p.182), define de seguinte forma:

A propriedade, portanto, tendo em vista sua função social, sofre limitações de varias naturezas, desde as limitações impostas no Código Civil de 1916 e de 2002 em razão do direito de vizinhança, até as de ordem constitucional e administrativa para preservação do meio ambiente, fauna, flora, patrimônio artístico, etc.

Dado o todo relatado, fica evidente a importancia e essencialidade da função social que deve ser exercida como um instituto jurídico da propriedade, visando o princípio da dignidade da pessoa humana, assim expressa dentro da Declaração Universal dos Direitos Humanos, portanto, como já visto, o direito de propriedade será ordenado pelo Direito Civil, sendo regulado nos limites e exigencias, impostas pela Constituição Federal, por ter seu fundamento jurídico no Direito Público.

1.5. ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

A usucapião pode ser tanto de bens móveis quanto imóveis, porém, como já foi mencionado, esse trabalho vai se dedicar apenas aos bens imóveis, em

profundidade a nova espécie de usucapião, a extrajudicial, porém, não menos importante, serão demonstradas aqui as principais outras espécies cabíveis. A usucapião é uma forma de aquisição de propriedade que deve ser pleiteada de forma específica, ou seja, com a modalidade correta de acordo com a realidade da posse estabelecida pelo usucapiendo. Para tanto, as modalidades podem ser:

1.5.1 - Usucapião ordinária: tem seu fundamento jurídico no art. 1.242, e §único, do Código Civil, que diz:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Nota-se que o artigo que justifica esse instituto, deixa claro os requisitos necessários para se requerer a propriedade pretendida, portanto, para promover a ação de usucapião ordinária é necessário ter a posse do imóvel, que seja mansa e pacífica, de forma contínua, durante o período de dez (10) anos, podendo este período ser reduzido para cinco (05) anos, caso tenha sido adquirido de forma onerosa e com o título registrado em cartório, que posteriormente veio a ser cancelado, ou restou infrutífera sua tentativa de registro, por algum vício; e servido como moradia ou de interesse social e econômico; exigindo também justo título e boa fé.

1.5.2 - Usucapião extraordinária: é disciplinada pelo artigo 1.238, do Código Civil, demonstrando:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Para se requerer em juízo a propriedade de um imóvel pela espécie extrajudicial devem estar presentes a posse, de forma mansa e pacífica, contínua, com ânimo de dono, durante o período de quinze (15) anos, podendo ser reduzido para dez (10 anos) se nele estiver estabelecido sua moradia habitual ou realizado obras ou serviço de caráter produtivo, não sendo necessário o justo título e a boa-fé.

1.5.3 - Usucapião Especial Rural ou Pró Labore: esta espécie tem como base jurídica o artigo 1.239, do Código Civil, e ainda, o artigo 191, da Constituição Federal:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

O artigo 1.239, do Código Civil, transcreve o artigo 191, da Magna Carta, de forma idêntica, podendo ser observado que deverão estar presentes para tal pretensão não ser proprietário de nenhum imóvel, seja ele rural ou urbano, a posse por pelo menos cinco (05) anos, de forma mansa, pacífica e contínua, cuja área não seja superior a cinquenta (50) hectares, fazendo dela sua moradia, e tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família vinculando assim ao exercício da função social nos termos da legislação. Não são necessários justo título e boa-fé, e não podem ser pleiteadas por pessoa jurídica, pois, esta tem sede e não moradia.

1.5.4 - Usucapião Especial Urbana: tratada na Constituição Federal em seu artigo 183, e regulamentada pelo Código Civil no artigo 1.240, e no artigo 9º, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Para essa modalidade se exige a posse mansa, pacífica e ininterrupta por cinco anos, não podendo ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano, tendo a área urbana no máximo 250 metros quadrados, fazendo dela sua moradia, todos os requisitos aqui citados são repetidos e ratificados no Código Civil e no Estatuto da Cidade nos artigos supra mencionados.

1.5.5 - Usucapião Especial Coletiva: advém do Estatuto da Cidade, em seu artigo 10º, que dispõe:

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

É cabível para as áreas maiores de 250 metros quadrados, ocupada por população de baixa renda, onde não é possível a identificação dos terrenos ocupados por cada condômino, para sua moradia por cinco (05) anos. Esta ação deve seguir o rito sumário (artigo 14 – Estatuto da Cidade), se transformando em um condomínio especial, que será declarada através de sentença proferida pelo juiz competente, servindo esta de título para seu registro no cartório competente.

Para compor o polo ativo da ação são necessários todos os moradores da área, se algum deles se recusar, deverá ser citado a integrar a lide em litisconsórcio necessário, podendo ser substituído pela associação de moradores, conforme faculta o artigo 12, III, do Estatuto da Cidade.

1.5.6 - Usucapião Familiar: inserido pela Lei nº 12.424/2011 que regulamenta o programa minha casa minha vida, o artigo 1.240-A, do Código Civil, estabelece que:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Esta espécie se trata de uma modalidade recente objetivando assistir com a integralidade da propriedade ao cônjuge/companheiro abandonado em seu lar, até então de propriedade do casal; para se pleitear a usucapião da parte ideal restante é necessário que o abandono pelo outro companheiro seja voluntário e injustificado; a área deve ser menor do que 250 metros quadrados, que ocorra o exercício da posse pela outra parte por pelo menos dois (02) anos, a partir do momento do abandono, sem oposição, que o imóvel tenha sido adquirido na constância da união, e que a parte requerente não seja proprietário de outro imóvel e o utilize como sua moradia ou de sua família.

1.5.7 - Usucapião Indígena: esta espécie é regulado pela Lei nº 6.001/73, Estatuto do Índio, mais precisamente em seu artigo 33, cuja norma diz:

Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

Considera-se integrado, aquele índio que possui contato com a civilização e capacidade civil para agir; os que vivem isolados, considerados não integrados, serão representados pela FUNAI. Conforme o artigo transcreve só é cabível para áreas rurais, menores de cinquenta (50) hectares, e de propriedade privada, cujo índio tenha posse por pelo menos dez (10) anos).

Estas são as principais espécies de usucapião existente em nosso ordenamento jurídico, em regra, percebe-se que os próprios artigos já mostram de forma clara os requisitos necessários para cada modalidade, mister salientar que, atualmente, todos visam cumprir a função social da propriedade, de forma a torná-las importante social, urbana e economicamente.

Ainda, temos a usucapião extrajudicial que teve seus primeiros passos com a promulgação da Lei 11.977/2009, que autoriza a busca do direito de propriedade de forma administrativa, para alguns casos, que serão discutidos no capítulo seguinte.

CAPÍTULO 2

2. DA AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL INTRODUZIDA PELA LEI Nº 11.977/2009

2.1. DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, A USUCAPIÃO E O PROCESSO DE DESJUDICIALIZAÇÃO.

Como visto anteriormente existem várias espécies de ações de usucapião, porém, todas que aqui foram mencionadas necessitam da tutela do Estado, portanto, para se requerer o direito de propriedade através da usucapião, até então, era necessário o ingresso para o reconhecimento do direito pelo Poder Judiciário.

Com a promulgação da Lei nº 11.977/2009, que regula o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, programa desenvolvido pelo Governo Federal, o qual tem como objetivo o custeio de moradia à população de baixa renda, concessão de créditos facilitados, descontos das custas e emolumentos cobrados no Registro de Imóveis para regularização do título¹, assim como a possibilidade de regularização fundiária em áreas de lotes em parcelamentos ilegais, clandestinos ou irregulares, que já se consolidaram no tempo, por via exclusivamente administrativa, consolidando a aquisição do direito de propriedade pela usucapião extrajudicial, nos termos dos artigos 183 da Constituição Federal e 1.240 do Código Civil.

Para tanto, vale ressaltar a definição de regularização fundiária, que a própria lei trouxe, em seu artigo 46:

A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

¹ BROCHADO, Daniel Keunecke. A regularização fundiária e a usucapião administrativa da Lei do Programa "Minha Casa Minha Vida". 2010. Disponível em:< <https://jus.com.br/artigos/17004/a-regularizacao-fundiaria-e-a-usucapiao-administrativa-da-lei-do-programa-minha-casa-minha-vida>>. Acesso em: 18/08/2016.

Primeiramente, a regularização fundiária aqui mencionada destina-se somente para áreas urbanas com menos de 250 metros quadrados, nas normas do artigo 1.240, CC; mas, com a alteração trazida pela Lei 12.424/2011 autoriza-se a regularização em áreas urbanas maiores de 250 metros quadrados, conforme inserido no artigo 60, § 3º, da Lei 11.977/2009, devendo neste caso atender as exigências estabelecidas na lei pertinente sobre usucapião.

Deverão ser áreas de interesse social ou que se encontre em áreas de zona de interesse social ou em áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos municípios, declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social ou de interesse específico, conforme descreve a lei.

“A regularização fundiária consiste em regularizar a posse dos habitantes e promover a urbanização do local sem recorrer à remoção da população para outras localidades”².

Este procedimento pode ser realizado em duas situações: a regularização fundiária de interesse social e a regularização fundiária de interesse específico.

Neste contexto, a regularização fundiária, se executada de forma efetiva, rende ao cidadão de baixa renda que mora em áreas irregulares, uma legitimação do domínio e posse de seu imóvel, conseqüentemente, lhe dando segurança jurídica, a valorização do bem, o sentimento de cidadania, acessos aos benefícios do Estado, e uma considerável melhora na qualidade de vida, cumprindo assim a função social da propriedade exigida pela Constituição Federal e leis infraconstitucionais.

Já a usucapião administrativa, segundo Araújo (2013, p.387) “consiste num mecanismo de regularização fundiária de terrenos urbanos que já estão ocupados, porém de modo desordenado”.

É notório que com a chegada do Programa Minha Casa Minha Vida alavancou-se a possibilidade da população de baixa renda estabelecer o seu direito de moradia de forma regular, autônoma e independente. Entretanto, esse não é o

² GONÇALVES, Rafael Soares. Repensar a regularização fundiária como política de integração sócioespacial. 2009. Disponível em:< http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0103-40142009000200017&script=sci_arttext>. Acesso em: 17/08/2016.

único objetivo a ser alcançado por este projeto. A permissão concedida aqui para a possibilidade da realização da regularização fundiária e a usucapião por via administrativa tem como objetivo também retirar do Poder Judiciário tal demanda, assim como já feito, quando da autorização para realização de inventário, separação e divórcio pelo tabelião de notas, ficando evidente que o Poder Legislativo caminha para o que chamamos de desjudicialização.

O processo de desjudicialização já vem ocorrendo de forma gradativa em nosso ordenamento jurídico, como mostra o “histórico sequencial de leis oriundas desta tendência que vem desde 2004, partindo da lei 10.931/04, com a Retificação Administrativa que alterou a LRP (Lei de Registro Público nº 6.015/73 em seus artigos 212 e 213, passando pelas leis 11.441/2007 (Inventário, Partilha, Separação, Divórcio, Consensuais por via administrativa) e lei 11.481/2007 (Regularização Fundiária para Zonas especiais de interesse social), chegando por fim, à lei 11.977/2009, modificada pela lei 12.424/2011, com disposições sobre o PMCMV”³.

Desta forma, o processo de desjudicialização visa transferir alguns procedimentos consensuais para a competência dos Cartórios Extrajudiciais (Tabelião de Notas e Registro de Imóveis), a fim de desafogar o Poder Judiciário, diminuindo a demanda de ações e na tentativa de dar celeridade e maior eficácia aos casos litigiosos que exigem a tutela do Estado.

A lei 11.977/2009 traz como objetivo da usucapião administrativa uma finalidade socioespacial, porém, pode ter um grande viés político, deturpando assim sua principal finalidade, ao transferir a responsabilidade para o ente público quanto à elaboração do processo prévio que legitima a posse do usucapiente, o legislador inclui um importante instrumento político perante os eleitores de baixa renda (ARAUJO, 2013, p.386).

³ KUMPEL, Vitor Frederico. O novo código de processo civil: o usucapião administrativo e o processo de desjudicialização. 2014. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048-O+novo+Codigo+de+Processo+Civil+o+usucapiao+administrativo+e+o>>. Acesso em: 17/08/2016.

2.2. DOS REQUISITOS E PROCEDIMENTOS

Os requisitos e procedimentos para a realização de forma efetiva da usucapião extrajudicial estão dispostos na lei, apesar de ter como objetivo tornar à regularização dos imóveis mais céleres, extraindo da morosidade do judiciário, para uma via considerada mais rápida, na realidade o processo dos terrenos urbanos exigirá um trabalho gradual e lento, pois, depende de uma série de etapas que passam desde o envolvimento do beneficiário da área, o poder público competente e o cartório de registro de imóveis.

O processo da usucapião administrativa deve seguir uma série de etapas, as quais estão descritas de forma geral na letra da lei. Essas etapas foram classificadas por Araujo (2013), como sendo: elaboração do projeto de regularização fundiária; confecção do auto de demarcação; notificação dos interessados; necessidade da via judicial; averbação do parcelamento do projeto de regularização; legitimação da posse e conversão da posse titulada em usucapião, que serão explanadas abaixo:

- Elaboração do projeto de regularização fundiária: que será formada pela demarcação urbanística da área ser regularizada e a licença ambiental emitida pelo órgão competente. Na demarcação urbanística o poder público deverá delimitar seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses, conforme faculta o artigo 47, inciso III, da respectiva lei; já o licenciamento ambiental deve ser aprovado pelo Conselho do meio ambiente e órgão ambiental capacitado, de acordo com a demarcação urbanística apresentada, nos termos do artigo 53, §§ 1 e 2º, e artigo 54, §§ 1 e 2º.

- Confecção do auto de demarcação: próxima etapa a ser realizada é a confecção do auto de demarcação devendo constar a planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, planta de sobreposição do imóvel, e certidão da matrícula ou da transcrição da área, itens em dispostos no artigo 56, § 1º, I, II e III da referida Lei.

- Notificação dos interessados: primeiramente o poder público responsável pela elaboração do processo prévio, deverá notificar os possíveis interessados públicos, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias, a ausência de

manifestação considerar-se-á aceitação tácita, artigo 56, §§ 2º e 3º. Passado o prazo mencionado, o auto de demarcação deverá ser encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis o qual pesquisará o titular da área pretendida, como também seus confrontantes (artigo 57); uma vez identificados deverão ser notificados pessoalmente, ou via correio com aviso de recebimento, ou ainda, notificá-los pelo Cartório de Títulos e Documentos, com prazo de manifestação em 15 (quinze) dias (artigo 57, § 1º). Deverá, também, o poder público notificar por edital, possíveis interessados, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; com prazo de 15 (quinze) dias para impugnação (artigo 57, §§ 2º e 3º, I, II e III).

- Necessidade da via judicial: em caso de haver impugnação por qualquer dos interessados, podendo inclusive o Cartório de Registro de Imóveis promover a tentativa de conciliação convocando as partes (art.57, § 9º da Lei 11.977/09), e não sendo possível a acordo de forma amigável, o processo deverá ser encerrado e enviado para a via judicial para solução do litígio. Nota-se que quando o legislativo transfere as ações que eram exclusivamente judiciais para a possibilidade da via extrajudicial, somente o faz em casos de não haver conflitos de interesses, e não envolva menores e incapazes, portanto, não existindo a possibilidade de conciliação, não haverá outra forma de solução do impasse senão a utilização da via judicial, pelos mecanismos legais previstos pelos arts. 1.240 do CC e 9º e ss da Lei 10.257/2001 (ARAUJO, 2013, p.389).

- Averbação do parcelamento do projeto de regularização: passado todos os prazos para impugnação e não o havendo, o poder público deverá providenciar o projeto de regularização fundiária, de acordos com os requisitos exigidos no artigo 51, desta lei, e levar o mesmo a registro no cartório de registro de imóveis competente, neste momento com os lotes de cada possuidor já discriminado, pois, uma vez registrado, deverá ser emitido o título de legitimação de posse, de acordo o que diz o artigo 58, § 1º.

- Legitimação da posse: o título de legitimação de posse será concedida uma única vez, não podendo o ocupante ser beneficiado duas vezes pelo mesmo instituto, além de não poder ser proprietário de outro imóvel, seja urbano ou rural, e

desde que cadastrado pelo poder público (art. 59, I, §§ 1º e 2º), o título será concedido preferencialmente em nome da mulher (art.58, § 2º).

- Conversão da posse titulada em usucapião: uma vez registrada no cartório competente o título de legitimação da posse, esta poderá ser convertida em direito de propriedade, após o transcurso de 05 (cinco) anos; porém esse prazo deverá ser considerado da legitimação da posse estabelecida pelo poder público, pois, assim determina o artigo 60, da Lei 11.977/09, esta aquisição se dará por usucapião nos termos das normas constitucionais para essa modalidade.

Desta forma, finaliza-se o processo de usucapião extrajudicial por meio da Lei 11.977/2009, que regulamenta o Programa Minha Casa Minha Vida; nota-se de que se trata de um processo bastante complexo, e o balanço registrado dos programas de legalização do solo é, todavia, negativo, revelando a complexidade e os limites da legislação urbanística brasileira⁴; enfrentando alguns obstáculos que dificultam o benefício para a população de baixa renda, pois, depende da eficiência do poder público, que muitas vezes não desempenha seu papel esperado, tendo como principal objetivo as vantagens adquiridas pelo cargo ocupado, outras vezes visando apenas benefícios políticos, e o fato de não possibilitar o pedido de usucapião de forma individualizada, devendo o possuidor de boa-fé que tem a pretensão de regularizar seu imóvel para atingir a função social do mesmo de forma plena, ficar a mercê da manifestação do poder público e dos seus copossuidores.

⁴ GONÇALVES, Rafael Soares. Repensar a regularização fundiária como política de integração sócioespacial. 2009. Disponível em:< http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0103-40142009000200017&script=sci_arttext>. Acesso em: 17/08/2016

CAPÍTULO 3

3. ACESSIBILIDADE AO PROCESSO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COM A CHEGADA DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

3.1. O AVANÇO JURÍDICO, SOCIAL E ECONÔMICO.

Com a promulgação do Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105 de 16/03/2015), entrado em vigor no dia 18 de março de 2016, ratifica a intenção da tendência de desjudicialização dos atos consensuais, trazendo em seu texto a possibilidade da ação de usucapião extrajudicial para todas as espécies de usucapião cabíveis no ordenamento jurídico brasileiro, se cumpridas às exigências estabelecidas na lei. Podendo ser de imóvel urbano e rural, sem medidas específicas, de forma individualizada, para fins do exercício do direito de moradia de forma regular, ampliando o rol de possibilidades do instituto da usucapião extrajudicial, que anteriormente com o advento da Lei nº 11.779/2009, a permitia de forma restrita, em apenas uma hipótese já descrita.

Autorizada no artigo 1.071, do NCP, que acrescenta o artigo 216-A, do Título V, da Lei nº 6.015/73 – Lei dos Registros Públicos, disciplinando a ação de usucapião extrajudicial nos seguintes termos, *in verbis*:

“Art.216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório de registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com :

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

IV - 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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência) [...]

Trata-se o procedimento extrajudicial de usucapião de importante novidade que veio recentemente introduzida no ordenamento jurídico brasileiro, com acerto, em nosso entender, possibilitando, em casos de ausência de litígio, o reconhecimento da aquisição de direitos reais imobiliários diretamente no Registro Imobiliário, sem a necessidade de processo judicial, tornando, assim, o caminho mais célere, e auxiliando a redução da carga desumana de processos submetidos ao Poder Judiciário, (BRANDELLI, 2016, p.13-14).

Conforme definição de Brandelli acima fica evidente que a intenção do legislador é válida, e, se alcançado os objetivos pretendidos será de grande benefício jurídico, social e econômico, haja vista que dará ao possuidor do imóvel a possibilidade de regularização do mesmo para que detenha sua titularidade frente ao cartório de registro de imóveis, podendo assim exercer todos os institutos pertinentes ao direito de propriedade, ou seja, usar, fruir, dispor e reaver, com sua devida segurança jurídica; máxime exaltar o sentimento de cidadania, podendo explorar a função econômica da propriedade, se beneficiar dos programas de crédito governamentais e das instituições financeiras privadas, entre outros.

O legislador ao transferir esse instituto para a competência dos cartórios extrajudiciais, mais especificamente tabelião de notas e registro de imóveis, visa à celeridade da ação, em meio ao que se vê atualmente em relação às ações de usucapião na via jurisdicional, não muito raro, o usucapiante não se beneficia da

tutela pretendida devida sua morosidade, transformando-se em questão sucessória, sendo seus herdeiros a usufruírem ao direito adquirido.

Porém, nota-se que a quantidade de documentação exigida para a convalidação do direito de propriedade pela usucapião por via extrajudicial é bastante extensa, sendo até mais rigorosa do que previa o antigo código de processo civil pela via judicial, ainda que durante os procedimentos eram exigidos uma série de outros documentos, em seu artigo 942, que assim dizia:

“O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232.”

Apesar da complexidade do tema, percebido pela quantidade de exigências requeridas pela lei, busca-se a celeridade como principal ponto, aliada à desjudicialização e à inserção de uma cultura extrajudicializada pautada na conciliação.

3.2 – DOS PROCEDIMENTOS, DO TABELIÃO DE NOTAS E DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.

Trata-se de uma ação complexa, a qual deverão ser acostados diversos documentos aos autos do processo administrativo, conforme demonstra os dispositivos do artigo 216-A, da Lei nº 6.015/73.

Insta salientar que a autorização deste instituto por via administrativa não impede ao usucapiente o ingresso na via jurisdicional, parte inicial do caput deste artigo, podendo este optar a que melhor lhe satisfazer; e a rejeição do pedido pleiteado ao cartório não impede o ajuizamento da ação de usucapião (§ 9º).

O pedido será processado diretamente ao cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, respeitando o princípio da territorialidade, a requerimento do interessado, representado por advogado, ainda

que por via extrajudicial se faz necessário a presença do advogado devido a complexidade da causa, assim como já é nos casos de inventário e partilha, separação e divórcio consensual.

Para seu ingresso no cartório de registro de imóveis o processo deverá conter: ata notarial lavrada pelo tabelião competente atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias (I), sendo regulamentado, também pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, em seu Tomo II, Capítulo XIV, 138.1, 138.2 e 138.3, que dispõe:

138.1. Da ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião, além do tempo de posse do interessado e de seus sucessores, poderão constar:

a) declaração dos requerentes de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo; b) declarações de pessoas a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores; c) a relação dos documentos apresentados para os fins dos incisos II, III e IV, do art. 216-A, da Lei nº 13.105/15.

138.2. Os documentos apresentados para a lavratura da ata notarial serão arquivados em classificador próprio, obedecidos, no que couber, os itens da Seção II, deste Capítulo;

138.3. Aplicam-se à ata notarial de reconhecimento extrajudicial de usucapião os itens 5, 5.1 e 5.2, deste Capítulo XIV.

“Podendo ser lavradas mais de uma ata, e ser realizadas diligências pelo tabelião se achar necessário, indo até o local do imóvel a ser usucapido, conversando com os vizinhos e tendo a visualização *in loco* do imóvel, sempre em busca da veracidade das informações”⁵ (informação verbal); planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes (II), não constando a assinatura dos titulares dos direitos acima mencionados, estes deverão ser notificados pelo registrador, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância (§ 2º); a apresentação de certidões negativas dos distribuidores da

⁵ CASSETTARI, Christiano. Usucapião Extrajudicial. Congresso realizado dia 20/08/2016, em São Paulo, SP.

da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente (III); e justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel (IV).

Apresentados todos esses documentos supramencionados, o registrador protocolará o título e sua prenotação será prorrogada até o acolhimento ou a rejeição do pedido (§ 1º); a União, os Estados, o Distrito Federal e o Município deverão ser notificados, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento (§ 3º), cabe também ao oficial do registro de imóveis a publicação de edital em jornal de grande circulação, se houver, para a ciência de terceiros possivelmente interessados (§ 4º), todos com o prazo de 15 (quinze) dias para manifestação, inclusive os notificados mencionados no § 2º.

Havendo algum ponto de dúvida para o registrador, este poderá solicitar ou realizar diligências para sua elucidação (§ 5º); transcorridos todos os prazos, apresentada toda a documentação, não havendo impugnação, assinada por todos os titulares de direitos reais sobre o imóvel e seus confinantes, o oficial de registro de imóveis, enfim, registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso (§ 6º).

Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei (§ 7º). Caso o registrador faça alguma exigência a qual o interessado não consiga cumprir, ou achar injustificada, sem necessidade, mero capricho, este poderá requerer a suscitação de dúvida que será realizada no que tange o artigo 198, da Lei nº 6.015/73, que diz:

Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I – no protocolo, anotar o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II – após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III – em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV – certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Uma vez encaminhada, a suscitação de dúvida, ao juiz de direito competente, ainda que em esfera administrativa, este decidirá; e se a exigência for julgada procedente o registrador rejeita a ação até seu cumprimento, no caso de indeferimento da exigência dá-se continuidade ao andamento do processo, uma vez encaminhado ao juízo o processo ficará retido na esfera judicial estando sujeito a morosidade, colocando em risco à intenção da celeridade prevista.

Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o pedido será rejeitado (§ 8º). E em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direitos sobre o imóvel e seus confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum (§ 10º).

Ressalta-se que todos os incisos e parágrafos mencionados neste subtítulo referem-se ao artigo 216-A, da Lei 6.015/73 – Lei de Registros Públicos, salvo aqueles que a lei vem subsequente.

Esses são os procedimentos exigidos pela lei para o ingresso do pedido do reconhecimento da propriedade do imóvel, assim como a atuação do tabelião de notas e do oficial de registro de imóveis, podendo alguns fatos divergir de acordo com a situação fática. Trata-se de um processo complexo e minucioso podendo ainda no caso prático encontrar alguns obstáculos para sua efetividade.

3.3 – DA EXPECTATIVA TEÓRICA AOS OBSTÁCULOS PRÁTICOS.

Antes de entrar no mérito dos possíveis obstáculos práticos jurídicos, já nos vem uma incerteza quanto à efetividade da principal intenção estabelecida com essa nova modalidade de usucapião permitida: a celeridade.

“O novo instrumento tem a característica diferencial da celeridade, pois se estima uma duração aproximada de 90 a 120 dias, desde que preenchidos os requisitos do artigo 216-A, uma vez que se assemelha à retificação consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73)”⁶.

O legislador ao creditar celeridade para o novo procedimento crê na possibilidade do preenchimento de todos os requisitos sem qualquer tipo de imbróglio, contudo, assim como já é na via jurisdicional, não deve ser diferente na esfera administrativa, por ser tratar de um direito economicamente valorizado, de atos complexos, e de muitos envolvidos, havendo muito o que se discutir. Neste sentido, “relativamente à usucapião extrajudicial, a presunção do legislador é de que, tudo funcionando, todos concordando e estabelecido o consenso, o registro será ágil e efetivo. Sem impugnações, o cartório registra. O problema é que nem sempre tudo funciona, nem todos concordam, nem tampouco se estabelecem consensos e, muito menos, não há impugnações”⁷.

A morosidade pode continuar sendo um dos grandes empecilhos à efetividade estabelecida pelo legislador, podendo ser agravada pela abertura de suscitações de dúvidas que deverão ser recebidas pelo registrador e encaminhadas ao juízo competente, retornando o processo para a análise do judiciário; e ainda, se rejeitado pelo registrador, poderá o requerente propor o ajuizamento da ação.

Posto isso, CORREA E BAPTISTA, levantam uma questão a ser refletida: será que o novo CPC vai realmente emprestar celeridade ao procedimento de usucapião ou vai criar uma fase cognitiva prévia à jurisdição, desaguando, por fim, de novo, no tradicional Poder Judiciário?⁸

Sem mais, adentrando agora no aspecto prático jurídico e analisando os dispositivos que contemplam o artigo 216-A, da Lei nº 6.015/73; o § 2º vem sendo alvo de inúmeras criticadas e contestações por seus dizeres:

⁶ PAIVA, João Pedro Lamana. O procedimento de dúvida e a usucapião administrativa no registro de imóveis. Semana 1. Curso de especialização.

⁷ CORREA, Claudia Franco; BAPTISTA, Barbara Gomes Lupetti. A usucapião extrajudicial: entre expectativas teóricas e possibilidades empíricas. Disponível em: <http://faa.edu.br/revistas/docs/RID/2016/FDV_2016_02.pdf>. Acesso em: 23/08/2016.

⁸ CORREA; BAPTISTA.

§ 2º 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 matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

Logo na parte inicial do parágrafo, já se apresenta a primeira grande discussão, quando se exige a assinatura dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel e na matrícula dos imóveis confinantes. Entende-se como titular de direito real, o proprietário, dentre outros, sendo essa exigência um tanto quanto descabida quando se fala em usucapião, pois este mecanismo se caracteriza principalmente pelo descaso do proprietário frente ao bem, a ponto de o possuidor manter a posse mansa, pacífica e contínua, com *animus domini* durante um longo período de tempo.

Segundo Schappo; Garcia (apud GONÇALVES, 2008, p.319), “a posse prolongada, aliada à inércia do proprietário, será a causa da usucapião, modo originário de aquisição, porque não decorre de uma transferência do bem, fruto da vontade do proprietário”⁹.

Conforme exposto a usucapião se trata de modo originário de aquisição, ou seja, não existe uma linha sucessória de transferência do bem. O usucapiente não recebe o bem por transmissão do antigo titular se tornando proprietário independente da vontade do anterior. De acordo com Junco (apud PONTES DE MIRANDA, 2004, p.117)¹⁰:

No usucapião, o fato principal é a posse, suficiente para originariamente se adquirir; não para se adquirir de alguém. É bem possível que o novo direito se tenha começado a formar antes que o velho se extinguisse. Chega momento em que esse não mais pode subsistir, suplantado por aquele. Dá-se, então, impossibilidade de coexistência, e não sucessão, ou nascer um do outro. Nenhum ponto entre os dois marca a continuidade. Nenhuma relação, tampouco, entre o perdente do direito de propriedade e o usucapiente.

⁹ SCHAPPO, Alexandre; GARCIA, Denise Schmitt Siqueira. Usucapião extrajudicial: uma análise crítica da redação do art. 1.071 do novo código de processo civil. Disponível em: <<http://seer.upf.br/index.php/rjd/article/view/5922/3690>>. Acesso em: 24/08/2016.

¹⁰ JUNCO, Jose Alexandre. Aspectos materiais e atuais da usucapião. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=9111>. Acesso em:24/08/2016.

Ao se exigir a anuência do proprietário, formalmente registrado na matrícula do imóvel e este a conceder, pode-se considerar uma transmissão/sucessão da coisa de forma consensual, desalinhando do instituto da usucapião onde não se tem linha sucessória. Não poderia então esse imóvel ser transferido pelas vias tradicionais de transmissão de bens, como escritura de venda e compra, doação, cessão de direitos? Estaria o legislador criando uma nova forma de aquisição de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro?

Outra problematização apresentada se encontra na parte final deste mesmo parágrafo, onde diz: “interpretado o seu silêncio como discordância.”

Pareceria mais razoável que o silêncio fosse causa de presunção de concordância, não de discordância, uma vez que o titular do direito abandonou a coisa sem exercer a função social da propriedade, e não parece justo que esse desleixo restrinja o direito de quem durante anos o exerceu de forma justa (CORREA; BAPTISTA).

Ainda segundo Correa; Baptista, “a regra da teoria geral do Direito Civil consiste na circunstância de que o silêncio não importa manifestação de vontade, muito menos discordância, até porque, a premissa do instituto da usucapião é de que o antigo proprietário desprezou seu imóvel a ponto desse ser possuído por lapso temporal significativo até perdê-lo, consubstanciando uma forma tácita de abandono.”

Portanto, alguns requisitos exigidos neste dispositivo como a anuência dos titulares dos direitos reais corroborado com a interpretação de seu silêncio como discordância, a necessidade da matrícula do imóvel usucapiendo e das matrículas dos imóveis confinantes tendem a afastar as pretensões do ingresso desta ação pela via extrajudicial, por serem requisitos de difícil cumprimento, visto que, em regra, este instrumento é em sua grande maioria das vezes utilizado quando não se consegue esta concordância ou se quer a localização desses titulares, e muitos desses imóveis não possuem registro no cartório. Frustrando assim as pretensões do legislador e afogando o poder judiciário de ações dessa demanda.

Ainda em relação aos titulares de direitos reais sobre o imóvel, quanto ao registrador, na hipótese de existência de direito real de hipoteca devidamente

registrado na matrícula do imóvel, se o credor hipotecário concede a anuência no devido mapa, ao legitimar a propriedade em favor do usucapiente esse ônus real se extinguiria? Dado que a usucapião é modo originário de aquisição de propriedade, neste sentido "a transferência do domínio de um imóvel hipotecado, por venda, não levanta por si só a hipoteca que perdura sobre o imóvel adquirido. Isso se dá na aquisição derivada. A usucapião extraordinária de imóvel eventualmente hipotecado não respeita tal gravame, e o usucapiente o adquire livre desse ônus" (JUNCO, apud FACHIN, 1988, p.13). Sabendo que para o levantamento da hipoteca é necessário o termo de quitação emitida pelo credor, e não apenas sua anuência; ou através de determinação judicial.

Pormenor, outra situação a ser esclarecida, é citada por Schappo; Garcia (apud AVAZZI, 2015) levanta-se o questionamento "em razão da remessa dos autos ao juízo competente, por ocasião de eventual impugnação, o requerente emendará a inicial para adequá-la ao procedimento comum. Nessa situação, se o foro somente admitir processo digital, como será, então, a remessa?"

Seguindo a tendência da desjudicialização; a delegação de certos tipos de demandas, antes exclusivamente judicial, para as vias extrajudiciais, me parece uma forma de elitização ao acesso à justiça, uma vez que, não há previsão legal para benefícios pecuniários para a população de baixa renda, sendo estes obrigados, se decidirem optar por esta via, a arcar financeiramente com os custos relativos ao profissional técnico para elaboração de mapa e memorial descritivo, emolumentos dos cartórios e suas possíveis diligências, tanto no registro de imóveis quanto no tabelionato; não tendo a possibilidade fornecida pelo poder judiciário dos benefícios da justiça gratuita, ficando o instituto da usucapião extrajudicial em proveito apenas da classe economicamente mais privilegiada, violando, assim, o princípio da igualdade.

Ainda nesse sentido, podendo ficar ainda mais oneroso o processo, quanto ao registro no cartório competente, Brandelli (2016, pag.135) sugere, "trata-se tal processo de atividade não apenas complexa, mas bastante trabalhosa, na qual deverá ser despendido bastante tempo do próprio Oficial ou de prepostos preparados para tanto, o que demanda uma justa remuneração, inexistente atualmente, e que deverá ser instituída pelas leis estaduais de emolumentos."

Estes são alguns entraves encontrados que dificultam o bom andamento deste novo procedimento, porém, a introdução do instituto da usucapião extrajudicial é um avanço em busca de maior celeridade e eficiência para uma modalidade que há muitos recebe crítica devida sua morosidade e complexidade dos atos, nota-se que existem alguns obstáculos, aqui demonstrados, a serem superados para sua melhor efetividade, sobretudo, como todas as normas introduzidas no ordenamento jurídico brasileiro requer adequações de acordo com as situações fáticas apresentadas ao longo do tempo.

Vislumbrando alguns obstáculos já constatados, a Corregedora Nacional de Justiça, Ministra Nancy Andrighi, propôs uma minuta de provimento sobre o assunto aqui tratado (vide anexo), com o intuito de padronizar, ou seja, uniformizar os procedimentos a serem realizados por registradores e tabeliães, como uma forma de amenizar as dúvidas até aqui apresentadas; ainda que, não atenda as necessidades de forma imediata, trata-se de um grande avanço no processo social, econômico e jurídico brasileiro.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho nos mostrou a inovação trazida pelo Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), que acrescentou o artigo 216-A, da Lei nº 6.015/73 – Lei de Registros Públicos, permitindo a aquisição do direito de propriedade através da usucapião extrajudicial.

Procedimento esse que terá a competência do cartório de registro de imóveis, onde ao Oficial foi delegado o papel de “juiz”, para deliberar quanto à exigência de documentos que achar necessário para maior veracidade dos fatos propostos.

Esta inovação vem corroborar com o processo de desjudicialização que vem buscando o legislador, aliado a tentativa de tornar mais célere este tipo de ação, beneficiando aos usuários que dela necessitam.

Não obstante, há de se fazer necessário, o ajuste e alterações de alguns dispositivos da Lei, para que se torne viável ao maior número de pessoas possíveis; talvez manifestações do Conselho Nacional de Justiça, serão necessárias para dirimir e solucionar tais assuntos.

Como podemos ver os caminhos para sua efetividade ainda enfrentam alguns obstáculos, trazidos e discutidos nesse trabalho; porém não se pode deixar de considerar o objetivo social, econômico e jurídico do legislador na tentativa de beneficiar a sociedade.

REFERÊNCIAS

ARAUJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 2ª Edição. São Paulo: Malheiros Editores, 2013.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – de Acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo, Saraiva, 2016.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 13/08/2016.

BRASIL. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Dispõe sobre O Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869.htm. Acesso em: 18/08/2016.

BRASIL. Lei no 6.015/73, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre registros públicos. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 13/08/2016.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Dispõe sobre A Instituição do Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 13/08/2016.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm. Acesso em: 18/08/2016.

BRASIL. Lei no 13.105, de 16 de março de 2015. Altera a legislação processual civil federal. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 16 mar. 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 13/08/2016.

BROCHADO, Daniel Keunecke. **A regularização fundiária e a usucapião administrativa da Lei do Programa "Minha Casa Minha Vida"**. 2010. Disponível em:< <https://jus.com.br/artigos/17004/a-regularizacao-fundiaria-e-a-usucapiao-administrativa-da-lei-do-programa-minha-casa-minha-vida>>. Acesso em: 18/08/2016.

CASSETTARI, Christiano. **Usucapião Extrajudicial**. Congresso realizado dia 20/08/2016, em São Paulo, SP.

CORREA, Claudia Franco; BAPTISTA, Barbara Gomes Lupetti. A usucapião extrajudicial: entre expectativas teóricas e possibilidades empíricas. Disponível em: < http://faa.edu.br/revistas/docs/RID/2016/FDV_2016_02.pdf>. Acesso em: 23/08/2016.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 18ª edição, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2001.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. Vol. 3. São Paulo: Saraiva, 1997.

GONÇALVES, Rafael Soares. **Repensar a regularização fundiária como política de integração sócioespacial**. 2009. Disponível em:< http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0103-40142009000200017&script=sci_arttext>. Acesso em: 17/08/2016.

JUNCO, Jose Alexandre. **Aspectos materiais e atuais da usucapião**. Disponível em:< http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=9111>. Acesso em:24/08/2016.

KUMPEL, Vitor Frederico. **O novo código de processo civil: o usucapião administrativo e o processo de desjudicialização**. 2014. Disponível em:< <http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048-O+novo+Codigo+de+Processo+Civil+o+usucapiao+administrativo+e+o>>. Acesso em: 17/08/2016.

PAIVA, João Pedro Lamana. Aula UNISC – Lamana Paiva – EAD RESUMO. Disponível na Sala Virtual.

Provimento nº 58/89, de 28 de novembro de 1989. Dispõe sobre Normas de Serviço – Cartórios Extrajudiciais. Tomo II. Disponível em:<

<http://www.tjsp.jus.br/Download/Corregedoria/NormasExtrajudiciais/NSCGJTomoll.pdf>
f>. Acesso em: 23/08/2016.

PUGLIESE, Roberto J. **Direito das Coisas**. São Paulo: Universitaria de Direito, 2005.

SCHAPPO, Alexandre; GARCIA, Denise Schmitt Siqueira. **Usucapião extrajudicial: uma análise crítica da redação do art. 1.071 do novo código de processo civil**. Disponível em:< <http://seer.upf.br/index.php/rjd/article/view/5922/3690>>. Acesso em: 24/08/2016.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Código Civil Comentado – Direito das coisas. Posse. Direitos Reais. Propriedade**. Vol. XII. São Paulo: Atlas 2003.

MINUTA DE PROVIMENTO SOBRE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**PROVIMENTO Nº....., DE DE DE 2016**

Estabelece diretrizes gerais para regular o procedimento de usucapião extrajudicial a ser observado pelos Serviços Notariais e de Registro de Imóveis, nos termos do que estabelece o art. 216-A da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), acrescido pelo art. 1.071 da Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil).

A Corregedora Nacional de Justiça, Ministra Nancy Andrighi, no uso de suas atribuições legais e constitucionais,

CONSIDERANDO o disposto no § 1º do art. 236 da Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988, que estabelece a fiscalização dos atos notariais e de registro pelo Poder Judiciário, bem como o previsto no inciso XIV do art. 30, combinado com o art. 38 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, que prevê estarem os notários e registradores obrigados a cumprir as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente;

CONSIDERANDO que, “sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado”, consoante determina o art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, acrescido pelo art. 1.071 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, que dispõe sobre o Código de Processo Civil;

CONSIDERANDO que compete às Corregedorias-Gerais de Justiça zelarem para que os serviços notariais e de registro sejam prestados com rapidez, com qualidade satisfatória e de modo eficiente, bem como estabelecer medidas para o aprimoramento e a modernização de sua prestação, para proporcionar maior segurança no atendimento aos usuários;

CONSIDERANDO a necessidade de padronizar e uniformizar a prática dos atos notariais e de registros indispensáveis ao reconhecimento extrajudicial de usucapião em todos os Estados da Federação;

CONSIDERANDO a necessidade de adequar as disposições que codificam os atos normativos das Corregedorias-Gerais de Justiça dos Estados relativos aos serviços notariais e de registros, às novas regras estabelecidas pela Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;

CONSIDERANDO a necessidade de uniformização, em todo território nacional, das normas técnicas específicas para a concreta prestação dos serviços notariais e de registro concernentes à usucapião extrajudicial;

RESOLVE:

Art. 1º. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório de registro de imóveis da circunscrição em que estiver situado o imóvel usucapiendo, independentemente de que este possua origem tabular, a requerimento do usucapiente, representado por advogado, nos termos do que estabelece o art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com a redação determinada pela Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

Art. 2º. O requerimento de que trata o art. 1º deste provimento (ou resolução) será assinado pelo advogado, pelo usucapiente e, se for o caso, por seu cônjuge ou companheiro, com as firmas destes reconhecidas, e instruído com os seguintes documentos:

I - ata notarial, atestando o tempo de posse do usucapiente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) 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, desde que haja relevância no procedimento de reconhecimento da usucapião;

III - certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal providas do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do usucapiente, expedidas em nome:

a) do usucapiente e do respectivo cônjuge, se houver;

b) do requerido e do respectivo cônjuge, se houver;

c) de todos os demais possuidores e dos respectivos cônjuges, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do usucapiente para se completar o período aquisitivo de usucapião;

IV - 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 usucapiendo (IPTU ou ITR);

V - descrição georreferenciada, nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos seus decretos regulamentadores;

VI - procuração outorgada ao advogado, por instrumento público, ou particular, com firma reconhecida.

§ 1º. Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original.

§ 2º. A ata notarial deverá atestar o tempo de posse do usucapiente e, se for o caso, de seus antecessores, além de outras circunstâncias destinadas ao reconhecimento extrajudicial de usucapião, consignando, conforme o caso, o depoimento de testemunha e/ou do usucapiente sobre:

I - o nome do atual possuidor do imóvel usucapiendo;

II - a identificação do imóvel usucapiendo, suas características, localização, área e eventuais acessões e/ou benfeitorias nele edificadas ou introduzidas;

III - os nomes dos confrontantes e, se possível, de eventuais titulares de direitos reais e de outros direitos incidentes sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes;

IV - o tempo de posse que se sabe ser exercido pelo usucapiente e por eventuais antecessores sobre o imóvel usucapiendo;

V - a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pelo usucapiente;

VI - eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pelo usucapiente;

VII - a continuidade e a durabilidade do exercício da posse pelo usucapiente;

VIII - o exercício da posse com ânimo de dono pelo usucapiente;

IX - quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo.

§ 3º. Será exigido reconhecimento de firma das assinaturas lançadas na planta mencionada no inciso II do caput deste artigo.

§ 4º. Apenas para a prenotação do requerimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel rural é dispensada a comprovação de certificação de georreferenciamento pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA. Entretanto essa certificação deverá ser apresentada previamente ao ato de registro da usucapião.

§ 5º. Quando o imóvel usucapiendo estiver localizado na Amazônia Legal, o reconhecimento extrajudicial de usucapião previsto neste provimento (ou resolução) será aplicável somente a imóveis cuja extensão superficial máxima for equivalente a 4 (quatro) módulos fiscais.

§ 6º. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel não matriculado, devendo, o oficial de registro de imóveis, adotar todas as cautelas necessárias para certificar-se de que não se trata de imóvel público.

§ 7º. Para o reconhecimento extrajudicial de usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, será exigida a anuência do síndico do condomínio, dispensando-se a anuência dos titulares das demais unidades condominiais; tratando-se de condomínio geral, qualquer dos condôminos poderá anuir.

§ 8º. Na hipótese de a unidade autônoma usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação, ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula do terreno.

§ 9º. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião promovido por mais de um usucapiente, nos casos de exercício comum da posse.

§ 10. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião de lote oriundo de loteamento irregular, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal do loteador faltoso.

Art. 3º. O requerimento do usucapiente contendo o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), bem como indicará:

I – a modalidade de usucapião requerida:

a) ordinária (artigos 1.242 e 1.379 do Código Civil), inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil);

b) extraordinária (art. 1.238 do Código Civil), inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil);

c) constitucional (artigos 183 e 191 da Constituição da República, reproduzidos nos artigos 1.239 e 1.240 do Código Civil e nos artigos 9º a 12 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001); ou

d) familiar, entre cônjuges, ou por abandono do lar (art. 1.240-A do Código Civil);

II - eventual edificação, benfeitoria ou qualquer acessão existentes no imóvel usucapiendo;

III - o nome e a qualificação completa de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à do usucapiente para completar o período aquisitivo;

IV - o número da matrícula da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra matriculado;

V - o valor atribuído ao imóvel usucapiendo;

VI - o nome, o número de inscrição na respectiva seccional da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), o endereço completo em que recebe notificações, o número do telefone e o endereço de e-mail do advogado que representa o usucapiente.

Parágrafo único – A denominada usucapião familiar, entre cônjuges ou por abandono do lar, prevista pelo art. 1.240-A do Código Civil dependerá da apresentação de sentença, com certidão de trânsito em julgado, reconhecendo o abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro do usucapiente e de prova da propriedade em comum perante o registro de imóveis, além do atendimento dos demais requisitos legais para seu reconhecimento.

Art. 4º. O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial de registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 1º. Todas as notificações destinadas ao usucapiente serão feitas na pessoa de seu advogado, preferencialmente por meio eletrônico.

§ 2º. O não atendimento às notificações, cumulado com a paralisação do procedimento por mais de 30 (trinta) dias, poderão caracterizar omissão do usucapiente em atender às exigências que lhe forem formuladas, acarretando o arquivamento do pedido, com o cancelamento dos efeitos da prenotação, nos termos do art. 205 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos).

§ 3º. O requerimento rejeitado por inércia do interessado poderá ser renovado, iniciando-se novo procedimento, com nova prenotação e nova autuação, e será submetido à nova qualificação registral, podendo ser aproveitados, conforme

o caso, os documentos e os atos regularmente praticados anteriormente, caso não haja prejuízo a terceiros.

Art. 5º. Se a planta mencionada no inciso II do caput do art. 2º deste provimento (ou resolução) não contiver a assinatura de qualquer titular de direitos ali referidos, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis pessoalmente, pelo correio com aviso de recebimento ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, para manifestar seu consentimento no prazo de 15 (quinze) dias, considerando-se sua inércia como discordância.

§ 1º. Na hipótese de notificação de titular de direito real na forma do caput deste artigo, será considerada a concordância quando o notificado manifestar, no ato da notificação, de modo inequívoco, que não apresenta qualquer óbice ao requerimento, desde que a circunstância conste do documento que comprova a notificação.

§ 2º. Em caso de falecimento daquele que deveria manifestar consentimento, estará legitimado a fazê-lo o inventariante ou, inexistindo inventário, a manifestação caberá aos herdeiros, com autorização dos respectivos cônjuges ou companheiros.

§ 3º. Para fins de notificação de confrontante será observado, no que couber, o disposto no § 2º do art. 213 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 4º. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impede o reconhecimento extrajudicial de usucapião, hipótese em que o título de propriedade será registrado respeitando-se aqueles direitos, ressalvado o cancelamento mediante anuência expressa do respectivo titular de tais direitos.

§ 5º. O consentimento expresso pode ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, em documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público.

Art. 6º. Considera-se outorgado o consentimento, dispensando a notificação prevista no caput do art. 5º deste provimento (ou resolução), quando for apresentado pelo requerente, título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica entre o titular registral e o usucapiente, acompanhada de prova de quitação das obrigações e certidão do distribuidor cível demonstrando a inexistência de ação judicial contra o usucapiente ou seus cessionários.

§ 1º. São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:

- a) Compromisso de compra e venda,
- b) Cessão de direitos e promessa de cessão;
- c) Pré-contrato;

d) Proposta de compra;

e) Reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

f) Procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

g) Escritura de cessão de direitos hereditários especificando o imóvel;

h) Documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 2º. Em qualquer dos casos deverá ser justificado o óbice que impede a correta escrituração das transações, de forma a ser evitado o uso da usucapião como meio de burla aos requisitos legais do sistema notarial e registral e à tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários.

§ 3º. A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita, ou com apresentação da quitação da última parcela do preço avençado, ou recibo assinado pelo proprietário, contendo a firma reconhecida.

§ 4º. A análise dos documentos citados neste artigo e seus parágrafos será feita pelo registrador que proferirá decisão fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade de seu conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

Art. 7º. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município, pessoalmente, pelo correio com aviso de recebimento ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, para que se manifestem sobre o pedido no prazo de 15 (quinze) dias.

Parágrafo único. A inércia dos órgãos públicos à notificação de que trata este artigo não impede o regular andamento do procedimento e o eventual reconhecimento extrajudicial de usucapião.

Art. 8º. Em seguida à notificação prevista no caput do art. 7º deste provimento (ou resolução), o oficial de registro de imóveis expedirá o edital, que será publicado pelo usucapiente, às suas expensas, por uma vez, em jornal local de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos 15 (quinze) dias subsequentes à publicação.

§ 1º. O edital de que trata o caput deste artigo conterá:

I – o nome e a qualificação completa do usucapiente;

II – a identificação do imóvel usucapiendo, indicando o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

IV – o tipo de usucapião e o tempo de posse alegado pelo usucapiente.

§ 2º. Em comarca onde não houver jornal local, o edital de que trata o caput deste artigo poderá ser publicado em jornal de outra localidade que tenha grande circulação naquela comarca.

Art. 9º. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 1º. Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota fundamentada.

§ 2º. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião nem eventual suscitação de dúvida.

Art. 10. Transcorridos os prazos de que tratam os artigos 5º, 7º e 8º sem pendência de diligências na forma do art. 9º, achando-se em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 1º Na hipótese do caput deste artigo, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural (CAR) de que trata o art. 29 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;

II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), devidamente quitado;

III – da certificação expedida pelo INCRA de que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e de que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as

áreas e os prazos previstos na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos seus decretos regulamentadores.

§ 2º. Caso ocorra diferença entre o memorial georreferenciado apresentado pelo requerente e aquele objeto de certificação pelo INCRA, a diferença poderá ser relevada se acompanhada de declaração do responsável técnico informando que decorre da utilização de técnicas diferentes de medição, mas que as descrições se referem ao mesmo imóvel, do ponto de vista físico, hipótese em que prevalecerá o memorial certificado pelo INCRA.

§ 3º. Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será feito na própria matrícula existente.

§ 4º. Caso o reconhecimento extrajudicial de usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis constantes, total ou parcialmente, de duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo, conforme o caso, ser encerradas as matrículas atingidas, ou receberem as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§ 5º. Se houver edificação no imóvel usucapiendo, será aberta matrícula para o imóvel com a edificação, independentemente de apresentação de “habite-se” ou certidão previdenciária.

§ 6º. Tratando-se de usucapião de unidade autônoma (sala, apartamento, etc.) localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

§ 7º. O reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel matriculado não extingue eventuais restrições administrativas, tais como, tombamento e reserva legal, nem gravames judiciais regularmente inscritos, devendo o pedido de cancelamento, quando for o caso, ser formulado pelo usucapiente diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

Art. 11. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião apresentada por qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação das partes interessadas.

§ 1º. Sendo infrutífera a conciliação mencionada no caput deste artigo, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel usucapiendo, cabendo ao usucapiente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

§ 2º. No caso da remessa de que trata o § 1º deste artigo, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório, de ofício, para fins de controle interno e sem ônus ao usucapiente, do qual constarão todas as informações relevantes do procedimento, juntando cópia aos autos para conhecimento do juízo competente.

Art. 12. Em qualquer caso, é lícito ao usucapiente suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto no art. 198 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 13. Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, de de 2016.

Ministra **NANCY ANDRIGHI**
Corregedora Nacional de Justiça