

A Usucapião Extrajudicial no CPC de 2015 – Lei 13.105

Marcelo Guimarães Rodrigues

Desembargador do Tribunal de Justiça do
Estado de Minas Gerais

O fenômeno da desjudicialização

A **desopressão** do Judiciário resulta de tendência contemporânea de potencializar mecanismos extrajudiciais de resolução dos conflitos que garantam *celeridade, eficácia e segurança jurídica*.

Mudança de paradigmas a que está exposto o Judiciário

- Pregão de julgamento no *STF* em 3/11/15:

"Embargos de declaração no agravo regimental no agravo regimental nos embargos de divergência nos embargos de declaração nos embargos de declaração no agravo regimental no agravo de instrumento 394.065"

A ação (ou seria a procrastinação... ?) foi afetada ao plenário, por indicação da ministra relatora, em feito que tramita na Suprema Corte desde 2002 (STF, 2. T. - *Portal Migalhas*: www.migalhas.com.br, acesso em 4/11/15)

A contribuição dos tabeliães e oficiais registradores na redução das lides

A contribuição dos notários e registradores, neste campo, pode e deve ser feita na ***jurisdição voluntária***.

Segurança jurídica preventiva:

- fim teleológico de toda a legislação concernente aos registros públicos

XIV Congresso Internacional de Direito Registral (Moscou-RU)

- A **segurança jurídica** 'é um valor essencial do Direito, afiança a justiça, assegura a liberdade, propende à paz social, e, por tudo isso, resulta ineludível para realizar o bem comum. Tal segurança deve alcançar tanto a titularidade, o conteúdo dos direitos, como a proteção do tráfego sobre os mesmos.'

- (SERRANO, Juan José Pretel. *Sistemas registraes: a propriedade inscrita como a propriedade protegida*. Em: INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). **XIV Congresso Internacional de Direito Registral de Moscou**. 1-7 jun. 2003. Disponível em: <http://www.irib.org.br/biblio/Congresso_Moscou_5.doc>. Acesso em: 5/8/09)

SISTEMA DA *CIVIL LAW*



SISTEMA DA *COMMON LAW* que admite completa liberdade de forma nas declarações de vontade e atos negociais

Sistema do **N**otariado **L**atino

Art. 236, §§ 1º a 3º

Constituição da República

- Importância da prevenção de litígios: aspectos sociais e econômicos

Em termos de gastos públicos

- Sabe-se que, em média, o custo do Judiciário nos países que não adotam o sistema do notariado latino é sete vezes maior: **3,5%** do **PIB** contra **0,5%** nos países que o adotam, como o Brasil
- Não por acaso, a China, a Rússia e o Haiti (=ONU) constituíram Comissões de Altos Estudos para introdução do sistema do notariado latino

Sistemas de Publicidade Registral

- levando-se em conta os 3 pilares de sustentação da ciência jurídica, qual o mais eficiente?

Notariado Latino: contribuição ao Judiciário

- Apenas **0,05%** dos instrumentos públicos são objeto de questionamento judicial
- Adotado em cerca de **80 países = 60% da população mundial**
- \neq Sistema do Notariado Anglossaxão (*Common Law*) : **30%** das atas são objeto de litígio judicial ou arbitral, dado que se admite ampla liberdade de forma

A usucapião extrajudicial do CPC 2015

Art. 1.071 - Livro Complementar – Disposições Finais e Transitórias

- Prevê **novo procedimento de índole consensual** a que denomina “**pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião**”.
- Introduz o art. 216-A, no Capítulo III, dedicado ao Processo de Registro, em seu Livro V (Registro de Imóveis) da Lei dos Registros Públicos, a saber:
- **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: (omissis)*

Aspectos Processuais da Usucapião Extrajudicial

Art. 2º, § único, VII, da Lei Federal 9.784, de 1999:

*Art. 2º **A Administração Pública** obedecerá, dentre outros, aos princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, interesse público e eficiência.*

Parágrafo único. Nos processos administrativos serão observados, entre outros, os critérios de:

VII - indicação dos pressupostos de fato e de direito que determinarem a decisão;

Devido Processo Legal

Fundamentação de atos decisórios

Aspectos da usucapião extrajudicial

- A quais modalidades de usucapião se aplica?

Aspectos da usucapião extrajudicial

Natureza jurídica do procedimento

Aspectos da usucapião extrajudicial

- Impugnação: consequência

Aspectos da usucapião extrajudicial

- O que se entende pela locução: “e outros direitos registrados ou averbados”?

Art. 216-A, §§ 2., 6. e 10, LRP

Aspectos da usucapião extrajudicial

Ata Notarial:

- Arts. 7., III e 8. da Lei 8.935/94
 - Art. 384 CPC 2015

Aspectos da usucapião extrajudicial

- Cabe ao Oficial Registrador presidir a instrução do procedimento
- O que se entende por “*diligência*” para o esclarecimento de qualquer “*dúvida*” ? (art. 216-A, § 5.)

Aspectos da usucapião extrajudicial

- Exige-se a intervenção do Ministério Público?
- O processo está sujeito à homologação judicial?

Aspectos da usucapião extrajudicial

Participação do advogado:

Defender é o núcleo de seu múnus

Precaver é a essência das atividades notarial e registral

Código Civil de 2002 e seus 3 princípios informativos

- 1) **Eticidade= boa-fé objetiva**
- 2) **Socialidade= função social**
- 3) **Operabilidade/concretude= normas abertas, conceitos indeterminados e cláusulas gerais**

Poros axiológicos

- Devem ser preenchidos na análise do caso concreto pelo(a) ***Oficial(a) Registrador(a)***

conceitos indeterminados ✕ cláusulas gerais

- **Conceito indeterminado**: conteúdo vago ou fluído do preceito de acordo com o caso concreto. Ex.: justa causa, atividade de risco, economia própria etc

- **Cláusula geral**: possui carga normativa maior, dotada de força de mandado em face do juiz, vincula e subordina a atividade do julgador. Na maior parte dos casos tem natureza principiológica, impondo ao juiz uma conduta autorresponsabilizante. Ex.: **boa-fé objetiva** = se traduz nos deveres de lealdade, assistência, informação, sigilo

Aspectos da usucapião extrajudicial

O STJ (3ª Turma, REsp. 1.501.702, rel. min. Villas Bôas Cuenca, j. em 12/5/15) deixou de declarar a usucapião sobre imóvel residencial, após delimitar o alcance do ânimo subjetivo expresso no conceito indeterminado “**possuir o imóvel como seu**”, núcleo dos arts. 1.238 a 1.240 do Código Civil de 2002.

“O artigo 1.238 do CC exige como um dos requisitos do usucapião a existência de posse própria (‘possuir como seu’), o que é incompatível com a presente hipótese, em que a oneração do imóvel por hipoteca, desde a data da aquisição da propriedade, implica a impossibilidade de se entender presente a posse com ânimo de dono.”

Aspectos da usucapião extrajudicial

Contrato de gaveta do cessionário e autor da
ação de usucapião de imóvel hipotecado

"reconhecer o direito de usucapião nessas situações seria premiar o inadimplemento contratual com a aquisição do bem."

- O valor jurídico do silêncio
Art. 216-A, § 2., LRP

Muito Obrigado!

Siga o palestrante no *facebook*



<http://www.facebook.com/escritormarcelorodrigues>

Escritor Marcelo Rodrigues