

## Procedimentos para a Ação de usucapião ficam claros no novo CPC

Revendo o manual *Direito Civil – Curso Completo* para a 18ª edição, deparei-me com várias questões, principalmente relativas ao novo Código de Processo Civil. Com sua edição e eventual entrada em vigor, surgem, de fato, algumas dúvidas, uma delas em relação à ação de usucapião, para cuja solução vem-se aqui contribuir.

Em primeiro lugar, é importante salientar que o novo CPC não prevê um procedimento especial para a ação de usucapião, apesar de a ela se referir nos artigos 246 e 259. Assim sendo, passa a referida ação a se inserindo dentre as ações de procedimento comum. Feitas essas observações preliminares, a ação se inicia com o requerimento do interessado (usucapiente) da citação da pessoa em cujo nome o imóvel estiver registrado, dos vizinhos confinantes e de todos os demais interessados, estes por edital. Embora o novo Código de Processo Civil não mencione estes últimos, entende-se ser necessário citá-los, tendo em vista o procedimento administrativo da Lei de Registros Públicos. Ora, se no procedimento notarial é necessário dar ciência a esses terceiros interessados, porque seria dispensável sua citação no processo judicial, como, aliás, o era no Código de Processo de 1973? De fato, segundo a nova redação da Lei 6.015/73, o oficial de registro de imóveis também 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 dias.

Reforçando o argumento, o próprio Código de Processo de 2015, no inciso I do artigo 259, dispõe que serão publicados editais na ação de usucapião. Ora, editais referentes a quem, senão à citação dos demais interessados? A primeira dúvida, portanto, a meu ver, deve ser solucionada nesse sentido, ou seja, eventuais terceiros interessados deverão ser citados por edital, como no procedimento notarial e no do antigo Código de Processo Civil.

Os vizinhos confinantes, a seu turno, serão citados pessoalmente, a não ser que se trate de imóvel em condomínio, quando se dispensa essa citação, de acordo com o parágrafo 3º do artigo 246 do Código de Processo Civil.

Serão, outrossim, cientificados por carta os representantes da União, do estado, do Distrito Federal e do município, para que manifestem, se for o caso, interesse na causa. Essa norma não consta do novo código. No entanto, o mesmo raciocínio relativo aos eventuais interessados deve prevalecer com referência à União, ao estado-membro, ao Distrito Federal e ao município. Ora, se no procedimento administrativo é necessário dar-lhes ciência, também o será no processo judicial, em que se deverá intimá-los, para que possam manifestar seu interesse fiscal ou outro que seja. Veja-se que o Código de 1973 referia-se aos representantes da Fazenda Pública, enquanto, atualmente, de acordo com a nova redação da Lei 6.015/73, 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 quinze dias, sobre o pedido. Amplia-se, pois, a esfera de interesse dos entes públicos.

A questão do prazo, vez que omissa no novo CPC, deverá ser fixado pelo juiz, nos limites do razoável. De acordo com o parágrafo 1º do artigo 218, quando a lei for omissa, o juiz determinará os prazos em



consideração à complexidade do ato. Quando a lei ou o juiz não determinarem prazo, as intimações somente obrigarão a comparecimento, depois de decorridas quarenta e oito horas.

Recorde-se que, segundo o artigo 219, na contagem de prazo em dias, estabelecido por lei ou pelo juiz, computar-se-ão somente os dias úteis. E segundo o artigo 230, o prazo para a parte, o procurador, a Advocacia Pública, a Defensoria Pública e o Ministério Público será contado da citação, da intimação ou da notificação, considerando-se dia do começo do prazo a data de juntada aos autos do aviso de recebimento, quando a citação ou a intimação for pelo correio; a data de juntada aos autos do mandado cumprido, quando a citação ou a intimação for por oficial de justiça; a data de ocorrência da citação ou da intimação, quando ela se der por ato do escrivão ou do chefe de secretaria; o dia útil seguinte à consulta ao teor da citação ou da intimação ou ao término do prazo para que a consulta se dê, quando a citação ou a intimação for eletrônica; a data de juntada do comunicado por carta precatória, rogatória ou de ordem ou, não havendo este, a data de juntada da carta aos autos de origem devidamente cumprida, quando a citação ou a intimação se realizar em cumprimento de carta; a data de publicação, quando a intimação se der pelo *Diário da Justiça* impresso ou eletrônico; o dia da carga, quando a intimação se der por meio da retirada dos autos, em carga, do cartório ou da secretaria.

Por fim, havendo mais de um intimado, o prazo para cada um é contado individualmente.

O procedimento da ação de usucapião será sempre o comum. Não há mais falar, assim, em procedimento sumário para o usucapião especial urbano, mesmo porque não há mais procedimento que não o comum e os especiais.

Em todos os atos do processo deverá intervir o representante do Ministério Público. Embora o Código de Processo não mencione especificamente a exigência de intervenção do MP na ação de usucapião, ela deverá ocorrer por cuidar-se de matéria de interesse social relevante, a teor do artigo 178, I.

Por fim, a sentença que reconhecer o usucapião continua tendo natureza meramente declaratória. Vale dizer que o juiz apenas reconhece e declara ter havido aquisição por usucapião. Não é a sentença que torna o requerente proprietário do imóvel. Ela tão somente declara a existência deste direito.

Prolatada que seja a sentença, deverá ser transcrita no Registro de Imóveis, a fim de dar ao ato publicidade e garantia contra terceiros. O registro terá, pois, efeito meramente declaratório e natureza administrativa, diferentemente do registro da escritura de compra e venda, que tem efeito constitutivo e natureza real.

Essas são, em síntese, as principais dúvidas que suscita o novo Código de Processo Civil, relativamente ao usucapião, as quais, espera-se, haja o presente ensaio contribuído para sanar.

*\*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).*