



Direito Civil Atual • O usucapião cartorário extrajudicial do novo CPC



Arnaldo Rizzardo
Advogado

Início hoje minha participação neste importante espaço de debate criado

pela [Rede de Pesquisa de Direito Civil Contemporâneo](#). A coluna *Direito Civil Atual*, do renomado portal **Consultor Jurídico**, em pouco tempo de existência, tem sido um instrumento útil para ampliar e divulgar importantes discussões sobre temas de Direito Privado e, para mim, será também um modo de me comunicar diretamente com os queridos leitores de minha coleção de Direito Civil, publicada há várias edições. Agradeço, portanto, o convite para integrar a Rede e a coluna, o que faço na pessoa de seus coordenadores os ministros Luís Felipe Salomão, Antonio Carlos Ferreira e Humberto Martins, além dos professores Ignacio Poveda, Otavio Luiz Rodrigues Junior, José Antonio Peres Gediel, Rodrigo Xavier Leonardo e Rafael Peteffi da Silva.

Nesta coluna abordo a inovação que o novo Código de Processo Civil trouxe aos direitos reais: o usucapião cartorário extrajudicial.

O Código de Processo Civil introduzido pela Lei 13.105/2015 trouxe um procedimento cartorário e extrajudicial para o usucapião, com a decorrência de se reconhecer e oficializar o domínio sobre áreas de terra, tanto urbanas como rurais.

O pedido é feito junto ao Ofício do Registro de imóveis da situação do imóvel.

Exercendo uma pessoa a posse sobre o imóvel, comprovada através de justo título ou de documentos que evidenciem a origem, a duração, a continuidade, a qualidade de sua justa procedência, durante qualquer período de tempo, com especificação da origem, e não surgindo impugnação ao pedido pela pessoa em cujo nome está a matrícula, pelos confrontantes e órgãos públicos (sendo exemplos o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel), o próprio titular do cartório reconhecerá o usucapião e abrirá a matrícula do imóvel, com a averbação junto à matrícula de origem. Trouxe o Código de Processo Civil de 2015 a instituição de um procedimento para se reconhecer o domínio sobre imóvel através da apresentação de documentos, e de medidas cartorárias determinadas pelo oficial do Registro



de Imóveis. Não existindo qualquer oposição, fica implicitamente reconhecida a titularidade. Se aparecer alguma impugnação, o oficial do cartório de registro de imóveis remeterá o expediente ao juízo competente da situação do imóvel. Cabe, então, ao pretendente adaptar o pedido a uma petição inicial, para que tenha andamento judicial, de modo a seguir pelo procedimento comum.

Para uma compreensão corretada matéria, necessário o exame dos dispositivos concernentes, trazidos pelo CPC/2015, que delineiam o caminho e as exigências discriminadas para o reconhecimento do domínio.

O artigo 1.071 acrescentou o artigo 216-A ao Capítulo III do Título V da Lei 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos), onde estão enumerados os requisitos e é delineado o procedimento.

Eis o texto do *caput* e de seus incisos, pertinentes aos requisitos:

“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, instruído com:

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

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;

III – certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

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”.

Não se afasta a opção da via judicial, que se mantém como uma faculdade para o interessado.

Encaminha-se o pedido em nome daquele que exerce a posse, para o oficial do cartório de registro de imóveis com jurisdição sobre o local onde o mesmo se encontra, ou de sua matrícula no caso de sua existência, através de advogado legalmente constituído. Descreve-se o imóvel, com as confrontações e demais elementos de identificação.

Vários os documentos que acompanham o requerimento, sendo o primeiro deles a ata notarial lavrada por tabelião, sobre o histórico do imóvel. Descrevem-se a área, as confrontações, a localização, a situação perante a Fazenda Pública, o período da posse exercida pelo requerente e pelos antecessores, se for o caso, bem como a forma de transferência ou transmissão. Na narração do histórico da posse, é de grande importância, também, o relatório de sua destinação ao longo do tempo, de sorte a ficar retratado o exercício no passado até o momento presente. Conveniente que, em sequência, ou em outra ata, se colham os depoimentos de pessoas que conheçam o imóvel e a posse exercida, com a rememoração do



histórico e das particularidades.

Anexam-se a planta e o memorial descritivo, elaborados e assinados por engenheiro ou agrônomo, juntando prova de anotação de responsabilidade técnica. Também assinam os documentos os titulares de direitos reais ou quaisquer direitos eventualmente registrados ou averbados na matrícula do imóvel, como credores com direito de hipoteca, e mais os confinantes, que devem ser devidamente qualificados. Com isso, depreende-se a existência de concordância relativamente à pretensão, afastando futuras impugnações.

Juntam-se as certidões negativas fornecidas pela distribuição do foro da comarca da localização do imóvel e do domicílio do requerente, envolvendo a esfera civil, penal, administrativa, trabalhista, tributária etc. Não se restringe a exigência, pois, à justiça estadual, mas estende-se à área da justiça federal e trabalhista.

A eventual existência de alguma anotação sobre o imóvel servirá para a verificação do exercício ou não da posse – se conturbado, discutido, pacífico, manso.

Impõe-se ao requerente a apresentação de justo título, se houver, como escritura pública de posse ou de sua cessão, ou o documento particular retratando a transmissão da posse, e mesmo de uma escritura pública cujo registro foi recusado por algum defeito. Mas não se restringe o documento ao justo título; abrange também qualquer documento que revele a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, que se evidencia mediante a comprovação do pagamento, de prestações, dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. Realmente, retira-se do inciso IV que, se não apresentado o justo título, outros documentos são admitidos, desde que evidenciem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse, como as sucessivas escrituras públicas de hipoteca incidente no imóvel.

Não estão pautadas outras exigências.

Quanto ao requisito sobre o tempo de posse do requerente e seus antecessores, a imposição da referência vem desacompanhada da exigência de um prazo mínimo no exercício da posse. É de se observar que este tipo de procedimento para o usucapião requer a concordância de todas as pessoas que aparecem na matrícula e nos registros. Há praticamente uma aquiescência geral sobre a oficialização, com a abertura de matrícula.

Os parágrafos que seguem tratam do procedimento cartorário.

Assim, no parágrafo 1º, ordena que se leve a termo a autuação do pedido, com a devida prenotação: “O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido”.

A autuação representa o registro do ato no cartório, recebendo uma numeração e as anotações relativas ao objeto, à parte promovente, e a outros elementos estabelecidos administrativamente. A prenotação constitui exigência de qualquer ato cartorário. Serve para determinar a prioridade de seu exame e, conseqüentemente, preferência no registro do direito real. Efetua-se através da anotação prévia ou provisória no livro 1 do Cartório, e averba-se junto ao imóvel que se encontra matriculado, o qual se



pretende o reconhecimento do usucapião, para garantia da prioridade ou preferência em favor do apresentante. Perdura pelo prazo de trinta dias, de acordo com o artigo 206 da Lei 6.015/1973, exceto em situações nomeadas, dentre elas o introduzido pedido de usucapião, mantendo-se até que haja o acolhimento ou a rejeição.

Parte-se, em seguida, para o exame dos documentos. Estando correto o pedido, com as necessárias indicações e a descrição do imóvel, observa-se se a planta possui a concordância de todos os que têm algum direito real ou de outra espécie no imóvel, evidenciada através de assinaturas na planta do imóvel matriculado e dos imóveis confinantes. Faltando alguma assinatura, procede-se à notificação através de carta enviada pelo registrador, feita pessoalmente por pessoa do cartório, ou enviada mediante carta registrada e com aviso de recebimento, a fim de colher a manifestação, no prazo de quinze dias. O silêncio importará em discordância. É o que expressa o parágrafo 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”.

Ao contrário do que normalmente acontece e da lógica, interpreta-se o silêncio como discordância, conduzindo a encerrar-se a fase administrativa do usucapião, e enviando-se os autos ao juízo competente.

O parágrafo 3º ordena a cientificação do pedido a entes públicos, como acontece na forma judicial: comunicam-se a União, o Estado, o Distrito Federal e o Município, a fim de se manifestarem no prazo de quinze dias. Remetam-se cópias do pedido e da planta: “O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido”.

Após decorrido o prazo, e inexistindo oposição, publica-se edital em jornal de grande circulação, onde houver, para ciência dos interessados, a fim de se manifestarem no prazo de quinze dias, nos termos do parágrafo 4º: “O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias”. Embora conste a publicação onde houver jornal de grande circulação, não se pode depreender a dispensa se não existir jornal com tal alcance na localidade. Acontece que a exigência diz com a publicação no sentido de se efetuar no jornal com elevada divulgação, mesmo que não seja do lugar ou do município da situação do imóvel, como a utilização da imprensa da capital do Estado com acentuada distribuição na região do cartório onde tramita o pedido. Preferível, no entanto, que se utilize a imprensa local, se regulares as edições e de alcance geral.

Aos interessados convocados por carta ou pela imprensa é assegurado o direito de solicitar esclarecimentos e diligências, concedendo-se para os requerimentos também o prazo de quinze dias, que é o comum para as manifestações perante o cartório. Também ao oficial de registro de imóveis se faculta essa determinação de diligências em relação à área, à parte postulante e aos interessados, no que revela-se claro o parágrafo 5º: “Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis”.



Encaminhadas e cumpridas as formalidades, sem oposição de terceiros ou interessados, e vindo expressa a concordância dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula, bem como dos confinantes, faz-se o registro, junto à matrícula do imóvel, da declaração de usucapião, e abre-se a matrícula do novo imóvel. É o que se lê do parágrafo 6º: “Transcorrido o prazo de que trata o parágrafo 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do parágrafo 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso”.

Discordando o interessado de exigências descabidas feitas pelo oficial do registro de imóveis, oportuniza-se a suscitação de dúvida, com antecipação de tutela (ou tutela provisória segundo o novo CPC). A respeito, encerra o parágrafo 7º: “Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei”. O oficial apresentará a dúvida, com a justificativa, encaminhando-a ao juízo competente, onde o interessado será intimado para se manifestar em dez dias (artigo 201 da Lei 6.015/1973).

Concluídos os trâmites descritos, com o atendimento das disposições legais, e superadas eventuais dúvidas, considera-se apto o pedido para a finalidade visada. Do contrário, isto é, não se encontrando em ordem a documentação, ou faltando algum elemento obrigatório, rejeita-se a solicitação. O assunto está no parágrafo 8º: “Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido”.

Todavia, não se retira o direito de agir judicialmente, com o ajuizamento da ação, o que permitirá maior dilação de prova, conforme está garantido no parágrafo 9º: “A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião”.

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

Percebe-se que, para a tramitação perante o cartório, não poderão existir oposições, impondo-se, ademais, a concordância expressa de quem revele direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes.

**Esta coluna é produzida pelos membros e convidados da Rede de Pesquisa de Direito Civil Contemporâneo (USP, Lisboa, Girona, UFPR, UFRGS, UFSC, UFPE, UFF, UFC e UFMT).*

Date Created

10/08/2015