



O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil

O novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/15) regula, em seu artigo 1.071,[1] um procedimento administrativo extrajudicial para o usucapião de bens imóveis. O dispositivo não cria o usucapião administrativo, pois o artigo 60 da Lei 11.979/09[2] — Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida — já previa uma figura similar para detentores de título de legitimação de posse. O que há de novo, contudo, é a generalização do procedimento a qualquer suporte fático de usucapião em que haja consenso, ampliando sensivelmente o âmbito de aplicação do instituto.

Com base no artigo 1.071, a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) passa a ser acrescida do artigo 216-A, que regula o procedimento do usucapião a ser requerido perante o oficial de registro de imóveis.

O instituto se insere no fenômeno da desjudicialização ou extrajudicialização do direito, caracterizado pelo deslocamento de competências do Poder Judiciário para órgãos extrajudiciais, notadamente as serventias notariais e registras (confira-se Veronese, Yasmim. Leandro; Silva, Caique Leite Thomas da. Os notários e registradores e sua atuação na desjudicialização das relações sociais. *Revista dos Tribunais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, vol. 4/2014, p. 65).

O movimento legislativo em questão busca atribuir aos notários e registradores a solução de questões em que há consenso e disponibilidade de direitos envolvidos, colaborando com o objetivo de agilizar a atividade jurisdicional.

Notários, ou tabeliães, e oficiais de registros públicos, ou registradores, são profissionais do direito, admitidos mediante concurso público, para exercer atividade notarial e registral mediante delegação e fiscalização do Poder Público, em caráter privado.[3] Dotados de fé pública, prestam serviços públicos voltados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia de atos jurídicos (CF, artigo 236; Lei 8.935, artigos 1º a 3º).

Há importantes antecedentes legislativos de extrajudicialização, como a retificação extrajudicial de registro imobiliário (Lei 10.931/04), o divórcio e o inventário extrajudiciais (Lei 11.441/07), a consignação em pagamento extrajudicial (artigo 890 do CPC, com redação da Lei 8.951/94), a conciliação em serventias extrajudiciais (vide provimento 12/2013, da Corregedoria-Geral de Justiça do Ceará, que também trata de mediação), entre outros.

O usucapião extrajudicial será requerido pelo interessado ao registrador de imóveis da situação do bem. A ele compete conduzir o procedimento administrativo que levará ao registro do usucapião, se forem provados os seus requisitos legais e não houver litígio. A escolha pela via extrajudicial cabe à parte, que poderá optar por deduzir o seu pedido em juízo se assim preferir, ainda que não haja litígio.

O procedimento se inicia a requerimento do usucapiente, respeitando o princípio da instância que rege o direito registral imobiliário (vide Carvalho, Afrânio de. *Registro de imóveis*. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, pp. 269-289). A parte deverá estar assistida por advogado, exigência legal decorrente da complexidade do ato postulatório. À petição será acostada a prova documental pré-constituída, para comprovar a posse prolongada pelo tempo exigido no suporte fático de usucapião invocado, bem como



as certidões negativas de distribuição, que comprovam a natureza mansa e pacífica da posse.

Sobre os documentos a serem apresentados, inclui-se o justo título, se houver, prova da quitação de tributos e taxas e quaisquer outros que evidenciem a posse, como contratos de prestação de serviço no imóvel, correspondências, etc. O legislador faz referência ainda à apresentação de ata notarial como meio de prova. A ata notarial, regulada no artigo 384 do novo CPC, é o instrumento público por meio do qual o tabelião atesta fato com o qual travou contato por meio de seus sentidos (Brandelli, Leonardo. *Teoria geral do direito notarial*. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2011, pp. 344-373), decorrendo da função tipicamente notarial de autenticar fatos (Lei 8.935/94, artigo 6º, inciso III). É lavrada por tabelião de notas de livre escolha da parte (e não pelo registrador de imóveis perante o qual corre o procedimento de usucapião) e acompanhará o requerimento. Difere da escritura declaratória porque, nesta, é um terceiro que atesta o fato perante o tabelião, que colhe a manifestação de vontade e a formaliza. Assim, para lavrar a ata, o notário ou seu preposto devidamente autorizado deverá se deslocar até o imóvel e lá poderá verificar a exteriorização da posse, diante das circunstâncias do caso. Nada obsta a que testemunha da posse do requerente compareça ao tabelionato e declare sob as penas da lei os fatos que presenciou, sendo a escritura declaratória lavrada e apresentada ao oficial de registro de imóveis.

O requerimento também deverá ser acompanhado da planta do imóvel, com memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica. A ART é a prova de que a planta e o memorial foram elaborados por profissional habilitado perante o conselho profissional competente. A planta ainda desempenha uma importante função, pois é nela que os confinantes e os titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo assinam, manifestando sua anuência ao pedido e caracterizando o consenso no usucapião.

Recebida a petição, devidamente instruída, o oficial de registro procederá à prenotação no livro de protocolo e a autuará. Se falta algum documento, formulará nota devolutiva entregue ao requerente, para que supra a ausência. Se algum interessado não tiver assinado a planta, procederá à sua notificação, para que se manifeste em quinze dias. Deverá ainda notificar a Fazenda Pública, municipal, estadual e federal, para deduzir eventuais impugnações em igual prazo de quinze dias. Em seguida, publicará edital em jornal de grande circulação, às expensas do requerente, para dar ciência a terceiros que, em prazo de trinta dias, poderão impugnar o pedido.

A impugnação da Fazenda Pública consiste em alegar que o imóvel é público, se for o caso, e portanto inusucapível (neste sentido, neste sentido, Miranda, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Comentários ao Código de Processo Civil*. Rio de Janeiro: Forense, tomo XIII, 1977, pp. 381-382). Os terceiros poderão apresentar quaisquer impugnações contrárias à consumação do usucapião, enquanto que aos confinantes ou titulares de direitos reais sobre o imóvel notificados cabe impugná-lo ou prestar a anuência que não foi outorgada mediante assinatura na planta. As manifestações deverão ser deduzidas por escrito e protocoladas perante a serventia extrajudicial.

Vale ressaltar um ponto importante da regulamentação normativa: se o confinante ou titular de direitos reais não se manifestar, não se presume sua anuência. A solução adotada é oposta à vigente na retificação extrajudicial, em que o silêncio do confinante notificado implica concordância tácita (Lei de Registros Públicos, artigo 213, parágrafo 5º). Com a cautela legislativa, a segurança jurídica foi privilegiada em detrimento da efetividade. Um estudo estatístico que analise o número de retificações administrativas em comparação com o de contestações judiciais posteriores pode servir para confirmar a

solução do novo artigo 216-A, ou para indicar a necessidade de sua reforma posterior.

Prevê o legislador ainda que o registrador poderá realizar diligências *in loco*, para elucidar dúvidas que tenham restado da análise da documentação. Esta faculdade do delegatário deve ser exercida com a necessária cautela, pois ordinariamente o oficial não tem formação técnica em engenharia e a inspeção deve se proceder dentro do que é possível verificar sem essa habilitação específica (neste sentido, CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 494).

Se qualquer das partes interessadas apresentar impugnação, o registrador remeterá os autos ao juízo competente, para apreciação. Nesse caso, cabe a emenda da inicial, para ajustá-la às exigências do processo judicial. Se a documentação é insuficiente e o requerente não se conformou com as exigências formuladas, pode requerer a suscitação de dúvida (Lei de Registros Públicos, artigo 198), para que o juiz decida, no âmbito administrativo.

Se não há impugnação ou nota devolutiva desatendida, caberá ao registrador apreciar o pedido. A decisão do registrador pressupõe a qualificação, atividade administrativa vinculada privativa de profissional do direito em que são examinados os títulos apresentados a registro e verificado o preenchimento dos requisitos legais do ato registral. No procedimento de usucapião extrajudicial, se a qualificação for positiva, o oficial procederá ao registro da aquisição do direito real na matrícula. Se o imóvel não for matriculado, efetuará a abertura da matrícula e o registro, seu primeiro ato. Se negativa, terá de fundamentar a decisão, indicando quais dos requisitos legais não foi atendido. A decisão que negar o pedido administrativo não obsta o ingresso com ação judicial de usucapião.

Sem prejuízo de possíveis e legítimas críticas a algumas das opções do legislador, o procedimento extrajudicial parece estar apto a atribuir solução mais ágil e eficiente ao usucapião consensual e a se tornar um instrumento tão útil quanto são o inventário, o divórcio e a retificação desjudicializados, contribuindo para legalizar situações consolidadas e promover regularização fundiária.

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).

[1]“A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A: Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que 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, pelos titulares de direito 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 da posse, continuidade, natureza e tempo, tais como o pagamento dos impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel. § 1º O pedido será autuado pelo registrador; prorroga-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido. § 2º Se a planta não contiver a assinatura de 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, este será notificado pelo registrador competente, para manifestar seu consentimento expresso em quinze dias, interpretado o seu silêncio como discordância; a notificação pode ser feita pelo registrador pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento. § 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, para que se manifestem, em quinze dias, sobre o pedido. A comunicação será feita pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento. § 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 podem manifestar-se em quinze dias. § 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. § 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direito 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. § 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta lei. § 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. § 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. § 10. Em caso de impugnação ao pedido de reconhecimento extrajudicial da 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.”

[2] Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal. § 1º Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar: I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que caracterizem oposição à posse do imóvel objeto de legitimação de posse; II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural; III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas. § 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas ao imóvel objeto de legitimação de posse e serão fornecidas pelo poder público. § 3º No caso de área urbana de mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

[3] Notários e registradores não exercem cargo ou emprego público (neste sentido, STF, ADIN 4.641-SC, rel. Min Teori Zavascki, julg. 11/03/15) . O regime de delegação a eles aplicado é semelhante ao da concessão de serviços públicos, mas tem pontos peculiares. Entre outros: (a) é precedido de concurso público de provas e títulos, não de licitação; (b) é exercido pela pessoa física, mediante responsabilidade pessoal, não por pessoa jurídica.