

FACULDADE ATENAS

FELIPE HENRIQUE SOARES

PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Paracatu

2018

FELIPE HENRIQUE SOARES

PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Monografia apresentada ao curso de Direito da Faculdade Atenas, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em direito.

Área de Concentração: Ciências Jurídicas

Orientador: Prof. Msc. Rogério Mendes

Paracatu

2018

FELIPE HENRIQUE SOARES

PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Monografia apresentada ao curso de Direito da Faculdade Atenas, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em direito.

Área de Concentração: Ciências Jurídicas

Orientador: Prof. Msc. Rogério Mendes

Banca Examinadora:

Paracatu- MG, *****

Prof. Msc. Rogério Mendes
Faculdade Atenas

Prof. Msc. Diogo Pereira Rosa
Faculdade Atenas

Prof. Msc. XX
Faculdade Atenas

*“Os nossos desejos são como crianças pequenas:
quanto mais lhe cedemos mais exigentes se tornam.”*
(*provérbio chinês*)

RESUMO

O presente trabalho discorre sobre o procedimento extrajudicial da usucapião, inserido pelo Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), que introduziu um novo artigo na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973). O tema abordado é de grande relevância, uma vez que, desvia um procedimento que anteriormente se processava somente pela via judicial para a via administrativa, através dos cartórios de notas e registro de imóveis, fazendo com que o poder judiciário tenha uma redução no número de demandas, que acabavam se processando de forma morosa. Buscou-se explicar aqui, sobre o surgimento da usucapião, bem como seu conceito e os antecedentes históricos. Pretende-se analisar as modalidades e requisitos da usucapião, em face da doutrina e da legislação brasileira. Por fim, analisou-se o procedimento extrajudicial da usucapião até a consolidação da propriedade. É de suma importância o estudo do procedimento aqui ilustrado, visto que, ocorre uma desjudicialização do instituto através de um procedimento específico, facilitando a obtenção do direito pelas partes interessadas.

Palavras-chave: usucapião; modalidades; requisitos; procedimento; extrajudicial; administrativa.

ABSTRACT

The present work deals with the extrajudicial procedure of usucaption, inserted by the New Code of Civil Procedure (Law 13.105 / 2015), which introduced a new article in the Public Registers Law (Law 6.015 / 1973). The issue addressed is of great relevance, since it deviates a procedure that was previously processed only by the judicial route to the administrative route, through the note registries and real estate registry, causing the judiciary to have a reduction in the number of demands, which ended up being delayed. We sought to explain here, about the appearance of usucaption, as well as its concept and historical antecedents. It is intended to analyze the modalities and requirements of usucaption, in face of doctrine and Brazilian legislation. Finally, the extrajudicial procedure of usucaption was analyzed until the consolidation of the property. It is of paramount importance to study the procedure set out here, since there is a misjudgment of the institute through a specific procedure, facilitating the obtaining of the right by the interested parties.

Keywords: usucaption; modalities; requirements; procedure; extrajudicial; administrative.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	7
1.2 PROBLEMA	8
1.3 HIPÓTESE DE ESTUDO	8
1.4 OBJETIVOS DA PESQUISA	9
1.4.1 OBJETIVO GERAL	9
1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	9
1.5 JUSTIFICATIVA	10
1.6 METODOLOGIA DO ESTUDO	10
1.7 ESTRUTURA DO TRABALHO	11
2. CONCEITO E ANTECEDENTES HISTÓRICOS DA USUCAPIÃO	12
3. MODALIDADES E REQUISITOS DA USUCAPIÃO	15
4. O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	20
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	24
REFERÊNCIAS	25

1. INTRODUÇÃO

No mundo jurídico de hoje existe uma grande demanda de processos cujo trâmite só se dá através da via judicial, com isso, os processos deixam de ter uma resolução célere, o que acaba sobrecarregando o poder judiciário. Com a evolução do Direito, viu-se uma necessidade de agilizar a atividade jurisdicional em função do aumento no número de processos e demandas.

Pensando nisso, o legislativo está sempre se atualizando nas questões que versam sobre o procedimento dos processos como se vê no caso do inventário e do divórcio extrajudicial, ou seja, feitos em cartório. Diante disto, com o advento do Novo Código de Processo Civil, que inseriu um novo artigo na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973), surgiu uma nova modalidade para a Usucapião, ampliando o poder da aplicação do instituto pelos registradores de imóveis e notários, isto porque já havia previsão em lei para usucapião em via administrativa, conforme artigo 60 da Lei nº 11.979/09 – Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida, que contemplava aqueles que já possuíam título de legitimação de posse.

A usucapião surgiu no direito romano, o primeiro a trazer tal possibilidade para a aquisição da propriedade de bens imóveis. No início, desde que o possuidor apresentasse de boa-fé, a usucapião tinha o objetivo de corrigir os vícios da posse para obter a propriedade.

Baseando-se nisso, com a entrada em vigor da nova previsão legal, buscou-se a desjudicialização do procedimento cuja via passou a ser extrajudicial, facilitando o exercício do direito fundamental à moradia.

1.1 PROBLEMA

O Novo Código de Processo Civil em seu artigo 1.071, alterou a redação dada à Lei de Registros Públicos, onde traz a possibilidade da usucapião pela via administrativa, com o objetivo de viabilizar e acelerar tal procedimento.

Faz-se necessário um profundo estudo no que concerne o instituto em questão, pois, como é feito extrajudicialmente, deve-se obedecer a um procedimento específico, que o próprio Código de Processo Civil e até mesmo a Lei de Registros Públicos são em partes omissos.

Diante disto, nos resta recorrer ao que prevê o procedimento interno cartorário, que traz mais claramente os caminhos a serem seguidos até a efetiva resolução da propriedade, trazendo assim o seguinte questionamento:

Quais os requisitos e procedimento da usucapião extrajudicial ou administrativa?

1.3 HIPÓTESE DE ESTUDO

O reconhecimento da usucapião pela via administrativa é opcional, nada impedindo o requerente de escolher a via judicial. Com o surgimento da usucapião extrajudicial, a demanda de processos que tramitam na via judicial tende a diminuir, o que não é vantagem apenas para o poder judiciário. Conforme se vê, o procedimento acaba se tornando mais célere, o que também é benefício ao requerente, que adentra com a demanda buscando a regularização e o devido registro do imóvel que utiliza de forma justa exercendo um direito fundamental.

Observadas as previsões especiais, o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, assim como o inventário e o divórcio extrajudicial, só poderão ser suscitados, a requerimento da parte interessada representada por advogado, requerimento que, no caso da usucapião pela via administrativa, deve ser direcionado ao Cartório de Registro de Imóveis competente, ou seja, o da comarca onde está situado o imóvel.

Deve acompanhar o requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião, uma ata notarial, lavrada no tabelionato de notas de situação do imóvel, onde o tabelião atestará o tempo da posse, colhendo declaração das pessoas que tenham presenciado a posse ali exercida e trazendo sua natureza, além da modalidade da usucapião requerida. Além disso, o oficial de notas descreverá o imóvel a ser usucapido e os imóveis confinantes, conforme informações prestadas no memorial descritivo e mapa para se certificar que o imóvel descrito está em posse do requerente.

No Serviço Registral de Imóveis, será apresentado ainda mapa e memorial descritivo, onde constarão as assinaturas dos confrontantes do imóvel usucapiendo, também assinado por profissional credenciado, juntamente com a anotação de responsabilidade técnica devidamente quitada.

O usucapiante apresentará ainda certidões negativas de ações emitidas na comarca de domicilio do requerente e de situação do imóvel.

Por fim, deverá o requerente apresentar justo título ou quaisquer tipos de documentos que comprovem que a posse não possui vícios, além de comprovar o tempo da posse, como taxas e impostos que incidiram sobre o imóvel.

Recebida toda a documentação pelo oficial de registro de imóveis, esta será autuada e prenotada até o acolhimento do pedido, que dependerá ainda de notificação da União, do Estado, do Distrito Federal e do Município para que se manifestem em 15 (quinze) dias. Em seguida, o cartório publicará edital em via pública de grande circulação para que possíveis interessados se manifestem também no prazo de 15 (quinze) dias.

Decorrido os prazos supracitados e acolhida toda a documentação, o oficial registrará o imóvel, de acordo com as divisas e confrontações apresentadas, hipótese em que abrirá nova matrícula, se o imóvel não possuir procedência ou se a descrição da matrícula já existente divergir com a da documentação apresentada.

1.4 OBJETIVOS

1.4.1 OBJETIVO GERAL

Conceituar o instituto da usucapião abordando seus antecedentes históricos e analisar os requisitos e o procedimento da usucapião extrajudicial.

1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Conceituar e caracterizar usucapião diante dos antecedentes históricos;
- b) Analisar as modalidades e requisitos da usucapião;
- c) Analisar o procedimento da usucapião extrajudicial;

1.5 JUSTIFICATIVA

Sabemos que o ramo do direito é algo que está em constante evolução e que o nosso ordenamento jurídico possui uma extensa gama de regimentos que regulam diversos temas. Por ser algo que está sempre se modificando, exige que o legislador faça as adaptações necessárias para abarcar as novas possibilidades e que o operador do direito se atualize frequentemente.

Por se tratar de um tema bem específicos, acaba se tornando de difícil acesso, pois, a previsão mais esclarecedora que se encontra é nos provimentos internos dos cartórios, portanto em diversas vezes nem chega ao conhecimento da população e ainda assim se encontram divergências na legislação de um estado para outro, sendo necessário recorrer ao respectivo código normativo.

Faz-se então necessário um adento ao procedimento cujo qual o Código de Processo Civil fez inédita previsão, mostrando que esta nova modalidade de usucapião pela via administrativa é um atalho para garantir o direito legítimo de pretensão aquisitiva.

O objetivo é esclarecer o e facilitar o procedimento, mostrando que era necessário o surgimento do mesmo para desafogar o judiciário, trazendo mais celeridade ao trâmite, que agora se dará no registro de imóveis da circunscrição do imóvel.

Com isso, o novo procedimento beneficia não só o judiciário, diminuindo a demanda de a serem analisados processos, como também à parte detentora do direito, que além de adquirir mais rapidamente sua pretensão, está se dará de forma mais simples.

1.6 METODOLOGIA DO ESTUDO

A pesquisa do conteúdo aqui exposto é de forma explicativa, visando esclarecer a forma que se procederá o tema explorado demonstrando as legislações existentes para maior compreensão.

A abordagem do procedimento é de forma bem direta, sendo que para uma análise mais profunda do tema, a pesquisa se dá através de fontes bibliográficas, livros, artigos, regimento interno cartorário além de opiniões de juristas e doutrinadores dentre outros meios relacionados ao assunto.

1.7 ESTRUTURA DO TRABALHO

A monografia do presente trabalho está dividida em 04 (quatro) capítulos.

No primeiro capítulo apresentamos uma introdução contextualizada do estudo; formulação do problema de pesquisa; as proposições do estudo; os objetivos geral e específico; as justificativas, relevância e contribuições da proposta de estudo; a metodologia, bem como definição estrutural da monografia.

No segundo capítulo foi abordado o conceito e antecedentes históricos da usucapião.

No terceiro capítulo foi feito abordado as modalidades e os requisitos de cada espécie de usucapião.

No quarto capítulo, foi analisado o procedimento da usucapião na via administrativa, conforme nova legislação do Código de Processo Civil de 2015 juntamente com a Lei de Registros Público, além de abordar o procedimento interno cartorário, conforme legislação especial estadual.

Por fim, no sexto capítulo foram feitas as considerações finais e a análise do êxito da proposta da presente pesquisa

CAPÍTULO 2

2. CONCEITO E ANTECEDENTES HISTÓRICOS DA USUCAPIÃO.

A propriedade privada é um dos institutos mais antigos do direito romano e que passou por diversas etapas, formando a base e a essência do direito civil brasileiro que temos hoje. A propriedade, no entanto, não era conhecida pelos romanos, como um poder sobre as coisas, mas o pátrio poder, ou o poder familiar, englobava as pessoas livre, escravos pertencentes às famílias e os bens patrimoniais desta, incluindo, portanto como outro poder a propriedade que não tinha nome distinto.

O surgimento da usucapião como forma de aquisição de bens móveis e imóveis, surgiu como direito em Roma desde 455 antes de Cristo, consagrada na Lei das Doze Tábuas, onde a posse continuada por um ou dois anos concedia esse direito ao cidadão romano, uma vez que estrangeiros não gozavam de tal direito. No início a ação de usucapião era usada como forma de regularização das aquisições que não preenchiam os requisitos formais, ou seja, as aquisições formalmente nulas, além das que eram ineficazes por vício ou defeito acerca da legitimação do possuidor, desde que presente a boa-fé.

Com o passar dos anos e as fronteiras imperiais se expandindo, concedeu-se ao possuidor peregrino que estivesse na posse da coisa por um longo tempo, e que não tinha acesso à usucapião, uma espécie de prescrição, preenchido o prazo de 10 e 20 anos. A partir desse momento, o legítimo dono, se fosse negligente, não teria mais acesso à posse, porém a exceção de prescrição não implicava na perda da propriedade.

A justificativa para que a posse continuada gerasse a propriedade, vem do sentido axiológico e social das coisas, premiando-se quem de forma útil, utiliza-se de um determinado bem, em face daquele que deixa o tempo escoar, sem dar utilidade e impedindo que outro use-o como se dono fosse. Diante disto, não seria justo impedir o uso e gozo de um imóvel, daquele que cuidou como se dele fosse, residiu ou produziu por longo tempo sem oposição. Bem por isso, a usucapião é admitida legalmente sem que fira os princípios da justiça e equidade.

Diante disto Carlos Roberto Gonçalves (2014, p. 258), assevera:

O fundamento da usucapião, está assentado, assim, no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio.

Dar-se maior importância social e econômica à usucapião de bens imóveis, apesar de também destinado a bens móveis. Justifica-se tal atenção aos bens imóveis, pela

sua relevância social e econômica, influenciando de forma significativa no patrimônio de quem adquire e de quem perde a propriedade do bem.

Nesse sentido, verifica-se na usucapião, o condão de transformar a situação fática da posse, em propriedade, sendo está uma situação jurídica definitiva. A prescrição extintiva então, busca dar estabilidade à relação jurídica pendente, justificando a perda da coisa pelo proprietário em favor do possuidor.

Os institutos da *praescriptio* e *usucapio*, foram fundidos por Justiniano, em 528 depois de Cristo, pois não subsistiam mais diferenças entre a propriedade civil e pretoriana, a partir desse momento os institutos se unificaram na usucapião, garantindo o direito ao possuidor legítimo de obter a propriedade não só por mera exceção, não sendo mais capaz de retirar o domínio do proprietário.

Antes de abordarmos o conceito da usucapião, vale fazer um adendo ao gênero da palavra, pois existe uma divergência no sentido lexicográfico. Aurélio acervera acerca do assunto, dizendo que o vocábulo é do gênero feminino, que determinaria sempre a utilização do artigo “a” antecedente à palavra. O código civil de 1.916, utilizava o termo masculino, justificando o significado da palavra de origem latina, como sendo “uso por aquisição”. Em 2002, o novo código civil, veio a corrigir o equívoco ocorrido anteriormente, mostrando que o substantivo se classificava como feminino, uma vez que o significado se traduzia por “aquisição pelo uso”.

Originada do latim, a palavra *usucapio*, de *usucapere* (usucapir), exemplifica a forma de aquisição pelo uso ou pela prescrição. Ao conceituar o instituto da usucapião, percebemos que é uma forma de aquisição originária de direitos reais e de propriedade através da posse temporizada da coisa sobre determinadas condições. No conceito clássico de Modestino, temos a usucapião como modo de aquisição pela posse continuada durante um determinado lapso temporal com os requisitos determinados pela lei.

Nesse sentido Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2011, p. 321) descrevem:

A usucapião é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais.

Existem duas formas de aquisição de propriedade, sendo a derivada, fundada em direito do titular anterior, ocorrendo a aquisição da propriedade através da transferência de um sujeito para o outro, e a originária, que é quando não existe transmissão entre sujeitos. Deve ser considerada a usucapião como modalidade de aquisição originária, porque o objeto usucapiente constitui direito à parte, que se consuma através da posse continuada,

independentemente de uma relação jurídica anterior, sendo irrelevante a existência ou não de proprietário anterior, desde que obedecidos os pressupostos legais, restando-se por constituir um direito real novo.

O código civil de 1916 alocou a usucapião junto à transcrição ou registro, fazendo-se necessário o registro imobiliário para a regularização do direito de propriedade, depois de obtida a sentença que decreta a propriedade da coisa. Sílvio de Salvo Venosa destaca ainda que não é apenas a propriedade que é objeto da usucapião, mas também outros direitos reais compatíveis, como a efitense e as servidões.

3. MODALIDADES E REQUISITOS DA USUCAPIÃO.

O principal elemento da usucapião, é a posse, sendo necessária então, uma explanação acerca do tema.

Conforme Dilvanir José da Costa (1998, p. 116) exemplifica:

A posse é o principal elemento ou requisito da usucapião. Por isso os fundamentos deste decorrem naturalmente dos fundamentos daquela *mutatis mutandis*. Os fundamentos da usucapião são de duas ordens: subjetivos e objetivos ou individuais e sociais. Já dissemos a propósito da usucapião: sob o aspecto subjetivo, a perda da propriedade por usucapião tem a justifica-la a renúncia presumida do titular do direito real, em favor do possuidor. Assim se interpreta a sua atitude omissa ou negligente em relação à coisa, por todo o tempo previsto em lei. Sob o aspecto objetivo ou do interesse social, o usucapião é a garantia da estabilidade dos direitos reais. Não haveria segurança dos titulares de direitos reais se fosse possível investigar a legitimidade dos títulos de domínio através dos séculos. Por isso, o usucapião contribui para a paz social. E também para o progresso, estimulando a posse e o uso das coisas, sobretudo dos imóveis.

A posse é um assunto um tanto quanto discutido pelas controvérsias que cercam a matéria, sendo de certo modo, difícil abordar a posse de forma exemplificativa. A posse é protegida pelo próprio ordenamento jurídico, vemos isso ao observar sua natureza do instituto, que traz medidas para a proteção contra as formas de violência e proteção da personalidade do ser humano.

A teoria subjetiva da posse, para muitos autores, tem natureza dúplice, sendo a primeira, uma situação apenas fática, considerada isoladamente a posse como um fato, independentemente de regras jurídicas para a sua existência. No entanto, a esses fatos podem ser atribuídos efeitos pessoais dependendo das condições, que produzirão consequências jurídicas. Essa concepção de posse como sendo fato e direito, levou a elaboração da teoria eclética, de Savigny, que sustenta que a tutela possessória deve ser protegida de qualquer forma de violência, como conduta antijurídica.

A conceituação de Ihering acerca do direito subjetivo, nos traz uma definição de direito subjetivo, como sendo de interesse juridicamente protegido, identificando a posse como um interesse legítimo, sendo esse uma consequência da tutela da propriedade. Seria então a posse, uma condição de utilização do direito de propriedade, concedendo-se daí um direito subjetivo ao possuidor, servindo esse direito como defesa do direito superior da propriedade.

Importante classificarmos a posse, uma vez que estas classificações influenciarão posteriormente nos efeitos dela, bem como a sua eficácia e proteção jurídica, em face dos elementos subjetivos e objetivos. Percebemos que os vícios podem ser objetivos, que se referem à forma pela qual a posse foi externamente adquirida, e subjetivos, que dizem respeito à convicção interna de quem detém a posse enquanto legítima.

Assim Maria Helena Diniz (2009, p. 54), determina:

As modalidades variam de acordo com as relações consideradas, determinando a classificação da posse, que tem grande importância prática no que concerne à sua eficácia.

Quando tratamos dos vícios objetivos da posse, observamos que ela pode ser qualificada como justa ou injusta, o que depende da forma da aquisição desta posse. É relevante saber se na aquisição ou no exercício houve violência, clandestinidade ou precariedade.

Assim ao fazermos a separação dos tipos de posse, temos primeiramente a Posse justa, cuja a qual, a aquisição não possui vícios em sua origem e nem vai contra o direito. O artigo 1.200 do código civil, dispõe que é justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária. Portanto, a posse que derivar de um título, será considerada justa, enquanto a que carecer de tal e que ressentir algum vício será considerada injusta.

Posse injusta, seria a que se constitui de forma viciosa, e proibida no mundo fático, ou então, inicia-se de modo pacífico e público, porém, em um momento posterior se torna viciada. Ela ainda se subdivide em três categorias, a posse violenta, clandestina e a precária.

A violenta é adquirida através da força, bruta ou intimidação, podendo ser praticada tanto contra o possuidor de fato quanto o servidor da posse. Não se questiona também quais motivos deram origem à violência, pois, o vício aqui é objetivo.

Posse clandestina, é aquela onde o adquirente, de forma oculta, passa a exercer a posse atual, o exercício da posse nesse caso, não se dá de forma pública, mesmo que a ocupação tenha um possível relato de outras pessoas. Como assevera Caio Mário da Silva Pereira, “oculta-se da pessoa que tem interesse em recuperar a coisa possuída, não obstante ostentar-se às escâncaras em relação aos demais”.

Por fim, como terceira categoria da posse injusta, temos a posse precária, onde o possuidor, provido de abuso de poder, mesmo após o fim de uma relação jurídica, detém a coisa para si. Percebemos aqui, que inicialmente, o possuidor era legítimo na posse, que se caracterizava por ser justa e direta, por preceder de um negócio jurídico. Porém, com o objetivo de manter a coisa em poder próprio, o possuidor extravasa o prazo de devolução do bem, praticando, neste caso, uma apropriação indébita.

A observância dos requisitos da usucapião, é de extrema necessidade, haja vista que, devem ser adequados à previsão legal determinadas pelo Código Civil Brasileiro e Pela Constituição Federal.

Os bens que podem ser objeto de posse, serão suscetíveis da ação de usucapião, e não só o domínio ou a propriedade serão passíveis da ação, como também outros direitos

reais, como o usufruto, o uso, a habitação, servidões e etc. Nesse diapasão, é importante destacar que os bens públicos, como rega geral e por força legal não poderão ser usucapidos. Portanto, o requisito inerente a todas as modalidades de usucapião, é que o bem a ser usucapido não pode ser um bem público.

Deve ser levado em conta, ao analisarmos a posse, a sua natureza, uma vez que não são todas as modalidades de posse que permitirão a usucapião. Os chamados fâmulos da posse, por exemplo, não poderão por força de um vínculo jurídico e econômico usucapir, pois existe uma relação de subordinação em relação a outra pessoa (possuidor direto ou indireto), não possuindo neste caso ânimo de dono.

A lei exige ainda, que a posse seja incontestada e continuada, percorrendo um lapso temporal determinado, variando de cada modalidade de usucapião, além de que o período de exercício da posse não tenha havido impugnação. A posse, como outros direitos, pode ser objeto de sucessão, seja entre vivo ou por causa morte, possibilitando ao possuidor atual, acrescentar o período de seu antecessor à sua posse.

Artigo 1.243 do Código Civil Brasileiro:

O possuidor, pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a do seu antecessor (art.1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e nos casos do art.1.242, com justo título e de boa-fé.

Ao nos atermos às modalidades e requisitos da usucapião, a ideia básica é no sentido de que se situam no tempo do período aquisitivo, importando para a sua consolidação, o período, se mais ou menos longo. Na modalidade de usucapião extraordinária, exige como nas outras modalidades, o lapso temporal em que o possuidor detém a coisa, sendo fundamental para a transformação da posse em propriedade. Exige-se para esta espécie de usucapião, um período de posse de quinze anos, sem interrupção, nem oposição, independente de título e boa-fé, além de exercer sobre o imóvel o animus domini, conforme se vê no artigo 1.238, do código civil.

O prazo do artigo supramencionado, será reduzido para 10 anos, dependendo do tipo de posse praticada, como observa-se no parágrafo único do mesmo artigo, se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual, nele realizado obras ou serviços de caráter público. Vemos, portanto, que o justo título nesta modalidade de usucapião, pode ser dispensável, exigindo para tanto, a presunção de boa-fé.

O artigo 1.242 e parágrafo único do Código Civil, nos apresenta à modalidade de usucapião ordinária:

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 sua moradia, ou realizado obras de interesse social e econômico.

Portanto, o requisito, além da posse incontestável e contínua, e da boa-fé, o justo título, devendo o lapso temporal decorrido ser de dez anos. O prazo será reduzido para cinco anos, de acordo com o parágrafo único do artigo, se o imóvel houver sido adquirido onerosamente, com base no registro do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores houverem constituído sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico. A grande diferença para a usucapião extraordinária é a necessidade do justo título.

Em decorrência do princípio da função social da posse, a Constituição Federal de 1988, instituiu as modalidades de usucapião especial rural e urbana. Contemplando quem reside ou trabalha no imóvel em regime familiar, reduz o período aquisitivo para cinco anos. Nessas espécies de usucapião, fica dispensado o requisito do justo título e da boa-fé, sendo necessário para a sua concretização, o exercício da posse com animus domini e de forma mansa e pacífica.

A CF/1988, fixou área máxima para a aquisição desta modalidade usucapião, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados e sendo o único imóvel. Portanto, as áreas urbanas acima do fixado no artigo, não serão objetos desta espécie de usucapião, todavia, nada impede que o possuidor de área maior, requeira o domínio da área de duzentos e cinquenta metros quadrados, restituído ao proprietário a área restante.

No caso da usucapião especial rural, a área máxima a ser usucapida, não poderá ser superior a cinquenta hectares, conforme artigo 191 da Constituição Federal de 1988. A propriedade rural, deve ser produtiva pelo trabalho do usucapiente, fixando-se nela sua moradia, exigindo além disso, que o ocupante não possua outro imóvel, assim como na especial urbana.

Temos ainda, a usucapião urbana coletiva, trazida pela lei 10.257/2001, em seu artigo 10, destinada às áreas superiores a duzentos e cinquenta metros quadrados, e sem limites em sua extensão, entretanto, devem ser destinadas a pessoas de baixa renda, ocupação que não pode sofrer oposição e deve ser de cinco anos ininterruptos. Não podem os possuidores serem proprietários de outro imóvel, seja urbano ou rural e os terrenos ocupados por cada integrante da área total, não precisa ser identificado.

O código civil de 2002, dispõe em seu artigo 1.240-A, incluído pela lei 12.424 de 2011, que aquele que exercer por dois anos ininterruptamente, sem oposição, posse direta, com exclusividade sobre imóvel urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados e a propriedade seja dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando para sua moradia, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja

proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Essa modalidade é conhecida como usucapião por abandono de lar, sendo que deve ser adicionado aos requisitos previstos no artigo, que o benefício apenas poderá ser concedido uma única vez.

A Lei nº 13.105/15, o novo código de processo civil, através do artigo 1.071, inovou a incorporar ao ordenamento jurídico, um procedimento administrativo extrajudicial para a usucapião de bens imóveis.

Segundo André Eduardo de Carvalho Zacarias (2016, p. 101):

O movimento legislativo em questão, busca atribuir ao notários e registradores a solução de questões em que há consenso e disponibilidade de direito envolvidos, colaborando com o objetivo de agilizar a atividade jurisdicional.

O instituto, então, insere o fenômeno chamado de desjudicialização do direito, onde ocorre o deslocamento de algumas atividades que eram atribuídas ao poder Judiciário e, portanto, previstas em lei como de sua exclusiva competência, para o âmbito das serventias extrajudiciais, admitindo que estes órgãos possam realizá-las, por meio de procedimentos administrativos.

Com certeza o procedimento extrajudicial ou administrativo é mais simples e rápido que qualquer ação judicial que perdurará por longo período, o que certamente reduzirá os custos, e possibilitará a regularização de inúmeras propriedades. As modalidades até aqui esplanadas poderão ser objeto da usucapião administrativa, que será neste caso analisada pelo oficial registrador da circunscrição competente, ou seja, na comarca onde está situado o imóvel.

CAPÍTULO 4

4. O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Como vimos durante o presente trabalho, o Novo Código de Processo Civil, foi responsável pela inovação ocorrida nos procedimentos civis. Aqui falaremos sobre a forma procedimental da usucapião administrativa. A lei 13.105/15, incluiu no capítulo III do título V, da lei de registros públicos o art. 216-A, sendo o reconhecimento extrajudicial de usucapião.

Artigo 216-A da Lei 6.015/73

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 (...).

Os oficiais de registro público, tabeliães e notários, são profissionais do direito, admitidos através de prova de títulos e documentos, nomeados à delegação para exercer regularmente a atividade jurisdicional. Como são os oficiais, munidos de fé pública, os serviços prestados visam garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, em consonância ao artigo 236 da CF/88 e artigos 1º a 3º da Lei 8.935/94.

Na legislação brasileira, já haviam precedentes para a dejudicialização da usucapião, como o divórcio e o inventário extrajudiciais (Lei 11.441/07), a consignação em pagamento extrajudicial (art. 539, do NCPC), a conciliação através das serventias extrajudiciais, dentre outros.

Para o processamento administrativo da usucapião, deve o interessado requerer ao registrador de imóveis de onde estiver situado o bem, respeitando o princípio da reserva de iniciativa, rogação ou instância, que define que o ato notarial ou registral, é de iniciativa exclusiva do interessado, vedado os atos de averbação e de registro de ofício.

Compete ao oficial conduzir, como o juiz na via judicial, o procedimento administrativo, para a efetivação do registro da usucapião, desde que não haja litígio, oportunidade, em que deve o procedimento ser remetido às vias judiciais.

O usucapiente deve estar assistido por advogado, assim como no inventário e no divórcio extrajudiciais, representação que se justifica pela complexidade do ato decorrente da exigência legal. Será então o requerimento, assinado pelo advogado, obedecidos os requisitos gerais do artigo 319 do código de processo civil, direcionando o pedido ao registro de imóveis da circunscrição competente, que conterà a qualificação completa do requerente, indicação do tipo de usucapião requerido, eventual edificação ou benfeitorias existentes no imóvel, o nome e qualificação completa de todos os possuidores anteriores, se a posse tiver sido somada à do requerente, número da matrícula do imóvel, se houver, ou a informação de que não se encontra matriculado, o valor atribuído ao imóvel e o nome, número de inscrição na OAB, endereço completo, número de telefone e o endereço de e-mail do advogado.

Acostada juntamente com a petição, de ser apresentada prova documental pré-constitutiva, comprovando o tempo de posse prolongada exigidos para dar suporte fático à usucapião, assim como as certidões de distribuição negativas, comprovante o exercício manso e pacífico da posse.

Sobra a documentação apresentada, Lei de Registros Públicos traz um rol exemplificativo nos incisos I ao V do 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 de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);
- 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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou 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.

Vemos aqui, a necessidade da apresentação da ata notarial, lavrada por tabelião de notas, que, é regulada pelo artigo 423 do NCPC, conceituando-a como instrumento público pelo qual, o tabelião atesta fato com o qual travou contato por meio de seus sentidos, conforme assevera Leonardo Brandelli. A ata no caso da usucapião administrativa serve para atestar o tempo em que o possuidor ocupa o imóvel, e será lavrada pelo tabelião de notas ou seu preposto, para formalizar a manifestação de vontade, sendo que o responsável deve se dirigir ao local do imóvel para verificar a exteriorização da posse, em face das circunstâncias do caso. Existe ainda a possibilidade da testemunha que atesta a posse do requerente, se dirija ao tabelionato, e que declare sob penas da lei, os fatos presenciados.

Deve o requerimento também, estar acompanhado da planta e memorial descritivo, assinado pelo profissional habilitado, juntamente com a anotação de responsabilidade técnica, pelos confinantes, e pelos titulares de direitos averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, assinaturas essas que deverão ter as firmas reconhecidas. É de suma importância a assinatura dos confinantes e dos titulares de direito na planta, pois nela que manifestam a anuência, caracterizando o consenso com o procedimento.

De acordo com o que dispõe o §3º do art. 216-A:

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.

O registrador notificará os titulares de direito ou confinantes que não assinarem a planta para se manifestarem no prazo de 15 (quinze) dias, interpretando o silêncio como consentimento. Caso o notificado não seja encontrado ou esteja em lugar certo ou não sabido, o fato deverá ser certificado pelo registrador, que promoverá notificação por edital, por duas

vezes em jornal de grande circulação local, pelo prazo também de 15 (quinze) dias cada um, interpretando a inércia como concordância.

Vale aqui fazer uma análise do provimento 260/2013, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, onde exemplificam em seu artigo 1.018-A, inciso III, que as certidões citadas no inciso III do art. 216-A da LRP, devem ser apresentadas em nome do requerente e do respectivo cônjuge, do requerido e do respectivo cônjuge e de todos os demais sucessores e respectivos cônjuges, no caso de sucessão de posse.

Temos ainda, acostado com o requerimento, o justo título que deverá ser apresentado e se houver prova de quitação de tributos e taxas ou qualquer outro evidenciando a continuidade, natureza e o tempo de posse, servirão de comprovação perante o SRI (Serviço Registral de Imóveis), como por exemplo, contratos de prestação de serviço no imóvel, correspondências e etc.

Os documentos supracitados, deverão ser apresentados no original ou cópia autenticada em conformidade com o § 2º do provimento 260/CGJ/2013 do Estado de Minas Gerais.

Recepcionada a petição instruída com os documentos hábeis, o registrador de imóveis efetuará a prenotação do título no livro de protocolos e autuará a documentação, ocorrerá a prorrogação da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial do serviço imobiliário deverá indicar por escrito o exigido.

O oficial deverá, além da notificação de algum interessado que não tiver assinado a planta, proceder, em todos os casos, a notificação dando ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, que se manifestarão a cerca do procedimento no mesmo prazo legal de 15 (quinze) dias.

Deve ser promovido ainda pelo registrador, a publicação de edital em jornal de grande circulação local, para dar ciência a terceiros interessados, que deverão no prazo de 15 (quinze) dias se manifestarem acerca do pedido.

Pode ser requerido pelo interessado junto ao SRI, que seja realizada diligências para a elucidação de eventuais dúvidas. Após as diligências, se a documentação apresentada não estiver em ordem, o oficial rejeitará o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, rejeição está que não impede que o usucapiente ingresse judicialmente com a ação.

Ocorrida a impugnação do pedido por qualquer dos titulares de direito averbados na matrícula, pelos confinantes, por terceiro interessado ou por um dos entes públicos, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca de situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição para adequar ao procedimento comum.

Estando a documentação em ordem e não havendo pendência ou diligência a ser realizada pelo oficial, e após decorrido os prazos para manifestação dos interessados, o oficial do registro de imóveis, registrará a aquisição imobiliária do imóvel usucapiendo, com os característicos e descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de nova matrícula, se for o caso.

Não será aberta nova matrícula, entretanto, se a área do imóvel for inferior à fração mínima de parcelamento do solo urbano ou rural, exceto nas hipóteses de usucapião constitucional e nos outros casos expressamente autorizados por lei, como por exemplo na regularização fundiária de imóveis urbanos e agricultor familiar para imóveis rurais.

Nada impede que o reconhecimento da usucapião seja sobre imóvel não matriculado, porém, o oficial deve tomar as cautelas necessárias para provar que a área usucupida não se trata de área pública.

Em todos os casos, é lícito ao interessado ingressar com o procedimento de suscitação de dúvida, observando o disposto no artigo 198 da Lei 6.015/73.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante da complexidade do tema ora estudado, a intenção do presente trabalho, é o esclarecimento da situação derivadas do novo procedimento administrativo de usucapião, abordando para tanto, todos os elementos que constitutivos compõe o instituto da usucapião, como o conceito, as modalidades e os requisitos.

Fica evidente que é preciso buscar mecanismos que assegurem ao cidadão a prestação da tutela efetiva, de modo a atender as necessidades da população, com acesso ao direito fundamental e à justiça.

A situação que se coloca, é a dúvida ao atribuir tal procedimento, cuja a responsabilidade era de um órgão judicial aos órgãos extrajudiciais e se estes estariam preparados para tal. Ao que parece, o processamento se dá de forma cautelosa, e foi atribuído

ao tabelionato de notas e ao ofício de registro de imóveis, ferramentas para concretizar o procedimento, o que traz segurança jurídica tanto para os oficiais como para as partes.

Buscou-se ainda, esclarecer o procedimento que se dá de forma administrativa, uma vez que somente a legislação presente no código de processo civil não é suficiente para sanar as dúvidas mais decorrentes.

O procedimento analisado, parece estar apto para atribuir solução mais ágil e eficiente à usucapião consensual, temos que compreender, que assim como qualquer norma integrante do direito brasileiro, será necessário ainda algumas adequações, para se alinhar a prática com a parte teórica.

A usucapião administrativa, tem tudo para se tornar, assim como o inventário, o divórcio e a retificação extrajudicial, instrumentos desjudicializados, contribuindo para a regularização fundiária legalizando as situações de fato.

REFERÊNCIAS

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria Geral do Direito Notarial**. 4ª. ed. Saraiva: São Paulo, 2011.

BRASIL. Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos, Brasília, DF, 11 de jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/110406.htm

BRASIL. Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos, Brasília, DF, 31 de dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015.htm.

BRASIL. Lei nº. 8.934, de 18 de novembro de 1994. Regulamento o art. 216 da Constituição federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos, Brasília, DF, 18 de nov. 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm.

COSTA, Dilvanir José da. **O sistema da Posse no Direito Civil**. In: Revista de Informação Legislativa. Ano 35. N. 139. Jul./Set. de 1998. Brasília: Senado Federal, p.116.

JUNCO, José Alexandre. **Origens e Aspectos da Usucapião**. 2011.
< <https://www.diritto.it/origens-e-aspectos-da-usucapiao>>

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de Direito Processual Civil. Volume único. 8. ed. Salvador: Juspodivm, 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 30ª. ed. Forense: Rio de Janeiro, 2017.

Provimento nº. 260, de 18 de outubro de 2013. Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro. Corregedor Geral do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG, 18 de out. 2013. Disponível em: <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil. Volume cinco. 9. ed. Atlas: São Paulo, 2009.

ZACARIAS, André Eduardo de Carvalho. **Usucapião Anotado**. 6ª.ed. Leme: Anhanguera, 2016.