

# Usucapião Extrajudicial no Novo Código de Processo Civil Brasileiro



**LEONARDO BRANDELLI**

Doutor em Direito - UFRGS

Mestre em Direito Civil – UFRGS

Professor de Direito Civil - EPD

Oficial de Registro de Imóveis

[leonardo.brandelli@gmail.com](mailto:leonardo.brandelli@gmail.com)



## Introdução

---

- . É instituto com **conotações novas**, que entrará em vigor somente em 18/03/2016 e que contém **questões de alta complexidade** jurídica, que certamente suscitarão grande discussão doutrinária e jurisprudencial.
- . A **definição** da sua compreensão deverá ocorrer, pelas mãos da doutrina e da jurisprudência, após sua entrada em vigor, na definição dos **casos concretos** que se forem sucedendo.
- . Vou tentar **abordar algumas questões** que me parecem **essenciais** e que podem suscitar grandes discussões e divergências hermenêuticas.
- . Tratam-se das minhas **primeiras impressões**, de notas preliminares, que necessitam, e seguramente serão, amadurecidas pelo tempo.



# Usucapião extrajudicial não é novidade no direito mundial

---

. Encontra-se exemplos no direito mundial;

. **Peru:** Usucapião notarial - desde 2000 permitiu que a usucapião fosse processada perante um notário, com o intuito de formalizar propriedades informais e fomentar a economia (Didi Hugo Gomez Villar)

. **Portugal:** Desde 2009 prevê a possibilidade da usucapião extrajudicial através de uma escritura de justificação de posse, em que se verifique se presentes os requisitos para a usucapião, e seja ela apresentada ao Registro para processo administrativo de análise da usucapião.



# Usucapião extrajudicial não é novidade no direito brasileiro

---

. A **Lei nº 11.977/2009** já autorizava a usucapião extrajudicial na situação específica que narra.

. Nas regularizações fundiárias de interesse social, o Município pode expedir um **auto de demarcação urbanística**, que, sob certas condições, levará mais facilmente ao registro da regularização (arts. 56 e 57).

. Nesta hipótese, **registrada a regularização**, pode o Município fornecer aos moradores (ocupantes) **título de concessão de posse**, que será registrado (art. 58).

. Passados **5 anos do registro (ou mais, se imóvel maior de 250m<sup>2</sup>)**, **poderá requerer** ao Registrador a **conversão da posse em propriedade**, por conta da ocorrência do prazo para usucapião - desde que preenchidos os **requisitos do art 183**, da CF (art.60); **elementos objetivos** e declarados, sem cognição profunda. Tem âmbito de aplicação reduzido: **Só cabe nesta hipótese de regularização, para aquisição da propriedade.**

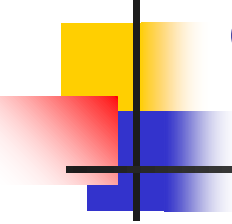


## A novidade na Usucapião extrajudicial no novo CPC

---

. As **grandes novidades** na usucapião extrajudicial do novo CPC (art. 1071, que inseriu o art. 216-A na LRP) estão (1) no fato de aplicar-se a **qualquer forma de usucapião** (ordinária, extraordinária, constitucional rural, constitucional urbana, coletiva, indígena, etc.), e (2) no fato de estabelecer-se um **procedimento especial de cognição profunda**, que permite a análise dos elementos essenciais formadores do suporte fático de **qualquer espécie de usucapião**, em **qualquer situação possessória**, para **aquisição de qualquer direito real usucapível**, o que não ocorria na Lei 11.977/09, (só na regularização; só para propriedade).

. Não há limitação quanto à espécie de usucapião que pode o Registrador reconhecer no procedimento comum do novo CPC, porque há um procedimento de cognição profunda, que assim permite.



# O Registrador Imobiliário é a autoridade extrajudicial adequada para presidir e decidir a usucapião extrajudicial

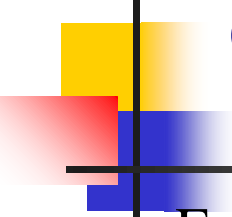
---

.**Não há inconstitucionalidade** na usucapião extrajudicial porque não ofende o art. 5º, XXXV, da CF

.Sempre se poderá buscar guarida jurisdicional.

. Trata-se de **bem patrimonial, disponível**, onde até mesmo a jurisdição pode ser afastada do Estado, como ocorre na arbitragem, que STF já entendeu constitucional.

. Ofende apenas o cacoete jurídico, mas não o direito.



# O Registrador Imobiliário é a autoridade extrajudicial adequada para presidir e decidir a usucapião extrajudicial

---

. Em matéria de **direitos reais e obrigacionais com eficácia real**, na esfera **não contenciosa**, o **Registrador é o melhor *gatekeeper*** possível, se o **Registro for de Direitos**, como é no Brasil.

. É a quem cabe fazer a **qualificação jurídica** de tais direitos; tem melhor ***expertise*** na matéria;

. Trata-se a usucapião extrajudicial de **processo administrativo**, e que pode **conduzir à criação de um direito real originariamente**, o que está **afeto à atividade registral**.

. Embora **Notário** tenha **papel importante** na lavratura da ata notarial que instruirá a peça inicial do processo, sua atuação é a de autenticar fatos ou instrumentalizar atos jurídicos, e não conduzir processos administrativos ligados à aquisição de direitos reais; ademais, **atua na esfera obrigacional**.



## Usucapião extrajudicial do novo CPC- Questões procedimentais

---

. A usucapião extrajudicial é **opcional** e será processada, conduzida e decidida **diretamente pelo Oficial de Registro de Imóveis**, sem intervenção do **Ministério Público** nem necessidade de **homologação judicial**.

. Há necessidade de que seja **requerido por advogado**.

. Sempre há **possibilidade de revisão judicial** da decisão administrativa.

. **Requerimento** deve ser **expresso**, com **firma reconhecida** por Tabelião, e deve **explicitar os fatos que justificam** o preenchimento dos elementos concretizados do suporte fático abstrato da espécie de usucapião invocada.

. **Detalhar**, por exemplo, se há *accessio possessionis*, justificar sua posse, etc.





# Usucapião extrajudicial do novo CPC- Questões procedimentais - Continuação

. **Requerimento** deve ser feito ao **Oficial de Registro da circunscrição** imobiliária à qual pertença o imóvel (**atribuição real**, da mesma forma que a competência real da ação).

. Deverá ser **juntado** ao requerimento:

1. **Prova da representação** do advogado (procuração com poderes especiais e expressos, por instrumento público ou particular com firma reconhecida - art 221, II, da LRP).

2. **Ata notarial**: atestando o tempo de posse do usucapiente e seus antecessores, se houver *accessio ou successio possessionis*.

. Notário **verificará situação possessória no imóvel e tomará declarações**; pode ser mais de uma ata; podem ser por Notários diferentes; pode ser por Notário de localidade diversa da localização do imóvel (salvo se para ir ao imóvel).

. Notário deverá tentar levantar elementos sobre o **tempo e a qualidade da posse** exercida, e **por quem**.

. Presunção relativa; é **elemento probatório** a ser analisado pelo Registrador dentro do conjunto; não vincula registrador se demais provas forem contrárias.

. Notário **não faz juízo de valor**; juízo de valor, **análise e decisão** do conjunto probatório **cabe ao Registrador**.



## Usucapião extrajudicial do novo CPC- Questões procedimentais - Continuação

---

### 3. **Planta e Memorial** descritivo, com ART ou RRT quitada:

- . Contendo **descrição do imóvel** usucapiendo de acordo com a **especialidade registral objetiva**, bem como o **número** da matrícula ou transcrição;
- . Identificação dos **imóveis confrontantes, com número** da matrícula ou transcrição;
- . Identificação dos **titulares de direitos**, reais ou obrigacionais com eficácia real, **registrados ou averbados**, em relação ao imóvel **usucapiendo e aos confrontantes**;
- . Profissional habilitado, possuidor requerente, titulares de direitos inscritos no imóvel usucapiendo e confrontante devem **assinar** planta e memorial, com **firma reconhecida**.
  - . É **aquisição originária**, que tem **potencial extintivo de direitos contraditórios**, e para poder ser extrajudicial deve ser **amigável**, tendo anuência de todos os potenciais afetados;
  - . Se não houver assinatura de alguém, deverá ser **notificado** pelo Oficial.



# Usucapião extrajudicial do novo CPC- Questões procedimentais - Continuação

---

. Por ser aquisição originária, mas que deve ser amigável:

- . Precisa **identificar matrícula ou transcrição** do imóvel usucapiendo e confrontante, a fim de identificar titulares tabulares de direitos; **senão, via judicial**;
- . **Área usucapienda não precisa coincidir** com a registrada, podendo inclusive pegar parte de mais de um imóvel (**não há continuidade objetiva**).

4. **Certidões negativas dos distribuidores** da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente

- . **Seria dispensável**, parece-me, pois para ser oponível a terceiro ação deveria estar na matrícula (Lei nº 13.097/2015), mas registrador deve exigir;
- . De qualquer forma, servirão para **verificar se há alguma ação real ou pessoa reipersecutória impeditiva** do reconhecimento da usucapião, ou que interrompa o prazo prescricional aquisitivo (por **exemplo**, citação em uma ação de **reintegração de posse** do proprietário tabular contra o possuidor).
  - . Ações **pessoais não impedem** acatamento do pedido.
  - . Assim, certidões **não precisam ser negativas sempre**.



## Usucapião extrajudicial do novo CPC- Questões procedimentais - Continuação

---

5. **Justo título**, se for o caso, e **demais documentos** que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o prazo da posse.

. **Exemplos:** Comprovantes de pagamento de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel; contrato de compromisso de compra e venda.

### **.Legitimidade ativa:**

. Mais **ampla** que a da ação judicial (possuidor *ad usucapionem*);

. Qualquer **interessado juridicamente** pode requerer extrajudicialmente, caso em que o **possuidor precisa anuir** juntamente com os demais titulares de direitos;

. **Exemplo:** credor do possuidor usucapiante; comprador que tenha celebrado escritura de compra e venda do imóvel usucapiendo com o possuidor.



# Usucapião extrajudicial do novo CPC- Procedimento

---

- . **Prenotação**: requerimento deve ser prenotado, sendo a validade da prenotação **prorrogada** até decisão final.
  - . Gera direito de prioridade?
- . **Autuação** do processo.
- . **Qualificação** registral
  - . Analisar juridicamente o pedido;
  - . Verificar se presentes os requisitos formais do procedimento;
  - . Analisar **se há prova dos elementos essenciais** de caracterização da espécie de usucapião invocada.
    - . Deve **analisar o conjunto probatório** para formar sua convicção, e tomar uma decisão motivada.



# Usucapião extrajudicial do novo CPC- Procedimento

---

- . Na qualificação, procede a **análise do conjunto probatório**.
  - . Exercício jurídico complexo.
  - . **Se provados os requisitos** da usucapião invocada, segue procedimento da usucapião;
  - . **Senão, solicita ou realiza diligências** necessárias.
    - . “Diligência” aqui em **sentido lato** (pode vistoriar a coisa, ouvir pessoas, ouvir o requerente, ver documentos, etc.);
    - . Complemento da prova será solicitada ou feita pelo Oficial, e não pelo Tabelião - Ata somente na peça inicial.



# Usucapião extrajudicial do novo CPC- Procedimento

---

- . Se **qualificação negativa**, rejeita o pedido com exigências (cabe suscitação de dúvida).
- . Se **qualificação positiva**, segue com a retificação.
  
- . **Falta de anuência espontânea** de algum legitimado passivo
  - . Registrador deve **notificar** para concordar ou discordar do pedido em **15** dias;
  - . **Silêncio presume discordância**, impugnação;
  - . **Notificação pessoal**, pelo Oficial ou por AR;
  - . Pode por TD?
  - . **Requerente deve indicar endereços** de notificação, e se diverso, deve notificar também no imóvel sobre o qual tem direito (o usucapiendo ou confinante).
  
- . Oficial deve **cientificar** União, Estado ou Distrito Federal, e Município para manifestação em **15** dias;
  - . Pelo próprio Oficial, por TD, ou por AR;
  - . **Imóveis públicos não são usucapíveis.**
  - . Silêncio? parece que presume que não teve interesse, pois é ciência e não notificação para concordar/discordar



## Usucapião extrajudicial do novo CPC- Procedimento

---

- . **Publica edital** em jornal de grande circulação, para **ciência de terceiros interessados**, para impugnar em **15 dias**.
  - . **Silêncio** presume aceitação;
  - . Edital **não serve para titulares** de direitos inscritos; se não forem encontrados, deverá ser judicial.
  
- . Se houver **impugnação**, Registrador **remete os autos ao Juízo** competente, onde seguirá então o **procedimento** jurisdicional **comum**, devendo o requerente emendar a inicial para adequá-la aos requisitos processuais.
  
- . **Se não** houver impugnação, **registra**.





# MUITO OBRIGADO!!

---

## LEONARDO BRANDELLI

Oficial de Registro de Imóveis

Doutor em Direito - UFRGS

Mestre em Direito Civil- UFRGS

Professor de Direito Civil na Escola Paulista de Direito

[leonardo.brandelli@gmail.com](mailto:leonardo.brandelli@gmail.com)