

Leandro Facchin: Relevância da usucapião tabular em Mato Grosso

É de conhecimento geral que desde os tempos do império, o estado de Mato Grosso enfrenta problemas crônicos quando o assunto é a regularização fundiária, seja em relação às áreas devolutas, seja em relação às terras tituladas em nome de particulares. Isso porque, durante anos, a sobreposição de títulos foi uma prática recorrente, somada à imprecisão das bases cadastrais, ainda sem uma solução eficaz, não (federal e estadual) responsáveis.



Invariavelmente, a desordem acima narrada tem ocasionado o

cancelamento de um número elevado de títulos de propriedade. A maioria desses títulos foram adquiridos por pessoas imbuídas de boa-fé, ou seja, que não deram causa ou contribuíram para a nulidade ou o cancelamento, tampouco tinham conhecimento a respeito de algum vício.

Exatamente para a proteção dos adquirentes de boa-fé é que o Código Civil de 2002 (parágrafo único do artigo 1.242) trouxe esta espécie de usucapião, comumente denominada pela doutrina de "usucapião tabular" ou "usucapião ordinário com prazo reduzido", que consiste em beneficiar aquele que adquire onerosamente um imóvel com base no registro constante no cartório, mas, por circunstâncias desconhecidas, se depara com o cancelamento do respectivo título.

No entanto, além dos requisitos próprios da usucapião ordinária, que são o justo título, a boa-fé e o exercício da posse sobre o imóvel, seja na forma de moradia, ou realização de investimentos de interesse social e econômico, a aquisição da propriedade por meio da "usucapião tabular" possui requisitos peculiares, consistentes na "aquisição onerosa" de um título de propriedade que veio a ser "cancelado", após o decurso de no mínimo cinco anos de posse.

Portanto, o instituto da usucapião tabular ganha especial relevância no estado de Mato Grosso, mormente em razão dos problemas já citados no início deste singelo artigo, de modo a garantir a continuidade da atividade desenvolvida no imóvel e evitar prejuízos ao adquirente de boa-fé.

A exceção à usucapião tabular ocorre quando o título de propriedade cancelado estiver inserido indevidamente sobre terras públicas, as quais não são passíveis de serem usucapidas, conforme dispõem a Constituição Federal, a Lei de Terras e o próprio Código Civil.

Date Created

16/06/2022