



**DUARTE GARCIA
CASELLI GUIMARÃES
TERRA ADVOGADOS**

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

NOÇÕES GENÉRICAS E PRELIMINARES

- A usucapião é uma forma de aquisição da propriedade imóvel (CC, Título III, Capítulo II, Seção I, arts. 1.238 e seguintes, especialmente art. 1.241)
- A usucapião é a conversão da posse em propriedade
- Modalidades:

Ordinária (com justo título e boa-fé. CC, arts. 1.242 e 1.379)

Extraordinária (independe de justo título e boa-fé. CC, art. 1.238)

Constitucional urbana individual ou coletiva (arts. 183 e 191, da CF)

Pro labore (imóvel rural de até 50ha. CC, art. 1.239; ou urbano de até 250m². CC, art. 1.240)

Familiar (imóvel urbano de até 250m², com propriedade dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro, que abandonou o lar. CC, art. 1240-A)

- Usucapião judicial no regime anterior:

Declaração por sentença: (CC, 1.238: “... *requerer ao juiz que assim o declare por sentença ...*”, “... *requerer ao juiz seja declarada adquirida ...*”, CC, art. 1241; “... *a ação de usucapião ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial*”, CPC/73, art. 941)

- Sentença declaratória, com efeitos *ex tunc*
- **Aquisição originária:** registro não é constitutivo, mas publicitário, e de oponibilidade *erga omnes*

Inexistência de fato gerador do imposto de transmissão, nem do imposto de renda contribuições (atenção especial)

- **Imóvel:** aplicação restrita a imóvel, ainda que lote de loteamento clandestino ou irregular, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal do loteador faltoso
- Direito de propriedade ou qualquer direito real passível de posse continuidade

HISTÓRICO LEGISLATIVO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- Lei Federal nº 13.105/2015 (CPC), que não mais prevê o rito da ação especial de usucapião
- [Acréscimo do art. 216-A à Lei Federal nº 6.015/1973](#)
- Alteração do art. 216-A (modificada a redação dos incisos I e II e dos §§ 2º e 6º do artigo 216-A, e introdução dos §§ 11, 12, 13, 14 e 15) pela Lei Federal nº 13.465/2017, vigente desde 11/07/2017 (art. 7º), conversão da MP nº 759/17
- Radical modificação em 2017: dispensa da anuência expressa do titular de domínio registral
- Provimento nº 58/2015 da CGJ-SP: disciplina o reconhecimento da usucapião extrajudicial no Estado de São Paulo. Ainda não houve qualquer provimento relativo às alterações pela Lei Federal nº 13.465/2017

- Minuta de Provimento do CNJ, submetida à audiência pública antes da alteração de 2017
- Importância de uma uniformização de padronização da prática dos atos notariais e registrais
- Portaria Conjunta n.º 1, de 15 de fevereiro de 2017, do Consultor-Geral da União e do Secretário do Patrimônio da União

OBJETIVO

- Desjudicialização e celeridade na obtenção da declaração de domínio de bem imóvel, tal como aconteceu com o procedimento de retificação de área, conforme Lei Federal nº 10.931/2004, que alterou a redação do artigo 213, da Lei de Registros Públicos
- Requisito: ausência de litígio ou de lide (= pretensão resistida)

ALTERNATIVAS

- Interessado opta por

Usucapião extrajudicial

Usucapião judicial (ação de rito comum)

- A alternatividade garante a constitucionalidade do procedimento administrativo extrajudicial
- Pode o interessado converter ação judicial por procedimento administrativo, com total aproveitamento dos atos até então praticados?

COMPETÊNCIA

- Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição em que o imóvel está localizado
- Se o imóvel estiver em mais de uma circunscrição: escolha pelo interessado
- Não é competente o Oficial titular do registro contradito, na hipótese de alteração de circunscrição

DOCUMENTOS

- **Advogado:** requerimento firmado por advogado, munido de procuração por instrumento público ou particular, atendendo, no que couber, os requisitos de uma petição inicial (art. 319, CPC/15), dispensado o recolhimento da taxa da OAB

O advogado receberá todas as notificações, preferencialmente por meio eletrônico, em nome do requerente

- **Exercício comum da posse:** legitimação unitária
- **Ata Notarial:** instrumento que atesta o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, lavrado na forma do art. 384, CPC/15 (inciso I)

Posse dos antecessores somente pode ser atestada pelo Tabelião mediante análise documental

Depoimento de testemunhas ou do próprio requerente

- **Planta, Memorial Descritivo e ART (CREA) ou RRT (CAU):** descrição e caracterização do imóvel. (inciso II)

Profissional legalmente habilitado, com anotação de responsabilidade técnica

Assinatura (com firma reconhecida), também, pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na dos imóveis confinantes

Eventual não localização de registro do imóvel usucapiendo e/ou dos vizinhos: prosseguimento normal do procedimento, desde que apresentadas certidões negativas de aquisições, alienações ou onerações por todos os cartórios competentes

Obediência ao georreferenciamento, quando exigido por lei, necessariamente para o ato de registro, mas não para o de prenotação

- **Certidões negativas** dos distribuidores estaduais e federais da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente e de seu cônjuge e dos antecessores na posse (inciso III)

As certidões devem abranger, no mínimo, o lapso prescricional e deverão ser dos requerentes e, eventualmente, dos antecessores que exerceram posse, cujo tempo será computado

Prazo de validade de 30 dias

As negativas se referem exclusivamente à negação de ações reais a respeito da posse exercida e não a qualquer outra ação

- **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 (inciso IV)
- **Original:** documentos no original
- Não participação do Ministério Público

- **Prenotação:** prazo prorrogado até o acolhimento ou rejeição do pedido (§ 1º)
- **Notificação dos titulares de direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo ou dos imóveis confrontantes** que, porventura, não tenham previamente anuído à pretensão deduzida (§ 2º)

Lei 13.465/17: se no prazo de 15 (quinze) dias os interessados que tenham sido notificados não manifestarem consentimento expresso, o silêncio será interpretado como anuência tácita

Ausência de previsão de notificação por hora certa

Condomínio edilício: nas hipóteses de usucapião de unidade autônoma de condomínio edilício ou na hipótese de o confinante da área usucapienda ser um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico, dispensada notificação de todos os condôminos (§ § 11 e 12)

Condomínio geral: anuência por qualquer condômino

- **Ciência das Fazendas Nacional (diretamente à SPU), Estadual, Distrito Federal (se o caso) e Municipal** para que tenham ciência do procedimento, tal como ocorria no processo jurisdicional previsto pelo CPC/1973. O prazo para manifestação será de 15 (quinze) dias (§ 3º)

Inércia: não há impedimento ao regular prosseguimento

- **Notificação** pessoal ou por intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento

- **Publicação de edital** para intimação de

Terceiros interessados para que se manifestem no prazo de 15 (quinze) dias
(§ 4º)

Dos interessados que não tenham sido encontrados ou que estejam em local incerto e não sabido (§ 13)

Publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um

Edital Eletrônico: dispensa de publicação do edital em jornal de grande circulação, mas a depender de regulamentação pelo órgão jurisdicional competente para a correição das serventias (§ 14)

- **Diligências** poderão ser solicitadas ou realizadas pelo Oficial do RI para elucidação de qualquer dúvida existente (§ 5º)
- Prazos processuais: contagem em dias úteis ou em dias corridos?
- Prazos simples e não em quádruplo
- Prazos com contagem autônoma
- Termo inicial da notificação ou da cientificação, e não da juntada da carta

IMPUGNAÇÃO

- Legitimidade para impugnação:

Qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados (i) na matrícula do imóvel usucapiendo ou (ii) na matriz dos confinantes

Algum dos entes públicos

Algum terceiro interessado

- O procedimento será remetido ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar o pedido inicial para adequá-lo ao procedimento comum (§ 10)

A lei nada diz a respeito da impugnação. Em São Paulo, nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, item 138.19, Capítulo XX, que objetiva as impugnações em procedimento administrativo de retificação de área, há uma nota explicativa que classifica como infundadas as impugnações:

- a) - já refutadas pelo Juízo Corregedor Permanente ou pela CGJ em casos semelhantes;
- b) - que se limitam à alegação de que a retificação importará em avanço na sua propriedade, sem dizer de que forma isso ocorrerá;
- c) - que não contêm exposição dos motivos da discordância;
- d) - que ventilam matéria estranha à retificação;

e) - assim reputadas pelo Oficial de Registro de Imóveis, pautado pelos critérios da prudência e razoabilidade;

Embora não haja qualquer menção sobre isso com relação à usucapião, esses critérios, em princípio, poderão nortear a qualificação pelo Registrador de impugnação que venha a ser apresentada por qualquer interessado

- Oficial deverá promover tentativa de conciliação
- Impugnação: assistência por advogado

REGISTRO DA AQUISIÇÃO

- Transcorrido o prazo, sem impugnação, ou sem pendências de diligências e estando em ordem a documentação, o Oficial registrará a aquisição do imóvel com a descrição apresentada (§ 6º)
- O registro será efetuado na matrícula existente (se objetivar integralmente o imóvel respectivo), ou em matriz a ser inaugurada (se objetivar fração certa e localizada da outro maior), dispensada a prévia apuração de remanescente
- Dispensa-se a apresentação de habite-se ou de prévia averbação da construção
- Eventual ônus real ou gravame somente será mantida ou transportado e somente cancelado com anuência expressa e não meramente presumida

- Manutenção das eventuais restrições administrativas (tombamento, reserva legal), nem gravames judiciais
- CAR
- CCIR mais recente
- Certificação georreferenciada pelo Incra
- Revisão judicial por ação de rito comum e não por ação rescisória
- Revisão de ofício nos termos do art. 214-A

REJEIÇÃO PELO REGISTRADOR

- **Motivos:** ao final das diligências, o Oficial Registrador poderá rejeitar o pedido se a documentação não estiver em ordem (§ 8º), o que não impede nem exclui que a usucapião seja pleiteada pelas vias jurisdicionais (§ 9º)
- **Dúvida:** o procedimento extrajudicial de usucapião não excluiu o procedimento de dúvida previsto no artigo 198, da Lei de Registros Públicos (§ 7º), a ser suscitado pelo requerente ou por qualquer interessado

Dessa forma, todas as decisões do Oficial Registrador nesse procedimento (exigências, produção de prova, acolhimento ou negativa de pedido, homologação de acordo, remessa do feito para a via jurisdicional etc.) são recorríveis por meio do Procedimento de Dúvida

JUSTIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA

- Outra novidade da usucapião extrajudicial
- Perante o Registro de Imóveis
- No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV, a posse e os demais dados necessários poderão ser assim comprovados, com o objetivo de comprovar a existência da posse e demais elementos necessários à usucapião (§ 15)
- Cautelar
- Incidental
- Obediência, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 do CPC/15

ARQUIVAMENTO DO PEDIDO

- **Causas:** não atendimento das notificações, paralisação do procedimento por mais de 30 (trinta) dias
- **Renovação:** possível a reiteração, com possibilidade de aproveitamento dos atos anteriores, caso não haja prejuízo a terceiros

DECISÕES INTERLOCUTÓRIAS

- Formulação de exigências, determinação ou indeferimento de provas, homologação de acordo, etc
- Suscitação de Dúvida, na forma da lei registrária
- Talvez, aqui, o maior embaraço para a regular concretização da usucapião extrajudicial

INDEPENDÊNCIA DO OFICIAL

- Deve-se assegurar ao Oficial autonomia e independência
- Responsabilidade pessoal somente em situações análogas à do Magistrado em processo judicial

Obrigado.

Marcelo Terra

marceloterra@dgcgt.com.br

Rua Funchal, 129 · 11º andar · Vila Olímpia
04551-060 · São Paulo · SP · Brasil
Tel.: (55 11) 3841-7500 · Fax: (55 11) 3846-5028
www.dgcgt.com.br

São Paulo, 18 de setembro de 2017.