

Opinião: Aspectos críticos e práticos da usucapião extrajudicial

Já não é mais novidade que o novo CPC disciplinou e procedimentalizou, em parte, a possibilidade de uma determinada pessoa adquirir a propriedade de um imóvel diretamente e perante o Cartório de Registro de Imóveis (CRI), o que viabilizou e assegurou um procedimento mais célere. No entanto, considerando as recentes e diversas alterações procedimentais promovidas pelo Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e pela Lei 13.465/2017, faz-se necessário um constante estudo crítico sobre a usucapião extrajudicial, com o intuito de fomentar o debate entre os entusiastas do mercado e do Direito Imobiliário.

A princípio, destaca-se a potencialidade e a legitimidade das serventias extrajudiciais, cuja prestação de serviço contribuirá para a satisfação dos interesses e conflitos hodiernos¹, de maneira a evitar o aumento da sobrecarga do Judiciário; com cada vez menos recursos (físico, pessoal e financeiro), os tribunais encontram-se sobrecarregados e sem perspectivas de encontrar uma saída para a sobrecarga processual. Os jurisdicionados, por sua vez, estão cada vez mais desacreditados com a lentidão processual². A busca pela celeridade na satisfação dos interesses das pessoas fez com que a desjudicialização do Direito se destacasse, propagando, dessa maneira, as serventias cartorárias (imobiliárias).

A usucapião extrajudicial, destarte, foi disciplinada, inicialmente, no artigo 1.071 do (novo) Código de Processo Civil, que acrescentou o texto do artigo 216-A na Lei de Registros Públicos. Porém, ainda faltava uma norma (procedimental) que garantisse a conclusão efetiva da usucapião³. Sendo assim, entrou em vigor a Lei 13.465/17, que introduziu importantes alterações no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos. Posteriormente, o Conselho Nacional de Justiça publicou o Provimento 65 em 14/12/2017.

A competência para o *processamento* da usucapião extrajudicial é do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se situar o imóvel *usucapiendo*, independentemente de o imóvel encontrar-se matriculado ou transcrito. Na eventualidade de o imóvel estar localizado em dois ou mais municípios diferentes, deve-se *processar* no local onde estiver a maior parte dele.

Logo, identificado o imóvel *usucapiendo*, poderá o possuidor, através de advogado ou defensor público, protocolar uma petição (inicial)⁴ no Cartório de Registro de Imóveis, cujos documentos indispensáveis estão dispostos nos artigos 3º e 4º do Provimento 65. Entretanto, antes de se instrumentalizar a pretensão perante o CRI, deve o requerente providenciar alguns outros importantes documentos, o que vai diferir este procedimento do judicial.

A princípio, então, o possuidor do imóvel deverá, independentemente da presença de advogado ou defensor público, protocolar um requerimento no Cartório de Notas do município em que estiver localizado o imóvel⁵, de maneira a solicitar que o titular daquela serventia lavre uma ata notarial, atestando a descrição do imóvel, o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores (*accessio possessionis*), a forma de aquisição da posse, a modalidade de usucapião pretendida, o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva, a localização, o valor do imóvel, entre outras informações que o notário julgar necessárias.

Posteriormente, a parte deverá providenciar o memorial descritivo e a planta de situação do imóvel

assinados por profissional legalmente habilitado⁶ e pelo (atual) proprietário do imóvel objeto do usucapião e dos proprietários dos imóveis confrontantes⁷. Contudo, na falta da anuência daqueles titulares, o registrador deverá notificá-los, pessoalmente ou por correio com aviso de recebimento, para consentirem com a usucapião; *seu silêncio importará concordância*.

Registra-se, outrossim, que se dispensa o consentimento expresso e a tentativa de buscá-lo caso o requerente apresente o “justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo” (artigo 13 do Provimento 65 do CNJ).

Ainda, o registrador deverá dar ciência à União, ao estado, ao Distrito Federal e ao município sobre o procedimento de usucapião, “pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento” (artigo 216-A, parágrafo 3º, da Lei 6.015/73). Também, acrescente-se que o registrador deverá promover a publicação de edital (parágrafo 4º).

Observados os demais documentos, não menos importantes, exigidos no artigo 4º do Provimento 65 do CNJ, o procurador da parte requerente deverá, nos termos do artigo 319 do CPC, expor e fundamentar (causa de pedir) os pedidos, relatando como se deu o início da posse e o modo de aquisição, bem como eventuais cessões de direitos possessórios, qualificando os cedentes e mencionando a data de cada cessão. Por fim, deverá pedir a procedência da usucapião, com a declaração de propriedade em favor do possuidor-requerente e o consequente registro da aquisição da propriedade na matrícula do imóvel, ou na matrícula que for aberta.

Protocolada a *petição (inicial)*, o oficial do registro de imóveis, através de seus colaboradores, assim como determina o CPC nos “atos do escrivão” — artigo 206 e seguintes do CPC —, autuará, numerará e rubricará os *autos*. De conseguinte, aquele oficial, na qualidade de “juiz extrajudicial”, analisará os pressupostos de admissibilidade da *petição (inicial)*, podendo, inclusive, emitir uma nota de devolução, apontando os itens a serem corrigidos pelo requerente. Noutras palavras, poderá o registrador solicitar que o requerente emende a sua *petição*, corrigindo irregularidades (sanáveis).

Em razão da consensualidade (não litigiosidade) que assola as atividades (extrajudiciais) cartorárias, ocorrendo impugnação do pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial, o registrador tentará promover a conciliação ou a mediação entre as *partes*. Sendo infrutífera a tentativa de conciliação/mediação, este lavrará um relatório de todo o *processo* e entregará para a parte requerente, a qual poderá aproveitá-lo e distribuir perante o juízo competente. Ou seja, tornar-se-á judicial o procedimento da usucapião.

Na qualidade de *decisor*, poderá o registrador rejeitar (indeferir), fundamentadamente, a pretensão do requerente, cuja decisão poderá ser impugnada perante o próprio oficial. Mantida a *decisão*, o requerente, da mesma maneira exposta acima, poderá judicializar a usucapião.

Por fim, constata-se que as inovações da “desjudicialização” da usucapião, em sua nova modalidade (extrajudicial), não afeta a sua natureza jurídica e sua classificação como forma de aquisição originária da propriedade⁸.

Tendo em vista os aspectos observados, é evidente que a usucapião extrajudicial foi instituída para tornar célere um procedimento extremamente moroso, atribuindo ao tabelião e ao oficial de registro de imóveis ferramentas para concretizar o direito de propriedade dos usucapientes. Percebe-se que o seu início, como de qualquer “novidade jurídica”, é lento e cercado de grande desconfiança, porém dentro de algum tempo a modalidade extrajudicial se tornará tão corriqueira quanto a judicial, como foi no caso do divórcio e do inventário extrajudicial.

¹ Destaca-se, também, o Provimento 67 do Conselho Nacional de Justiça, que dispôs sobre os procedimentos de conciliação e de mediação nos cartórios notariais e de registro.

² Conferir a reportagem no site do Conselho Nacional de Justiça sobre a morosidade processual em <http://www.cnj.jus.br/noticias/cnj/86885-especialistas-debatem-saidas-para-sobrecarga-processual-do-judiciario>.

³ Registra-se que a procedimentalização do instituto não estava ocorrendo de forma uniforme nos estados, sendo que os seus respectivos tribunais publicavam provimentos divergentes sobre seus aspectos.

⁴ O requerente deverá observar os requisitos da petição inicial dispostos no artigo 319 do CPC, bem como os documentos indispensáveis à propositura do usucapião, nos termos dos artigos 3º e 4º do Provimento 65 do CNJ.

⁵ Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei (Provimento 65 do CNJ).

⁶ Todavia, orienta-se que a parte requerente apresente ao tabelião esses documentos quando da confecção da ata notarial, de modo a orientá-lo (tecnicamente), uma vez que sua presença *in loco* no imóvel é facultativa.

⁷ Todavia, cabe ressaltar que o artigo 216-A, II, da Lei 6.015/73, cujo texto foi recentemente alterado pela Lei 13.465/2017, assevera que a planta e o memorial deverão estar assinados “pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes”. Observa-se que o legislador valeu-se da conjunção (coordenativa) “ou”; ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo OU na matrícula dos imóveis confinantes. Ou seja, será que o legislador, propositalmente, deixou a cargo do requerente a opção pela busca do consentimento de um OU de outro?

⁸ Diante disso, para extirpar qualquer dúvida, o Provimento 65 do CNJ, em seu artigo 24, deixou claro que não incide o ITBI, justamente por se tornar forma de aquisição originária da propriedade.

Date Created

06/08/2018