

Usucapião extrajudicial: uma análise crítica da redação do art. 1.071 do novo Código de Processo Civil

*Alexandre Schappo**

*Denise Schmitt Siqueira Garcia***

Resumo

A legislação brasileira tem adotado uma dinâmica de desjudicialização, motivada pelo crescente acesso da população ao Poder Judiciário. Uma dessas medidas é a usucapião extrajudicial criada pelo novo Código de Processo Civil. A usucapião é o modo de aquisição da propriedade pela posse por determinado período e com as condições exigidas em lei. A usucapião extrajudicial deveria vigorar 45 dias após sua publicação, e tem como benefício a celeridade e a desjudicialização do procedimento. O principal questionamento no presente momento é sobre a redação dada ao § 2º, que exigiu a concordância expressa de todos os interessados, titulares do direito real e confinantes, importando o silêncio como discordância. Nesse sentido, tomar-se-á a análise criticamente no intuito de aperfeiçoar a usucapião extrajudicial criada pelo novo Código de Processo Civil, que alterou a Lei de Registros Públicos. A aplicabilidade da usucapião extrajudicial, embora já tenha previsão legal desde 2009, era ainda muito restrita e teve sua aplicação ampliada pelo novo Código de Processo Civil. Para o desenvolvimento desta pesquisa, utilizou-se o método indutivo, operacionalizado pelas técnicas de conceitos operacionais e da pesquisa bibliográfica.

Palavras-chave: Usucapião extrajudicial. Desjudicialização. Novo Código de Processo Civil.

<http://dx.doi.org/10.5335/rjd.v30i1.5922>

Recebido: 22/01/2016 | Aprovado: 04/04/2016

* Especialista em Direito Imobiliário pela Universidade do Vale do Itajaí (Univali). Graduado em Direito pela Univali. Mérito Estudantil da Ordem dos Advogados do Brasil Subseção Itajaí pela destacada atuação acadêmica. Advogado. E-mail: alexandre35619@oab-sc.org.br

** Doutora pela Universidade de Alicante, Espanha. Professora do Programa de Pós-Graduação *stricto sensu* em Ciência Jurídica da Univali. Mestre em Direito Ambiental pela Universidade de Alicante, Espanha. Mestre em Ciência Jurídica. Especialista em Direito Processual Civil. Membro do grupo de pesquisa Estado, Direito Ambiental, Transnacionalidade. Coordenadora da Pós-Graduação *lato sensu* em Direito Processual Civil. Pesquisadora do projeto de pesquisa Análise comparada dos limites e das possibilidades da avaliação ambiental estratégica e sua efetivação com vistas a contribuir para uma melhor gestão ambiental da atividade portuária no Brasil e na Espanha, e do projeto de pesquisa Juizados Especiais, Turmas Recursais e Turmas de Uniformização da Justiça Federal: os dez anos dos Juizados Especiais Federais e os principais problemas no processo de revisão das decisões judiciais. Advogada. E-mail: denisegarcia@univali.br

Introdução

O Brasil vive, nas últimas décadas, o crescente aumento das demandas judiciais, chegando à beira do colapso, devido à demora na prestação jurisdicional. Com isso, o legislador e a comunidade jurídica procuram como alternativa a resolução na seara administrativa de matérias antes de competência exclusivamente judicial.

Recentemente, foi sancionado o novo Código de Processo Civil. O ministro Luiz Fux,¹ ao apresentar o anteprojeto, relata que “[...] no afã de atingir esse escopo [detectar as barreiras para a prestação de uma justiça rápida e de legitimar democraticamente as soluções] deparamo-nos com o excesso de formalismos processuais, e com um volume imoderado de ações e de recursos”.

E na exposição de motivos do anteprojeto, a Comissão de Juristas responsáveis pela elaboração do novo Código de Processo Civil tinha como um dos objetivos simplificar, resolvendo problemas e reduzindo a complexidade de subsistemas, e atenuar o excesso de carga de trabalho do Poder Judiciário.² É nesse contexto que é criada a usucapião extrajudicial para todas as espécies de usucapião de bens imóveis.

O presente artigo realiza uma análise crítica da redação do art. 1.071 do novo Código de Processo Civil, que trata da usucapião administrativa. Tem-se por objetivo classificar as espécies de usucapião, a criação da usucapião extrajudicial pela Lei nº 11.977, de 2009, e a usucapião extrajudicial do novo Código de Processo Civil, analisando a vigência de usucapião extrajudicial, seus benefícios e principais problemas. Para o desenvolvimento desta pesquisa, utilizou-se o método indutivo, operacionalizado pelas técnicas de conceitos operacionais e da pesquisa bibliográfica.

Usucapião e suas modalidades

“Segundo a clássica conceituação de Modestino, usucapião é o modo de adquirir a propriedade (ou outro direito real) pela posse continuada, durante certo lapso de tempo, com os requisitos estabelecidos na lei”.³ Assim, a usucapião,

¹ FUX apud GUEDES, Jefferson Carús et al. (Org.). *Novo Código de Processo Civil: comparativo entre o projeto do novo CPC e o CPF de 1973*. Belo Horizonte: Fórum, 2010. p. 13.

² GUEDES et al; 2010, p. 17-18.

³ PINTO, Nelson Luiz. Ação de usucapião. In: THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil: procedimentos especiais*. 35. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005. p. 173-182. p. 174.

em linhas gerais, é o “modo de aquisição da propriedade mediante a posse suficientemente prolongada sob determinadas condições”.⁴

Também chamada por alguns de prescrição aquisitiva, a usucapião, quando ajuizada pelo possuidor, tem natureza declaratória, porque não se constitui a usucapião, apenas a declara, tendo a sentença eficácia *extunc*, retroagindo para o instante em que os requisitos foram preenchidos.⁵ Justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas, atribuindo a valorização do uso da coisa, tão mais que aquele que detém a propriedade e que não a utilizou por determinado período, deixando que outro o faça como se dono o fosse.⁶

A usucapião é dividida em várias espécies, com características distintas, mas que exigem fundamentalmente os mesmos requisitos básicos: posse contínua, incontestada, com *animus domini*, o transcurso de lapso temporal exigido em lei.⁷

A usucapião extraordinária está prevista no art. 1.238⁸ do Código Civil, requer prazo de quinze anos, de forma ininterrupta, pacífica e como se dono o fosse, independente de justo título e boa-fé. O parágrafo único do artigo referido reduz o prazo para dez anos se o possuidor utilizar o imóvel para sua moradia habitual ou, ainda, se nele ter realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

A usucapião ordinária também prevê dois prazos distintos e encontra respaldo no art. 1.242¹⁰ do Código Civil. O *caput* prevê que aquele que possuir de forma contínua e incontestada por dez anos, com justo título e boa-fé, adquire a propriedade. O parágrafo único¹¹ diminui o prazo da posse para cinco anos se a aquisição se deu de forma onerosa, com base no registro constante no Cartório de Registro de Imóveis, cancelada posteriormente, e se tiver o possuidor estabelecido moradia ou investimentos de interesse social ou econômico.

⁴ VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004. p. 209.

⁵ GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. *Novo curso de direito processual civil: processo de conhecimento e procedimentos especiais*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 319.

⁶ VENOSA, 2004, p. 211.

⁷ THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de direito processual civil: procedimentos especiais*. 35. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005. p. 174.

⁸ Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.

⁹ Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. BRASIL, 2002.

¹⁰ Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. BRASIL, 2002.

¹¹ Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. BRASIL, 2002.

A usucapição especial rural, chamada também de *pro labore*, encontra previsão no art. 191¹² da Constituição de 1988 e no art. 1.239¹³ do Código Civil, e estabelece prazo de cinco anos de posse para aquisição da propriedade, desde que não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano, que a área rural tenha até cinquenta hectares, e que essa área tenha se tornado produtiva pelo possuidor e por sua família, tendo nela sua moradia.

A usucapição especial urbana está prevista no art. 183¹⁴ da Constituição de 1988 e no art. 1.240¹⁵ do Código Civil, regulamentada pela Lei n^o 10.257,¹⁶ de 2001 (Estatuto da Cidade). Está estabelecido que o possuidor de área urbana com até 250 m², utilizando-a para sua moradia ou de sua família por cinco anos, de forma ininterrupta e sem oposição, adquirirá a propriedade desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Outra possibilidade é a usucapição coletiva criada pelo art. 10¹⁷ do Estatuto da Cidade, que prevê prazo de posse de cinco anos para os casos de áreas urbanas com mais de 250 m², ocupadas para moradia de população de baixa renda, e que não seja possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

A usucapição por abandono de lar conjugal, prevista no art. 1.240-A¹⁸ do Código Civil, prevê que aquele que exercer por dois anos, de forma direta, exclusiva, ininterrupta e sem oposição, posse sobre imóvel urbano de até 250 m²,

¹² Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.

¹³ Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. BRASIL, 2002.

¹⁴ Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. BRASIL, 1988.

¹⁵ Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. BRASIL, 2002.

¹⁶ BRASIL. Lei n^o 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.

¹⁷ Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. BRASIL, 2001.

¹⁸ Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. BRASIL, 2002.

cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

E, por fim, há a possibilidade de usucapião de coisa móvel, de forma ordinária, quando se possuir por três anos a coisa, com justo-título e boa-fé, ou extraordinária quando a possuir por cinco anos. Há, ainda, a usucapião extrajudicial estabelecida pela Lei nº 11.977, de 2009, que será analisada no tópico a seguir.

Usucapião extrajudicial da Lei nº 11.977/2009

A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009,¹⁹ dispõe sobre o programa Minha Casa Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em área urbana, que estreou no Brasil a possibilidade da usucapião extrajudicial, também chamada de usucapião administrativa, que é aplicável a áreas urbanas de assentamentos ocupados irregularmente, demarcadas urbanisticamente, em áreas de zona de interesse social, que estejam ocupadas de forma mansa e pacífica há pelo menos cinco anos, ou que se encontrem em áreas de zona de interesse social ou em áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos municípios, declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social ou de interesse específico.

A regularização jurídica dos imóveis passa por diversas etapas. Primeiramente, a área é demarcada urbanisticamente pelo poder público, podendo haver impugnação da demarcação, que será averbada na matrícula. Há então o parcelamento do solo decorrente da demarcação, que será registrado na matrícula. A seguir, ocorre a titulação da legitimação de posse, devidamente registrada na matrícula.²⁰

Decorridos cinco anos do registro da legitimação de posse, o art. 60²¹ da referida lei prevê que pode o detentor requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão do título de legitimação, sem prejuízo dos direitos da posse exercida

¹⁹ BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.

²⁰ PAIVA, João Pedro Lamana. *Função social da propriedade: regularização fundiária e a proposta para usucapião extrajudicial*. 2013. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=785>>. Acesso em: 10 jun. 2015.

²¹ 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. BRASIL, 2009.

anteriormente, em registro de propriedade, uma vez que houve aquisição pela usucapião, conforme a previsão do art. 183 da Constituição de 1988.

No caso de área urbana de mais de 250 m², o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião, é o que prevê o § 3º do art. 60 da Lei nº 11.977/2009, acrescentado pela Lei nº 12.424, de 2011.

Usucapião extrajudicial do novo Código de Processo Civil

Com o intuito de desburocratizar e desafogar o Poder Judiciário, a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, que criou o novo Código de Processo Civil, em seu artigo 1.071, acrescentou na Lei nº 6.015, de 1973, o art. 216-A.

O mencionado procedimento segue uma tendência de desjudicialização observada nos últimos anos: a Lei nº 10.931, de 2004,²² criou o procedimento extrajudicial de retificação de registro, a Lei nº 11.441, de 2007,²³ possibilitou a via extrajudicial para realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual, a Lei nº 11.481, de 2007,²⁴ estabeleceu regras de demarcação de terrenos públicos para regularização fundiária de interesse social, sendo o procedimento presidido pelo registrador imobiliário.

A parte fará opção entre a via extrajudicial ou judicial, ainda que não haja litígio. Optando pela via extrajudicial, deverá ser representada por advogado, em razão da complexidade do ato, e será processado, a requerimento da parte, no registro de imóveis da comarca de situação do imóvel, em observância ao princípio da territorialidade.

O requerimento será instruído por ata notarial, planta e memorial assinados pelo responsável técnico, com prova de anotação de responsabilidade técnica, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados, certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente e documentos que demonstrem a origem, a

²² BRASIL. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.

²³ BRASIL. Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.

²⁴ BRASIL. Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007. Dá nova redação a dispositivos das [...]; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/Lei/L11481.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.

continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

A ata notarial atestará o tempo de posse do requerente e de seus antecessores bem como todas as circunstâncias, porque “é o instrumento público por meio do qual o tabelião atesta fato com o qual travou contato por meio de seus sentidos, decorrendo da função tipicamente notarial de autenticar fatos”.²⁵ O registrador autuará o pedido, e a prenotação será prorrogada até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

Não havendo assinatura de quaisquer interessados na planta, o registrador fará a notificação de forma pessoal ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso. O silêncio nesse caso é interpretado como discordância, o que tem causado profundas críticas e será analisado mais adiante.

A União, o Estado, o Distrito Federal e o município serão cientificados, da mesma forma da notificação dos interessados, para se manifestar, especialmente para certificar que o imóvel pretendido não é bem público. O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar. Todos os prazos para manifestação são de quinze dias.

Já como ocorre no procedimento de retificação, o oficial do registro de imóveis pode realizar diligências para elucidar pontos controvertidos, o que se mostra de grande valia, possibilitando a visita ao imóvel, conversas com confrontantes e outras infinidades de possibilidades.

Transcorrido o prazo de manifestação, depois de publicado o edital, sem diligências pendentes e estando em ordem toda a documentação, o oficial do registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

Se o requerente não se conformou com as exigências lançadas, seja por excesso ou interpretação distinta, pode requerer a suscitação de dúvida para que o juiz decida administrativamente. Se, ao final, a documentação não estiver em ordem, o pedido será rejeitado, não impedindo o ajuizamento de ação de usucapião. A decisão do registrador:

²⁵ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. *O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil*. Publicado em: 18 de maio de 2015. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhew==&in=NTcwMA==>>. Acesso em: 10 jun. 2015.

[...] 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.²⁶

Havendo impugnação de quaisquer das partes interessadas, o registrador remeterá os autos ao juízo competente, que apreciará o pedido, voltando assim para a esfera judicial.

A redação do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973,²⁷ acrescentado pelo art. 1.071 do novo Código de Processo Civil, será a seguinte:

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.

²⁶ ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2015.

²⁷ BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.

§ 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.

§ 10. 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.

É, de qualquer forma, louvável o desejo de simplificar a vida do cidadão, de forma célere e econômica, bem como de buscar caminhos que diminuam as demandas judiciais, com a devida legalidade e segurança jurídica.

Vigência da usucapião extrajudicial

A redação do novo Código de Processo Civil estabeleceu, em seu art. 1.045,²⁸ que o código entrará em vigor depois de decorrido um ano da data de publicação. A usucapião extrajudicial foi estabelecida no art. 1.071, portanto, em artigo posterior ao prazo de vigência. Criando, assim, uma discussão acerca do início da vigência da usucapião extrajudicial, se imediato ou com a mesma vacância do Código.

Modaneze²⁹ escreve que “[...] somente após o decurso da ‘vacatio legis’ do novo Código de Processo Civil, teremos o procedimento extrajudicial”.

²⁸ Art. 1.045. Este Código entra em vigor após decorrido 1 (um) ano da data de sua publicação oficial. BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.

²⁹ MODANEZE, Jussara Citroni. *A usucapião extrajudicial*. Publicado em 10 de abril de 2015. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTU1NA==>>. Acesso em: 10 jun. 2015.

Já Assumpção e Xavier³⁰ defendem a imediata aplicação da usucapião extrajudicial, pois argumentam que o artigo que prevê a *vacatio legis* alude a “este código”, e não a “esta lei”. E pela localização topográfica das disposições referentes à usucapião administrativa no texto da lei, “infere-se que a vontade do legislador não foi de sujeitar a nova usucapião à *vacatio legis* de 1 (um) ano, posto que ela foi disciplinada no art. 1.071, portanto, após o referido art. 1.045”.

E, ao final, o artigo ainda dispõe que a Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar com a redação dada pela lei alteradora, ressaltando que a alteração seja operada sobre o texto da lei existente, e não sobre uma lei que compõe o Código de Processo Civil.³¹

Deve ser aplicado no caso o art. 1^o³² da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, ou seja, 45 dias de vacância. Ainda que o art. 8^o³³ da Lei Complementar nº 95, de 1998, estabeleça que toda norma terá prazo de *vacatio legis*, e apenas entram em vigor imediatamente as leis de pequena repercussão.³⁴

Adota-se o posicionamento de Assumpção e Xavier,³⁵ de que a usucapião extrajudicial não está sujeita a *vacatio legis* prevista no art. 1.045, concluindo que o art. 216-A da Lei 6.015, de 1973, deveria entrar em vigor após 45 dias de sua publicação, ou seja, no dia 1^o de maio de 2015, entendimento que os registradores de imóveis refutaram, uma vez que ainda não admitem o protocolo do requerimento da usucapião extrajudicial.

Principais benefícios da usucapião extrajudicial

A possibilidade da usucapião extrajudicial, ainda que com suas problemáticas, causa uma série de benesses. Cita-se a celeridade como principal ponto, aliada à desjudicialização e à inserção de uma cultura extrajudicializada pauta-

³⁰ ASSUMPÇÃO, Leticia Franco Maculan; XAVIER, Sílvia Paulino Franco. *Aspectos temporais da nova usucapião administrativa*. Publicado em: 4 maio 2015. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTYzOA==>>. Acesso em: 10 jun. 2015.

³¹ ASSUMPÇÃO; XAVIER, 2015.

³² Art. 1^o Salvo disposição contrária, a lei começa a vigorar em todo o país quarenta e cinco dias depois de oficialmente publicada. BRASIL. Decreto-lei no 4.657, de 4 de setembro de 1942. Código Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del4657.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.

³³ Art. 8^o A vigência da lei será indicada de forma expressa e de modo a contemplar prazo razoável para que dela se tenha amplo conhecimento, reservada a cláusula “entra em vigor na data de sua publicação” para as leis de pequena repercussão. BRASIL. Lei complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998. Dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos que menciona. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp95.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.

³⁴ ASSUMPÇÃO; XAVIER, 2015.

³⁵ ASSUMPÇÃO; XAVIER, 2015.

da na conciliação. Nos casos em que for possível preencher todos os requisitos, será possível a celeridade, com previsão de duração aproximada de 90 a 120 dias.³⁶ Em contraponto aos anos que se aguardam até o deferimento da usucapião judicial. Há também o quesito social e econômico, com os aspectos a seguir:

A tranquilidade da família de saber que mora no que é seu, a possibilidade de acesso ao crédito com garantia real, a materialização do conceito constitucional de função social da propriedade, enfim, tornam a usucapião administrativa uma das inovações mais importantes a serem introduzidas com a vigência do Novo Código de Processo Civil.³⁷

Esses são alguns dos benefícios surgidos com o novo procedimento que podem ser citados.

A problemática da redação que institui a usucapião extrajudicial

Há uma grande problemática, já muito criticada, quanto à redação que recebeu o § 2º do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973, acrescentado pelo art. 1.071 do novo Código de Processo Civil, que exigiu a consensualidade, principalmente em sua parte final, que interpreta o silêncio como discordância. Muda-se, assim, uma máxima centenária do direito: *Dormientibus non succurrit jus* (O direito não socorre aos que dormem), uma vez que, mantendo-se inerte o titular do direito real ou os confrontantes, devidamente notificados, será o silêncio interpretado como discordância.

E nisso reside a grande problemática: o silêncio do titular do direito real, não deveria ser interpretado como discordância, mas como indiferença.³⁸ O procedimento deveria estar de acordo com o adotado no procedimento de retificação de área, em que, devidamente cientificado, e ainda assim inerte, presumida está a anuência.

A necessidade de anuência expressa do antigo titular, ou mesmo de um titular de direito registrado ou averbado sobre a matrícula, desqualifica consideravelmente a aplicabilidade do novo procedimento, tão comemorado por todos. Tal redação fez excluir da via administrativa a grande maioria dos casos, esvaziando-se a boa iniciativa do próprio legislador. Por exemplo, dificultou-se

³⁶ PAIVA, João Pedro Lamana. *Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no país*. Publicado em: 16 mar. 2015. Disponível em: <http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2015.

³⁷ NOBRE, Francisco José Barbosa. *A usucapião administrativa no novo Código de Processo Civil*. Postado em: 1º set. 2014. Disponível em: <<http://www.portaldori.com.br/2014/09/01/a-usucapiao-administrativa-no-novo-codigo-de-processo-civil-por-francisco-jose-barbosa-nobre/>>. Acesso em: 10 jun. 2015.

³⁸ PAIVA, 2015.

ao extremo a usucapião por abandono do lar conjugal, uma vez que, ocorrendo o abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro, dificilmente ele dará sua concordância exigida pela nova lei.

O instituto da usucapião não requer a concordância ou o consenso dos envolvidos, como fez exigir a recente lei, mas, sim, que sejam preenchidas as condições legais pelo usucapiente, que estará em plenas condições de adquirir a propriedade imobiliária.³⁹

Utiliza-se como exemplo a situação em que o titular tenha falecido: se não houve processamento de inventário, como se deve então proceder? Notificar a todos os herdeiros? Não se pode inviabilizar a usucapião extrajudicial em razão dessa situação. Verifica-se que a solução poderia estar na notificação de apenas um dos herdeiros, tal qual ocorre com o imóvel em condomínio, que a assinatura de um condômino supre as dos demais.

A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade:

O usucapião deve ser considerado modalidade originária de aquisição, porque o usucapiente constitui direito à parte, independentemente de qualquer relação jurídica com anterior proprietário. Irrelevante ademais houvesse ou não existido um proprietário.⁴⁰

Assim, “A posse prolongada, aliada à inércia do proprietário, será a causa da usucapião, modo originário de aquisição, porque não decorre de uma transferência do bem, fruto da vontade do proprietário”.⁴¹ Portanto, sendo a usucapião modo originário, que não necessita de relação jurídica entre o anterior proprietário e o atual posseiro, não haveria necessidade da anuência e concordância desse, muito menos de sua obrigatória manifestação.

Tal redação merece reforma, de maneira que se amplie a aplicabilidade da usucapião extrajudicial. Vê-se que a usucapião extrajudicial prestar-se-á muito bem como 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)”.⁴²

³⁹ PAIVA, 2015.

⁴⁰ VENOSA, 2004, p. 211.

⁴¹ GONÇALVES, 2008, p. 319.

⁴² PAIVA, 2015.

Por questões políticas desconhecidas, o legislador entendeu que o novo instituto somente deve servir para uma regularização fundiária, malgrado não atender com sucesso ao princípio constitucional da função social da propriedade.⁴³

Há ainda outro fator não esclarecido: em razão da remessa dos autos ao juízo competente, por ocasião de eventual impugnação, o requerente emendará a inicial para adequá-la ao procedimento comum. Nessa situação, se o foro somente admitir processo digital, como será, então, a remessa?⁴⁴ Acredita-se que tal incumbência deverá ser atribuída ao oficial do registro de imóvel, que será o detentor e guardião de toda a documentação existente. E, desde o início, afastou-se de plano a possibilidade da usucapião extrajudicial de bem móvel, devendo essa, qualquer que seja sua modalidade, ser requerida ao Poder Judiciário.

Superadas as questões problemáticas e controversas da usucapião extrajudicial, e com o aperfeiçoamento do novo instituto que, espera-se, virá com edição de resolução pelo Conselho Nacional de Justiça e esclarecimentos pelos Códigos de Norma das Corregedorias Estadual, tal qual como feito quando das divergências geradas pela Lei nº 11.441, de 2007 (que possibilitou a realização de inventário, partilha, separação e divórcio pela via administrativa), a extrajudicialização da usucapião trará grandes avanços à população, especialmente pela esperada agilidade do procedimento, e também como forma de desafogar o Poder Judiciário.

Nas palavras de João Pedro Lamana Paiva:

Temos convicção, por outro lado, 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 – poderão significar um aperfeiçoamento desse instituto que nasce das inovações trazidas pelo novo Código de Processo Civil.⁴⁵

Devemos contribuir para que se avancem as possibilidades e se diminuam cada vez mais as burocracias existentes, de modo a garantir o pleno acesso de todos os cidadãos aos seus direitos.

⁴³ AVAZZI, Douglas de Campos. *A usucapião extrajudicial: um nascituro quase obsoleto*. Publicado em: 22 abr. 2015. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTYwNg==>>. Acesso em: 10 jun. 2015.

⁴⁴ AVAZZI, 2015.

⁴⁵ PAIVA, 2015.

Considerações finais

A usucapião extrajudicial foi criada pela Lei nº 11.977/2009, recentemente foi ampliada para todas as modalidades de usucapião, com a sanção do novo Código de Processo Civil.

A usucapião extrajudicial acompanha a *vacatio legis* do Código de Processo Civil, ou seja, um ano de sua publicação, embora se entenda que a usucapião devesse entrar em vigor 45 dias após a publicação. O procedimento trará, assim, maior celeridade ao procedimento, contribuindo pelo processo de desjudicialização.

A redação do procedimento inclui a obrigatoriedade da concordância expressa dos interessados, importando o silêncio em discordância, o que deve ser combatido e objeto de reforma do novo procedimento, porque inviabiliza a utilização do procedimento extrajudicial.

Deseja-se que, diante da complexidade do procedimento ora estudado, novas leis sejam elaboradas para que o dispositivo seja alterado, admitindo um procedimento de maior alcance à sociedade brasileira.

Extrajudicial adverse possession: a critical analysis of the wording of art. 1.071 of the new Civil Procedure Code

Abstract

Brazilian law has adopted a dynamic “no judicialization”, driven by the growing population’s access to the courts. One such measure is the extrajudicial adverse possession created by the new Civil Procedure Code. The prescription is the mode of acquisition of property by possession for a certain period and the conditions required by law. Extrajudicial adverse possession should apply forty-five days after its publication, and its benefit to speed and “no judicialization” procedure. The main challenge at present is the wording given to paragraph 2, which required the express consent of all concerned, the real and neighboring rights holders, regardless of silence as disagreement. In this sense, it takes up will analysis in order to critically perfected extrajudicial prescription created by the new Civil Procedure Code, which amended the Public Records Act. The applicability of extrajudicial adverse possession, which although already have legal provisions since 2009, was still very restricted, with its expanded application by the New Civil Procedure Code. For the development of this research, was used the inductive method, operated by techniques of operational concepts and literature.

Keywords: Extrajudicial adverse possession. No judicialization. New Civil Procedure Code.

Referências

- ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. Publicado em: 18 maio 2015. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTcwMA==>>. Acesso em: 10 jun. 2015.
- ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan; XAVIER, Sílvia Paulino Franco. *Aspectos temporais da nova usucapião administrativa*. Publicado em: 4 maio 2015. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTYzOA==>>. Acesso em: 10 jun. 2015.
- AVAZZI, Douglas de Campos. *A usucapião extrajudicial: um nascituro quase obsoleto*. 22 abril 2015. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTYwNg==>> Acesso em: 10 jun. 2015.
- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.
- _____. Decreto-lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942. Código Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del4657.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.
- _____. Lei complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998. Dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos que menciona. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp95.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.
- _____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.
- _____. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.
- _____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.
- _____. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.
- _____. Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007. Altera dispositivos da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/11441.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.

_____. Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007. Dá nova redação a dispositivos das [...]; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/Lei/L11481.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.

_____. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.

_____. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 10 jun. 2015.

GONÇALVES, Marcus Vinícius Rios. *Novo curso de direito processual civil: processo de conhecimento e procedimentos especiais*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

GUEDES, Jefferson Carús et al. (Org.). *Novo Código de Processo Civil: comparativo entre o projeto do novo CPC e o CPF de 1973*. Belo Horizonte: Fórum, 2010.

MODANEZE, Jussara Citroni. *A usucapião extrajudicial*. Publicado em: 10 abr. 2015. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhew==&in=NTU1NA==>>. Acesso em: 10 jun. 2015.

NOBRE, Francisco José Barbosa. *A usucapião administrativa no novo Código de Processo Civil*. Postado em: 1º set. 2014. Disponível em: <<http://www.portaldori.com.br/2014/09/01/a-usucapiao-administrativa-no-novo-codigo-de-processo-civil-por-francisco-jose-barbosa-nobre/>>. Acesso em: 10 jun. 2015.

PAIVA, João Pedro Lamana. *Função social da propriedade: regularização fundiária e a proposta para usucapião extrajudicial*. Publicado em: 27 nov. 2013. Disponível em: <<http://registroimoveis1zona.com.br/?p=785>>. Acesso em: 10 jun. 2015.

_____. *Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no país*. Publicado em: 16 maio 2015. Disponível em: <http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2015.

PINTO, Nelson Luiz. *Ação de usucapião*. In: THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil: procedimentos especiais*. 35. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005. p. 173-182.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil: procedimentos especiais*. 35. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

VENOSA, Silvio de Salto. *Direito civil: direitos reais*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004.