

## Malta e Scartezini: A usucapião extrajudicial de bens imóveis

A usucapião consiste em um modo de aquisição da propriedade, baseado no exercício da posse prolongada sobre o bem. Embora já houvesse previsão legal da usucapião judicial, a possibilidade de realizar o procedimento extrajudicialmente foi consagrada pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, que inseriu o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos, enaltecendo preceitos basilares do novo código, como a economia e a celeridade processuais. A superveniência desse procedimento pelas vias administrativas ampliou consideravelmente o âmbito de aplicação do instituto da usucapião, que se tornou mais acessível e menos judicializado.



Em tempos como o atual, percebemos a judicialização das

relações humanas em geral. Desse modo, com o objetivo de mitigar os conflitos que são levados ao crivo do Poder Judiciário, o legislador passou a prever procedimentos para a solução de litígios extrajudicialmente. A título exemplificativo, percebe-se a presença do fenômeno na possibilidade de realização de inventário, partilha, separação e divórcio consensuais — pela via administrativa, na consignação em pagamento extrajudicial, na retificação administrativa de registro imobiliário e na usucapião extrajudicial, objeto do presente artigo.

Premente pontuar que a possibilidade de usucapião pela via extrajudicial não prejudica o usucapiente de pleitear a pretensão perante o Poder Judiciário, se assim optar. Contudo, destaca-se que o procedimento extrajudicial é mais simples, célere e econômico. Para que seja possível pleitear o reconhecimento da usucapião extrajudicialmente, é necessário preencher alguns requisitos, os quais serão pormenorizados adiante, acompanhados do procedimento correlato.

O reconhecimento extrajudicial da usucapião deverá ser processado perante o cartório de registro de imóveis da comarca na qual o imóvel usucapiendo estiver localizado. Para o ingresso do pedido junto ao cartório competente, é imprescindível que o interessado seja representado por advogado, munido de procuração com poderes especiais. Além disso, o pedido deve ser instruído com alguns documentos, os quais serão elencados a seguir.

*Ata notarial lavrada por tabelião:* Por meio desta ata, o tabelião deve atestar, no mínimo, o tempo de posse e a cadeia possessória, a depender da modalidade da usucapião pretendida, caso haja possibilidade de cumulação do tempo com o do possuidor antecessor. Além disso, o tabelião também poderá atestar o que entender necessário para a comprovação do direito postulado.

*Planta e memorial descritivo:* A planta e o memorial descritivo devem ser assinados por profissional legalmente habilitado. Além disso, deve haver prova de anotação de responsabilidade técnica do conselho de fiscalização profissional. Esses documentos devem descrever o maior número de especificidades possível, de modo que se consiga verificar a localização, as dimensões, os confrontantes do bem usucapiendo e as matrículas ou transcrição influenciadas.

*Certidões negativas:* As certidões negativas devem ser obtidas junto aos distribuidores da comarca do imóvel e do domicílio do requerente, que devem comprovar a inexistência de ações reais ou reipersecutórias, evidenciando a posse mansa e pacífica.

*Justo título:* O justo título deve comprovar a posse do imóvel, que pode ser substituído por quaisquer outros documentos que sejam capazes de demonstrar a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse daquele possuidor específico. A título exemplificativo, o justo título pode ser um contrato de compra e venda, uma promessa de compromisso de compra e venda, uma declaração de posse, uma cessão de direitos, um contrato verbal comprovado pelos recibos de pagamento ou um comprovante de pagamento de impostos e taxas que incidam sobre o imóvel.

Além da documentação supramencionada, são necessários: I) a concordância dos titulares de direitos reais registrados ou averbados na matrícula; II) a concordância dos confrontantes; III) a ciência da União, do Estado ou do Distrito Federal e do município; IV) a publicação de edital em jornal para o conhecimento de terceiros; e V) o atendimento aos requisitos da modalidade de usucapião pretendida.

Em síntese, o procedimento administrativo da usucapião extrajudicial é iniciado com o requerimento do interessado, que pode ser tanto pessoa física quanto pessoa jurídica. Além disso, o interessado deve ser representado por advogado que, além de munido de procuração com poderes específicos, deve portar todos os documentos supramencionados.

Logo após, o registrador procederá à autuação do pedido, cuja prenotação será prorrogada até o momento em que houver o acolhimento ou a rejeição do pedido. Em seguida, será realizada a qualificação registral, que desencadeará em três cenários: rejeição do pedido, caso seja negativa; novas diligências, caso seja inconcludente; ou prosseguimento do procedimento, caso seja positiva.



Ultrapassada essa fase, verificar-se-á se a planta do imóvel usucapiendo contém a assinatura de todos os titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula. Caso a resposta seja negativa, será necessário notificar os titulares, por meio do registrador competente, para que se manifestem em 15 dias. Caso o prazo transcorra *in albis*, será presumida a concordância. Ocorre que a concordância é um requisito para o prosseguimento do procedimento administrativo da usucapião, pela via extrajudicial. Portanto, caso não haja, o registrador deverá tentar promover a conciliação e, se essa for infrutífera, deverá remeter o procedimento ao juízo competente, momento no qual o requerente deverá adequá-lo para que a petição inicial observe os requisitos inerentes ao procedimento comum.

Adiante, caso estejam preenchidos os requisitos para o procedimento do trâmite, o oficial de registro deverá proporcionar ciência à União, ao Estado e ao município para que também se manifestem sobre o pedido em 15 dias. Caso o aludido prazo transcorra *in albis*, o procedimento seguirá o trâmite regular. Contudo, caso haja impugnação, o registrador deverá tentar promover a conciliação e, se essa for infrutífera, deverá remeter o procedimento ao juízo competente, momento no qual o requerente também deverá adequá-lo para que a petição inicial observe os requisitos necessários.

Ato contínuo, caso estejam preenchidos os requisitos para o procedimento do trâmite, com o objetivo de proporcionar a ciência a terceiros, o registrador publicará edital em jornal de grande circulação para que eventuais interessados possam se manifestar em 15 dias. Caso o prazo transcorra *in albis*, o procedimento seguirá o trâmite regular. Caso haja impugnação, o registrador também deverá tentar promover a conciliação e, se essa for infrutífera, deverá remeter o procedimento ao juízo competente, momento no qual o requerente deverá adequá-lo para que se observem os requisitos da petição inicial do procedimento comum judicial.

Decorrido o prazo de 15 dias da publicação do edital e preenchidos todos os requisitos expostos acima, será registrada a aquisição do imóvel por usucapião. No entanto, importa elucidar que, caso, por algum motivo, o pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial seja rejeitado, não existe qualquer óbice para que o interessado ajuíze ação de usucapião perante o Poder Judiciário.

Por derradeiro, evidencia-se que, embora o RJET (Lei nº 14.010/2020) tenha suspenso os prazos de aquisição da propriedade imobiliária e mobiliária por usucapião de 12 de junho a 30 de outubro de 2020, os pedidos de usucapião extrajudicial não sofreram restrição e, durante o período alhures, o interessado pode requerer o reconhecimento da usucapião ao cartório de registro de imóveis da comarca na qual o imóvel usucapiendo estiver localizado, desde que observados todos os requisitos consubstanciados neste artigo