

O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

João Pedro Lamana Paiva¹

O instituto da Usucapião constitui uma forma de aquisição da propriedade, móvel ou imóvel, em razão da posse no transcorrer do tempo, vinculada ao cumprimento de requisitos definidos em lei.

A aquisição da propriedade imóvel pela usucapião pode-se dar por meio de três diferentes formas procedimentais: usucapião judicial, usucapião administrativa e usucapião extrajudicial.

A usucapião judicial é a forma mais conhecida de se alcançar o direito, podendo ser aplicada a todas as espécies de usucapiões, com exceção daquele previsto pela Lei nº 11.977/2009. Está prevista no art. 1.238 e seguintes do Código Civil. Possuía um procedimento específico no CPC, o qual foi subtraído na Lei nº 13.105/2015. Agora, segue o rito ordinário comum, com as observações dos artigos 246, §3º e 259, I do Novo CPC.

A usucapião administrativa, foi instituída no Brasil por meio da Lei nº 11.977/2009, mas esta é aplicável somente à usucapião especial urbana, caracterizada no contexto de projetos de regularização fundiária de interesse social.

A usucapião extrajudicial, que tem caráter opcional ao jurisdicionado, processando-se perante o Registro de Imóveis, é uma das grandes novidades da nova lei processual civil (art. 1071 que inseriu o art. 216-A na Lei nº 6.015/1973), significando a adoção do paradigma de desjudicialização de procedimentos inaugurado pela Emenda Constitucional nº 45/2004.

O novo instrumento tem a característica diferencial da *celeridade*, pois se estima uma duração aproximada de 90 a 120 dias, desde que preenchidos os requisitos do artigo 216-A, uma vez que se assemelha à retificação consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

A usucapião extrajudicial, ao contrário da usucapião também de índole administrativa que contemplou procedimento previsto apenas para o reconhecimento da usucapião especial urbana no âmbito de regularização fundiária de interesse social (art. 183 da Constituição e art. 60 da Lei 11.977/2009), terá amplo espectro de abrangência, contemplando procedimento aplicável à concessão das diversas espécies de usucapião de direito material previstas na legislação brasileira.

A simplicidade do procedimento facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada porque, representado por advogado e mediante requerimento instruído com uma ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e outros documentos, o usucapiente poderá apresentar o pedido ao Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja localizado o imóvel usucapiendo, onde será protocolado, autuado e tomadas todas as providências necessárias ao reconhecimento da posse aquisitiva da propriedade imobiliária e seu registro em nome do possuidor. É um trabalho desenvolvido em conjunto entre o Tabelião e o Registrador Imobiliário.

O procedimento foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro por força do art. 1.071 do novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), que acrescentou o art. 216-A ao texto da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), que apresenta o teor seguinte:

¹ Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, Vice-Presidente do Colégio Registral do RS e Oficial Titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre.

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver 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, e pelos titulares de direitos 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, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 3º 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 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 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 poderão se manifestar em 15 (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 direitos 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.

§ 10º. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de 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.

1 Ata notarial

O início do procedimento, com base em uma *ata notarial* lavrada por Tabelião de Notas que esteja sediado na circunscrição em que localizado o imóvel, além de representar uma inovação prevista pelo art. 384 do novo Código de Processo Civil, constitui, no contexto da usucapião extrajudicial, o instrumento legal que tem por finalidade fazer prova documental de atos e fatos que ocorreram ou estejam ocorrendo e sejam passíveis de percepção e consignação pelo Notário. Assim, no procedimento extrajudicial da usucapião, a ata notarial será instrumento capaz de *atestar o tempo de posse* do requerente e de toda a cadeia possessória que configure o direito à aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião. Isso não retira, entretanto, a responsabilidade dos declarantes (detentor da posse, advogado, profissional habilitado, confrontantes e demais detentores de direitos reais), a exemplo do que ocorre na retificação imobiliária.

A exigência do Notário com atribuição no Município onde localizado o imóvel deve-se ao fato da necessidade de que tenha de diligenciar sobre o local do bem imóvel objeto da usucapião, sendo observada a atribuição que lhe reserva o artigo 9º da Lei nº 8.935/1994.

O nosso projeto, anteriormente proposto de usucapião extrajudicial, contemplava que o procedimento seria conduzido pelo Tabelião, bem como este lavraria uma Escritura Pública Declaratória da Usucapião. Porém, com o advento do artigo 384 do novo Código de Processo Civil, a lei trouxe uma conformidade para a adoção da ata notarial, tendo em vista que poderá o Notário incluir na ata a “existência e o modo de existir de algum fato”, conforme os documentos apresentados. Entretanto, entendo que a Escritura Declaratória seria o instrumento adequado para colher declarações (possuidor, lindeiros, testemunhas, etc.), ficando a ata notarial instruída pela escritura declaratória, o que também defende o registrador Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza.

A orientação e análise da configuração da usucapião, pelos fatos apresentados, caberá ao advogado que é indispensável ao procedimento. O requerente, juntamente com o advogado, deve apresentar a espécie de usucapião que está sendo buscada, bem como o cumprimento dos requisitos legais.

O novo instrumento extrajudicial admite todas as espécies de usucapião, previstas em lei e no Código Civil, a partir do artigo 1.238, salvo disposição legal em contrário. Uma das exceções legais é a usucapião administrativa, caracterizada no processo de Regularização Fundiária de Interesse Social (Lei 11.977/2009), tendo em vista existir procedimento específico para este tipo de regularização.

ESPÉCIES	PRAZO	FUNDAMENTO LEGAL
Usucapião Ordinária/comum	10 anos	CC, art. 1.242
Usucapião Ordinária Pro Labore	5 anos	CC, art. 1.242, §único
Usucapião Extraordinária	15 Anos	CC, art. 1.238
Usucapião Extraordinária Habitacional	10 anos	CC, art. 1.238, §único
Usucapião de Servidões	10 anos	CC, art. 1.379
Usucapião Especial Rural	5 anos	CF, art. 191; CC, art. 1.239
Usucapião Especial Urbana	5 anos	CF, art. 183; CC, art. 1.240 e Lei 10.257, Art. 9.
Usucapião Especial Urbana Coletiva	5 anos	Lei 10.257, Art. 10.

A denominada usucapião familiar, entre cônjuges ou por abandono do lar, prevista pelo art. 1.240-A do Código Civil dependerá da apresentação de sentença, com certidão de trânsito em julgado, reconhecendo o abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro do usucapiente e de prova da propriedade em comum perante o registro de imóveis, além do atendimento dos demais requisitos legais para seu reconhecimento.

1.1 Modelo de ata notarial

A ata notarial, como documento básico para o desenvolvimento do procedimento tem o modelo sugerido a seguir, visando a atender às peculiaridades legais a que se destina:

ATA NOTARIAL

SAIBAM todos os que virem este instrumento público de ata notarial que aos vinte e quatro (24) dias do mês de abril do ano de dois mil e quinze (2015), perante mim, **PERO VAZ DE CAMINHA, Tabelião do Tabelionato de Notas da cidade de Lisboa-RS**, neste Tabelionato, recebemos o pedido de **PEDRO ALVARES CABRAL**, brasileiro, navegador, portador da carteira nacional de habilitação nº xxxxxxxxxxxx, expedida pelo DETRAN/RS aos xx/xx/xxx, inscrito no CPF/MF sob nº xxxxxxxxxxxxxxxx, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Brasil, nº 1000, Bairro América, nesta cidade, neste ato assistido pelo **advogado RUI BARBOSA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB sob nº XXXX e no CPF sob o nº XXXXXXXX, com endereço na rua Chile, nº 10, bairro América, nesta cidade, conforme documentos a mim apresentados, reconheço a identidade dos presentes e sua capacidade para o ato. I) A pedido do solicitante me encaminhei ao imóvel da Rua Brasil, nº 1000, bairro América, nesta cidade, às xx horas do dia xx e para **tirar fotos do imóvel**, com máquina fotográfica de propriedade do tabelionato, conforme segue: (FOTOS). II) Foi apresentado pelo solicitante os seguintes documentos e certidões que ficam arquivados nesta serventia: A) **certidões negativas do distribuidor** (citar e identificar todas); B) **Declaração do tempo de posse, comprovantes, bem como todos os característicos necessários para a configuração da usucapião** (Por exemplo: o referido imóvel é de propriedade desconhecida, conforme certidão emitida pelo Registro de Imóveis de Lisboa-RS, em anexo). O solicitante nunca sofreu qualquer tipo de contestação ou impugnação por parte de quem quer que seja, sendo a sua posse, portanto, e sem oposição e ininterrupta durante todo esse tempo. O possuidor desde que entrou para o imóvel agiu como se fosse o próprio dono, tendo nele estabelecido

moradia sua e de sua família. O solicitante não é proprietário de nenhum outro imóvel, seja ele rural ou urbano. Foram apresentados documentos para comprovação do período da posse, sendo eles o comprovante de pagamento do IPTU (descrever), comprovantes de pagamento de água e luz (descrever); C) **dimensões e características do imóvel** (informações extraídas da planta e memorial descritivo. Por exemplo: Desde a data de 11 de novembro de 2000, o solicitante possui o imóvel situado área urbana na Rua Brasil, nº 1000, com área superficial de 250m², medindo 10m de frente à dita Rua, a Oeste, medindo 25m a Norte onde divide-se com propriedade Beltrano de Tal, medindo 10m nos fundos a Leste onde divide-se com propriedade de Fulano de Tal e finalmente medindo 25m a Sul onde divide-se com propriedade de Cicrano de Tal. Dito imóvel encontra-se no quarteirão formado pela Rua Brasil, Rua Uruguai, Rua Paraguai, e Rua Argentina, no Bairro América, tudo em conformidade com a planta fornecida, que fica arquivada neste Ofício.); D) **Certidão do Registro de Imóveis**; E) **Justo título de aquisição** (Por exemplo: Foi apresentado contrato de arras firmado entre o solicitante e o FULANO DE TAL - descrever); F) **Indicação da usucapião que se configura com os requisitos apresentados** (Por exemplo: o solicitante cumpri todos os requisitos da usucapião ordinária, disposta no art. 1242 do Código Civil; G) **Valor Atribuído ao Imóvel**; H) **CNDT**; I) **Certidões conjuntas negativas de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União em nome das partes**. Finalmente, o solicitante declarou que foi devidamente alertado, por mim Tabelião sobre as consequências da responsabilidade civil e penal da outorga deste ato notarial, pela capacidade civil para o ato, por todos os documentos de identificação apresentados e todas as declarações prestadas. E, para que produza os necessários efeitos legais lavrei a presente ata, que lida ao solicitante, aceitou, achou conforme, ratifica e assina. Eu, Castro Alves, Escrevente Autorizado, a datilografei. Eu, Pero Vaz de Caminha, Tabelião, conferi e assino. Lisboa-RS, 22 de abril de 2016. EM TESTEMUNHO DA VERDADE. _____ . PERO VAZ DE CAMINHA, Tabelião.

1.2 Planta e memorial descritivo

Além da ata notarial, incumbe ao requerente instruir o pedido com planta e memorial descritivo que deverão estar assinados pelo profissional habilitado, pelos titulares de direitos reais e de outros direitos constantes da matrícula imobiliária do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis que lhe sejam confinantes.

A documentação exigida na forma do inciso II do art. 216-A da Lei de Registros Públicos não se distancia do que preconiza a retificação extrajudicial prevista no inciso II do art. 213 da referida lei. As informações inseridas na planta e no memorial descritivo são de responsabilidade do profissional habilitado e do requerente, que contará com a prova de responsabilidade técnica do profissional, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo). Estes são documentos particulares com valor econômico e, por isso, devem ter as firmas, do profissional e do solicitante do serviço, reconhecidas por autenticidade.

3 Hipóteses de imóvel com ou sem registro de propriedade

O Tabelião deverá exigir cópia da matrícula/transcrição do imóvel objeto da usucapião, para averiguação da propriedade. Caso o imóvel não possua registro próprio, o requerente deve solicitar ao Registro de Imóveis uma certidão para fins de usucapião, o que já ocorre nos procedimentos judiciais.

Esta certidão, para fins de usucapião, expedida pelo Registro de Imóveis, fará constar se o imóvel objeto da usucapião pertence a uma área maior ou se não consta identificação.

3.1 Modelo de certidão de usucapião com identificação de área maior

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada, que revendo os livros deste Registro de Imóveis, verifiquei **não constar registro específico** do imóvel que a parte **requerente** declarou ter a seguinte descrição: **UM IMÓVEL situado na Rua Brasil nº 1000, com área superficial de 250m², medindo 10m de frente à dita Rua, a Oeste, medindo 25m a Norte onde se divide com propriedade de Beltrano de Tal, medindo 10m nos fundos a Leste onde se divide com propriedade de Fulano de Tal e finalmente medindo 25m a Sul onde se divide com propriedade de Cicrano de Tal. Dito imóvel encontra-se no quarteirão formado pela Rua Brasil, Rua Uruguai, Rua Paraguai, e Rua Argentina, no Bairro América, tudo em conformidade com a planta fornecida, que fica arquivada neste Ofício.**

CERTIFICO mais que foram feitas buscas pelos confrontantes e origens e verifiquei constar uma área maior em nome de **PEDRO ALVARES CABRAL**, conforme escrito particular de posse lavrada em 1º de Abril de 1500, pelo Cacique Brasil da Silva, registrada no **Livro 1, fl. 1, nº 1**, datada de **22 de abril de 1500**. NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

3.2 Modelo de certidão de usucapião sem identificação de área maior

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada, que revendo os livros deste Registro de Imóveis, verifiquei **não constar registro específico** do imóvel que a parte **requerente** declarou ter a seguinte descrição: **UM IMÓVEL situado na Rua Brasil nº 1000, com área superficial de 250m², medindo 10m de frente à dita Rua, a Oeste, medindo 25m a Norte onde se divide com propriedade Beltrano de Tal, medindo 10m nos fundos a Leste onde se divide com propriedade de Fulano de Tal e finalmente medindo 25m a Sul onde se divide com propriedade de Cicrano de Tal. Dito imóvel encontra-se no quarteirão formado pela Rua Brasil, Rua Uruguai, Rua Paraguai e Rua Argentina, no Bairro América, tudo em conformidade com a planta fornecida, que fica arquivada neste Ofício.**

Ressalvo, entretanto, a possibilidade do imóvel acima descrito se encontrar transcrito neste Ofício como fazendo parte de um todo maior ou ainda, ser formado de partes transcritas com características diversas das enunciadas. NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

4 Existência de titularidade de direitos sobre imóveis confinantes

Além das informações sobre o imóvel objeto da usucapião é necessário também que o interessado busque constatar quem são os titulares de direitos reais e de outros direitos registrados/averbados nas matrículas dos imóveis lindeiros. Para tanto, o requerente poderá solicitar as certidões de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias do imóvel objeto da usucapião e dos imóveis confinantes, caso estes possuam matrícula/transcrição.

5 Certidões negativas

As certidões necessárias à instrução do procedimento, de acordo com o inciso III do novo art. 216-A da LRP, devem ser expedidas pelos distribuidores da Justiça Comum e da Justiça Federal da comarca ou circunscrição judiciária da situação do imóvel e do domicílio do requerente da usucapião, em nome deste (e também do cônjuge ou companheiro, se casado ou convivente em união estável) e do proprietário do imóvel (se existir essa informação no Registro de Imóveis).

Essas certidões deverão comprovar a inexistência de ação tramitando com referência ao imóvel usucapiendo (ações de usucapião, possessórias, de desapropriação, etc.) bem como em relação às pessoas referidas (ações de inventário e partilha, falência, etc.).

6 Justo título e outros documentos comprobatórios da posse

O *justo título*, referido pelo inciso IV do novo art. 216-A da LRP, é um comprovante de uma relação negocial (instrumento particular de promessa de compra e venda, arras, contrato de compra e venda, etc.) entre o requerente da usucapião e o proprietário, bem como, se for o caso, que faça ligação deste com os integrantes da cadeia dominial sobre o imóvel.

Há outros documentos, referidos pelo mesmo inciso, que não comprovam uma relação negocial, mas podem ajudar a evidenciar o tempo de posse, tais como os pagamentos de IPTU, taxa de lixo, energia elétrica, água, telefonia fixa, condomínio, etc. Estes documentos são prova e devem ser analisados com afinco para verificar a correspondência com o conteúdo declarado e descrito na ata notarial.

7 Autuação do pedido e prazo da prenotação

O procedimento será desenvolvido sob orientação do Oficial de Registro de Imóveis, dispensada intervenção do Ministério Público ou homologação judicial, observando, entretanto, todas as cautelas adotadas na via judicial, como a ciência dos confrontantes, dos titulares de domínio, de terceiros interessados, assim como dos entes públicos (União, Estados, Distrito Federal e Municípios).

O Registrador protocolará o requerimento e lavrará uma autuação, indicando as peças apresentadas, numerando-as e reunindo tudo em um auto de procedimento. Cabe salientar o regime de exceção da *contagem do prazo* de prenotação do pedido no protocolo do Ofício Imobiliário, a qual deve ser prorrogada até o final do procedimento, com o acolhimento ou a rejeição do pedido.

O princípio da publicidade é um dos alicerces da atividade registral imobiliária. Assim, para garantir a *segurança jurídica* dos negócios imobiliários, sugere-se que seja procedida uma averbação *noticiando* o procedimento na matrícula ou junto à transcrição do imóvel, para a produção do efeito *erga omnes* quanto ao conhecimento acerca da tramitação do feito.

Este ato registral se assemelha à averbação de notícia de ação, que corresponde ao cumprimento de ordem judicial de publicação da existência de uma ação que poderá ter repercussões no imóvel.

É possível acolher atos para registro/averbação de gravames judiciais (penhoras, indisponibilidades, notícia de ação, etc.)? A meu ver é possível, pois o procedimento serve para constatar a propriedade do requerente. A prenotação do requerimento com os documentos não é certeza da perda da propriedade pelo titular inscrito.

7.1 Modelo de Notícia

O modelo sugerido para a forma de redação do ato de averbação que notifica a instauração do procedimento de usucapião extrajudicial de imóvel matriculado ou possuidor de título transcrito é o seguinte:

AV-6/100.000 (AV-seis/cem mil), em 20/3/2016.-

NOTÍCIA DE PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - Nos termos do requerimento datado de 19 de março de 2016, firmado por FULANO DE TAL, fica constando que para fins de publicidade, foi protocolado neste Ofício pedido de usucapião extrajudicial, tendo como objeto o imóvel desta matrícula/transcrição, cujo procedimento tramita de acordo com o disposto no art. 216-A da Lei nº 6.015/73.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 500.000, em 20/3/2016.-

Porto Alegre, 20 de março de 2016.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): _____.-

EMOLUMENTOS - R\$XXX. Selo de Fiscalização XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.-

8 Notificações aos titulares de direitos

O § 2º do novo art. 216-A da Lei de Registros Públicos institui a notificação – pessoal ou postal – para a manifestação do consentimento expresso dos titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, se a planta referida no inciso II do *caput* desse artigo não contiver suas assinaturas.

A redação dada à parte final desse § 2º, entretanto, pareceu-nos inadequada ao procedimento tendo em vista que a usucapião é um instituto relativamente ao qual não é exigido, necessariamente, consenso ou concordância entre o requerente e o requerido, como ocorre no procedimento de retificação extrajudicial – este, sim, caracteristicamente consensual – já que, ainda que ausente o consenso, se preenchidas as condições legais pelo usucapiente, este estará em plenas condições de adquirir a propriedade imobiliária.

Dessa forma, o “*silêncio como discordância*” é uma novidade no ordenamento jurídico brasileiro. Esse critério legal talvez se preste a inviabilizar muitos procedimentos de usucapião extrajudicial, pois, em geral, nos casos em que é utilizado o instituto da usucapião para aquisição da propriedade imóvel, não há conhecimento acerca da localização do titular do direito de propriedade inscrito no álbum imobiliário. São pessoas que repassaram o imóvel por contrato particular, há muitos anos, tendo-se perdido o contato com elas. Não têm mais, essas pessoas, interesse em relação ao bem imóvel há anos ou décadas.

A Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB emitiram Nota Técnica, em 23 de dezembro de 2014, a qual foi entregue ao Doutor Aloízio Mercadante, Ministro-Chefe da Casa Civil.

Essa Nota Técnica, em relação ao Projeto de Lei do Novo Código de Processo Civil, ressaltava justamente a questão incongruente de o silêncio importar discordância e da comunicação por meio eletrônico com os entes públicos.

Trecho da Nota Técnica do IRIB	
Redação aprovada na Câmara	Redação final
<p>§ 2º. Se a planta não contiver a assinatura de algum confinante, titular de domínio ou de direito real, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis competente, para manifestar-se em quinze dias; a notificação pode ser feita pessoalmente, pelo próprio oficial registrador, ou pelo correio, com aviso de recebimento.</p>	<p>§ 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.</p>
<p>§ 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, pelo correio, com aviso de recebimento, por meio eletrônico, ou, ainda, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos.</p>	<p>§ 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.</p>

Por outro lado, temos de levar em consideração que a *conciliação* ganhou destaque no novo Código de Processo Civil, sendo ato processual ofertado antes mesmo da contestação, conforme dispõe seu artigo 334. Apesar do procedimento da usucapião extrajudicial ter dispositivo próprio, entendo ser possível a aplicação dos demais artigos da nova lei ao procedimento, no que couber, por força dos princípios da eficiência e da economia processual. A atuação do registrador de imóveis também será de conciliador entre os interessados, quando da existência de divergências ou falta de compreensão dos interesses envolvidos.

Dessa forma, a audiência de conciliação se apresenta como uma alternativa quando ocorrer o silêncio por parte de um dos notificados, o que provavelmente acontecerá como uma reação da inesperada notificação, sem muitas explicações sobre o procedimento e o desconhecimento da lei.

Frente a isso o Registrador de Imóveis terá a possibilidade de notificar o requerente, o advogado e a pessoa que não se manifestou para comparecimento ao Registro de Imóveis de modo a serem esclarecidos, em audiência de conciliação, acerca do requerimento de usucapião protocolado no Ofício.

Entendemos que a expressão “*registrador competente*”, utilizada na redação do § 2º do art. 216-A, autoriza a realização da notificação tanto pelo oficial do Registro de Imóveis quanto pelo oficial do Registro de Títulos e Documentos, da mesma forma como foi possibilitado pelo § 3º do mesmo artigo para a notificação dos entes públicos (União, Estados, Distrito Federal e Municípios). Além disso, o paradigma legal de realização da notificação, em procedimento de índole administrativa, com idêntica finalidade, utilizado pelo § 1º do art. 57 da Lei nº 11.977/2009, para a concessão, afinal, da usucapião especial urbana, no contexto de regularização fundiária, é exatamente o mesmo.

9 Ciência aos entes públicos

O § 3º do art. 216-A não faz referência ao “*silêncio como discordância*” na hipótese da notificação aos entes públicos (União, Estados, Distrito Federal e Municípios) para que se manifestem em quinze dias sobre o pedido formulado pelo usucapiente, não deixando claro se a ausência de manifestação do Poder Público será obstáculo ao prosseguimento do procedimento. Em razão das críticas alinhadas anteriormente acerca do § 2º do mencionado artigo, entendemos que o silêncio do Poder Público importa sua *anuência* ao pedido extrajudicial de usucapião, tomando-se aqui, como paradigma de referência o § 3º do art. 56 da Lei 11.977/2009, que autoriza a ser *presumida a anuência* do Poder Público, na falta de sua manifestação expressa, quanto à demarcação urbanística, em procedimento de índole administrativa, para efeito de regularização fundiária e concessão de usucapião especial urbana.

10 Publicação de edital

A exemplo do que ocorre na retificação administrativa, o § 4º do art. 216-A da LRP reserva ao Registrador de Imóveis a elaboração de *edital* destinado à ciência de terceiros eventualmente interessados, para a publicação que será custeada pelo requerente.

As manifestações de todos os entes públicos e confinantes, bem como o edital, têm prazo de 15 dias. Transcorrido o prazo da última diligência sem que ocorra impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis registrará a aquisição da propriedade imobiliária em nome do possuidor requerente.

11 Realização de diligências

O registrador, nos termos do § 5º do art. 216-A da LRP poderá verificar *in loco* o imóvel usucapto, caso tenha alguma dúvida quanto aos fatos ou documentos apresentados.

Este é um importante instrumento à disposição do Registrador Imobiliário, que poderá confirmar as informações declaradas pelo requerente.

12 Registro da usucapião e abertura de matrícula

De acordo com o § 6º do art. 216-A da LRP, depois de transcorridos os prazos fixados, de realizadas as diligências necessárias e achando-se em ordem a documentação, com a concordância expressa dos titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes, o oficial estará autorizado a registrar a aquisição imobiliária por força da usucapião extrajudicial.

O registro da usucapião de imóvel não é, por si, fato que obriga a abertura de matrícula.

Há entendimentos diversos sobre essa questão. Porém, de qualquer forma, para a abertura de matrícula deverão ser exigidos todos os requisitos previstos pela Lei nº 6.015/1973 no artigo 176, §1º, II, nº 3, alíneas “a” e “b”, combinado com o artigo 226 da mesma lei, tais sejam: características e confrontações, localização, área, logradouro, número, bairro, quarteirão e designação cadastral, se houver.

13 Possibilidade de suscitação de dúvida registral

Não estando de acordo, o requerente, com as exigências apontadas pelo Registrador, relativamente à aquisição por usucapião, estará ele autorizado, nos termos do § 7º do art. 216-A, a requerer a suscitação de dúvida, nos termos do art. 198 a 207 da Lei nº 6.015/1973.

Questiona-se se esta será uma alternativa para a questão do “*silêncio como concordância*”, sendo objeto de estudo a possibilidade de o requerente fazer prova para que o juízo competente da dúvida supra a anuência de um dos titulares de direito.

14 Rejeição do pedido

O § 8º do art. 216-A da LRP prevê a rejeição do pedido pelo oficial do Registro de Imóveis, se a documentação exigida não estiver em ordem para a concessão da usucapião extrajudicial.

A rejeição do pedido da usucapião extrajudicial deverá ser instrumentalizada em uma nota explicativa de exigências contendo os motivos da impossibilidade de registro e o fundamento legal. Em razão da eficiência exigida para o exercício da atividade, recomenda-se que o registrador imobiliário indique, também, ao requerente, as alternativas para solução do impasse.

15 Possibilidade de ajuizamento de ação de usucapião

A nota explicativa de exigências do Registrador Imobiliário não faz “*coisa julgada administrativa*” para a usucapião, podendo o requerente buscar judicialmente o reconhecimento de sua propriedade sobre o imóvel, de acordo com a possibilidade instituída pelo § 9º do art. 216-A da LRP.

Seria salutar que o juiz da ação tivesse conhecimento da manifestação do registrador imobiliário quando da rejeição do pedido da usucapião extrajudicial, tendo em vista toda a instrução procedimental ocorrida. Porém, a lei não tornou obrigatória que o requerente informe ao juiz a rejeição do pedido extrajudicial da usucapião.

16 Remessa dos autos ao juízo competente

Dispõe o § 10 do art. 216-A da LRP que, tendo ocorrido impugnação do pedido por qualquer dos titulares de direito, por algum ente público ou por terceiro interessado, os autos da usucapião extrajudicial será remetido, pelo registrador imobiliário ao juízo competente da comarca de situação do imóvel, cabendo ao requerente adequar a petição inicial às exigências do procedimento comum.

As disposições desse § 10 do art. 216-A tem similaridade com o § 6º do artigo 213 da Lei de Registros Públicos, porém há duas diferenças:

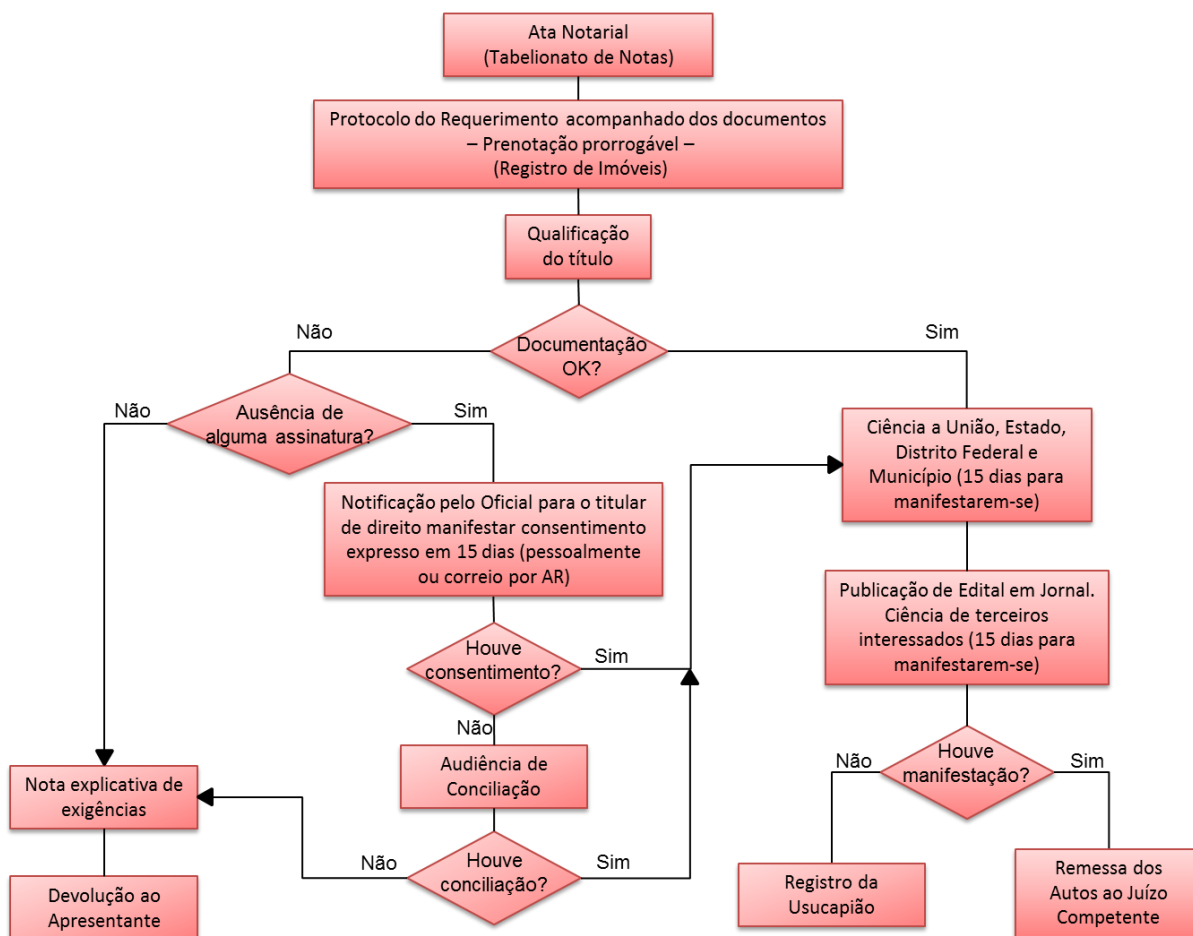
a) na retificação administrativa há previsão de solução amigável da controvérsia. A meu ver, mesmo não estando expresso no novo procedimento, é possível a conciliação entre o impugnante e o requerente da usucapião, desde que ao chegarem a um acordo, este seja instrumentalizado para compor os autos do processo;

b) a controvérsia na retificação administrativa será solucionada de plano ou em instrução sumária, retornando ao registrador de imóveis com a decisão. Na usucapião extrajudicial não há esta previsão. O requerente irá percorrer todo o procedimento judicial comum.

17 Segurança jurídica e confiabilidade dos serviços delegados

A retificação extrajudicial, que inspirou o novo instituto extrajudicial da usucapião, foi introduzida pela Lei nº 10.931/2004 e, em dez anos de sua vigência, depois de dezenas de milhares de procedimentos já realizados no país pelos Registros de Imóveis, não chegou ao conhecimento das entidades de classe que congregam os registradores imobiliários uma só notícia de processo judicial de cancelamento de retificação feita extrajudicialmente, o que dá conta da segurança jurídica proporcionada por esses procedimentos.

18 Fluxograma do Procedimento



19 Conclusão

Como podemos constatar, a ideia da usucapião processada extrajudicialmente, que já vinha sendo defendida pelos registradores e notários desde 2009, prosperou e veio a lume em 2015, não da forma que originalmente havia sido proposta, mas, de qualquer sorte, já significando um avanço.

Assim, tendo a lei emprestado um caráter de consensualidade ao procedimento extrajudicial da usucapião, pode-se estimar que ele venha a ter um bom funcionamento como instrumento de *regularização fundiária*, especialmente dirigido àqueles casos em que houve um prévio *negócio* entre o usucapiente e o titular do domínio do imóvel (o que será espelhado pela presença do *justo título*).

Restará, entretanto, um problema de difícil solução na hipótese em que haja o *silêncio* do titular do direito real sem que isso signifique propriamente *discordância* com a realização do procedimento (§ 2º do art. 216-A), mas signifique *indiferença* às consequências de sua não manifestação expressa, que talvez venha a ser uma hipótese bastante recorrente no futuro, dada à forma como o procedimento foi concebido.

Temos convicção, por outro lado, de que as dificuldades encontradas na prática reiterada do procedimento, aliadas à possibilidade de que a matéria venha a ser regulamentada pelo CNJ – da mesma forma como ocorreu com a Lei nº 11.441/2007 – possam significar um aperfeiçoamento desse instituto que nasce das inovações trazidas pelo novel Código de Processo Civil.

Finalmente, julgamos importante que os colegas registradores e notários façam empenho no estudo e na busca do aperfeiçoamento da aplicação das normas trazidas pelo novo Código (Lei nº 13.105/2015), especialmente naquilo que influencie diretamente as respectivas atribuições delegadas, como é o caso da instituição da usucapião extrajudicial.

Porto Alegre-RS/Julho/2016.