

POSSE SOB A PERSPECTIVA DA USUCAPIÃO

Ana Caroline Santos Ceolin

Registradora de Imóveis de São João da Ponte

Mestre em Direito Civil

Professora de Direito Civil e Processo Civil

NOVIDADE DO NOVO CPC

A LEI N. 13.105, de 15 de março de 2015, em seu art. 1.071, acrescentou à Lei n. 6.015/73 o art. 216-A que prevê 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

APENAS UM NOVO PROCEDIMENTO

O atual Código de Processo Civil, Lei n. 13.105/15 criou e autorizou um procedimento extrajudicial para reconhecimento da usucapião, diretamente nas Serventias de Imóveis.

Não criou uma nova espécie de usucapião, nem promoveu qualquer alteração nos requisitos e nos fundamentos da usucapião

CONCEITO DE USUCAPIÃO

- MODO ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE MÓVEL OU IMÓVEL POR MEIO DA POSSE QUALIFICADA

que pressupõe uma situação informal e que tem sua razão de ser nessa situação informal

Dois aspectos desse instituto jurídico:

- 1) A usucapião como **modo originário de aquisição** da propriedade;
- 2) A usucapião como efeito da **posse qualificada**.

NOÇÕES DE USUCAPIÃO

■ A USUCAPIÃO, PORTANTO, ESTÁ VINCULADA AS IDEIAS DE:

1) NÃO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PROPRIEDADE POR SEU TITULAR (ABANDONO DO BEM)

2) LAPSO TEMPORAL

3) EXERCÍCIO DA POSSE POR OUTRA PESSOA

Aplicação do velho princípio de que “o direito não socorre a quem dorme”, e prestigia aquele que confere utilidade ao bem

EFEITO DA USUCAPIÃO

- LEGITIMAR UMA SITUAÇÃO DE FATO QUE SE CONSOLIDOU NO TEMPO, pouco importando se essa situação (a posse) surgiu legítima ou ilegitimamente
- Ainda que a posse tenha sido adquirida e mantida ilegitimamente, isto é, sem que tenha havido transferência dessa situação de fato para o possuidor/usucapiente, caberá a usucapião (e ainda que inicialmente tenha havido algum vício)

USUCAPIÃO

A usucapião tem por efeito tornar proprietário o possuidor/usucapiente

A usucapião, por sua vez, é um dos efeitos da posse

É a posse qualificada que acarreta a usucapião – o direito de se tornar proprietário pela apreensão física da coisa

ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

- O Código Civil de 2002 prevê as seguintes espécies de usucapião, em termos gerais:
- Extraordinária (art. 1238 do CC/02) – 15 ou 10 anos
- Ordinária (art. 1242 do CC/02) – 10 ou 5 anos
- Constitucional ou Especial (arts. 1239 e 1240 do CC/02) – 5 anos
- Coletiva (art. 1228 do CC/02) – 5 anos

REQUISITOS GERAIS OU COMUNS A TODAS AS ESPÉCIES

■ POSSE *AD USUCAPIONEM* É
QUALIFICADA PELOS SEGUINTE
REQUISITOS LEGAIS:

1º) Posse mansa e pacífica ou sem oposição
(ou incontestada)

2º) Posse contínua ou sem interrupção

3º) Posse com ânimo de dono

4º) Posse por tempo determinado por lei

PRESSUPOSTO BÁSICO DA USUCAPIÃO

POSSE

- Em termos gerais, posse é a situação fática de apreensão física sobre a coisa
- Situação de fato dinâmica e mutável (pela inversão da causa da posse, por exemplo)

A Posse não está inserida entre os Direitos Reais no Código Civil

- Livro III – Direito das Coisas

- * Título I – Da Posse

- Título II – Dos Direitos Reais – art. 1225 do Código Civil arrola os direitos reais, mas não inclui posse nesse rol

Polêmica: a posse é fato ou direito?

Hoje prevalece que posse é, ao mesmo tempo, fato e direito

Efeitos jurídicos da posse

- Proteção possessória – por meio da aututela da posse (desforço imediato) e das ações judiciais em que se tutela a posse pela posse.
- Usucapião
- Percepção dos frutos
- Indenização por benfeitorias
- Responsabilidade pela perda da coisa

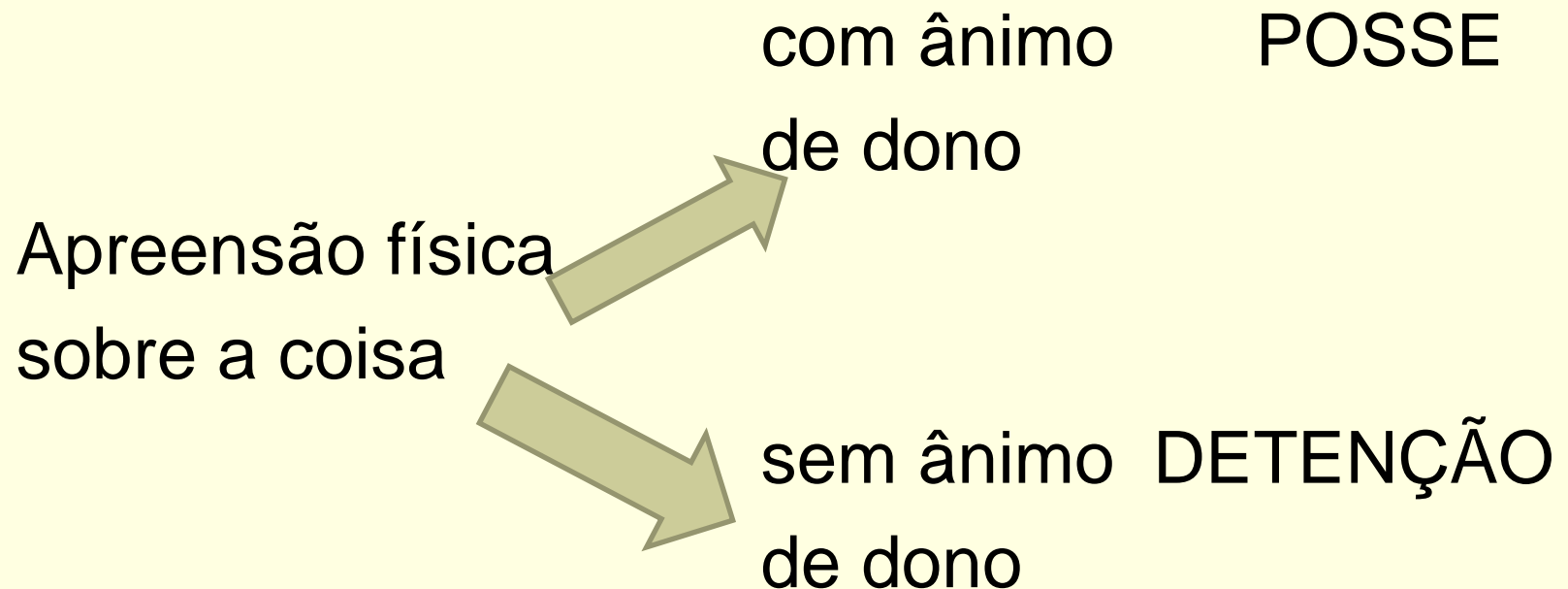
Teorias sobre a posse: subjetiva e objetiva

- Teoria subjetiva de Savigny que define a posse como o poder de ter e de dispor fisicamente de uma coisa, com a intenção de dono.
- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS da posse para Savigny:
 - 1º) *CORPUS* – consistente no poder que a pessoa tem de dispor materialmente de um coisa
 - 2º) *ANIMUS DOMINI* – a intenção de ter a coisa para si, ou de sentir-se dono

Quem são os possuidores para Savigny?

- Apenas o proprietário por sentir-se dono (já que é dono) e o usucapiente que tem a intenção de se tornar dono
- Locatário, comododatário e usufrutuário não são possuidores para Savigny, são detentores, por falta-lhes ânimo de dono

Situações de apreensão física sobre a coisa



Teoria objetiva de Ihering

- Posse é a visibilidade do domínio, de conferir destinação econômica à coisa ou o exercício de algum ou alguns dos poderes inerentes à propriedade. A posse se traduz em um comportamento visível de exteriorização do domínio (*affectio tenendi*).
- O art. 1196 do Código Civil brasileiro adota essa teoria, definindo a posse como o exercício de fato, pleno ou não, de alguns dos poderes inerentes à propriedade
(usar, gozar/fruir, dispor e reivindicar)

Como fica a detenção para a teoria objetiva?

Ihering não estabelece critérios de distinção entre posse e detenção. Deixa para o legislador a possibilidade de afastar certas situações de apreensão física sobre a coisa da definição de posse.

No Direito brasileiro são situações de detenção:

- a) aqueles que se acham em relação de dependência para com outro e em cumprimento de ordens ou instruções suas (art. 1.198)
- b) os atos de mera permissão ou tolerância (art. 1.208)

Efeitos da detenção

1) O detentor não tem proteção possessória (se for demandado por terceiro, deve em sua contestação indicar o verdadeiro possuidor do bem – arts. 338 e 339 do CPC – antiga nomeação à autoria)

2) O detentor não tem direito à usucapião

Por essa razão, um único herdeiro que esteja usando/morando em imóveis hereditários não pode usucapir, pois presume ter sido permitida a sua permanência no imóvel.

Desdobramento da posse: outra implicação da teoria objetiva

- Pela definição de posse enquanto exercício dos poderes inerentes à propriedade, é possível a coexistência de duas posses por pessoas diversas sobre a mesma coisa, simultaneamente:

- POSSE DIRETA e POSSE INDIRETA

Locatário, comodatário, usufrutuário, para Ihering, são possuidores diretos

Efeitos do desdobramento da posse

- 1) Uma posse não anula a outra
- 2) Ambos os possuidores têm proteção possessória contra terceiros, e o possuidor direto tem direito de defender sua posse contra o indireto (art. 1.197 do CPC)
- 3) O possuidor direto não tem direito à usucapião por falta-lhe ânimo de dono

Para fins de usucapião, o Código Civil brasileiro exige o elemento subjetivo *animus domini* da teoria de Savigny.

POSSE JUSTA

- É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária (art. 1.200)
- Vícios da posse injusta: violência, clandestinidade e precariedade
- A posse injusta não confere direito à usucapião, senão depois de cessados os vícios da violência e clandestinidade

REQUISITOS GERAIS OU COMUNS A TODAS AS ESPÉCIES

■ POSSE *AD USUCAPIONEM* É
QUALIFICADA PELOS SEGUINTEs
REQUISITOS LEGAIS:

1º) Posse mansa e pacífica ou sem oposição
(ou incontestada)

2º) Posse contínua ou sem interrupção

3º) Posse com ânimo de dono

4º) Posse por tempo determinado por lei

Os requisitos gerais da usucapião previstos na lei

■ “Aquele que, por **quinze anos**, **sem interrupção**, **nem oposição**, **possuir como seu** um imóvel, adquire-lhe a propriedade, **independentemente de título e boa-fé**”

■ REDUÇÃO DO PRAZO PARA 10 ANOS:

“se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo”

POSSE MANSA E PACÍFICA

Posse sem oposição ou incontestada
que não sofreu oposição por parte do verdadeiro
possuidor ou do proprietário

Caracteriza-se a oposição pelo ajuizamento de
ação judicial (ação possessória ou de natureza
petitória) que interrompe o prazo para fins de
usucapião.

Efeito da propositura de ação judicial: interrompe
o prazo para usucapião

ENTENDIMENTO PACIFICADO DO STJ E STF

- “A teor da reiterada jurisprudência desta Corte e do Supremo Tribunal Federal, a ação possessória cujo pedido fora julgado improcedente não interrompe o prazo para aquisição da propriedade por usucapião” (STJ, AR 440/SP, 2ª Seção, Rel. Min. Castro Filho, ac. 24.08.05, DJ 03.10.05, p. 114)

POSSE CONTÍNUA OU SEM INTERRUPÇÃO

É NECESSÁRIA A CONSERVAÇÃO DA
POSSE DURANTE TODO O PRAZO DA
USUCAPIÃO

O POSSUIDOR NÃO PODE POSSUIR A
COISA POR INTERVALOS

POSSE COM ÂNIMO DE DONO

Animo domini: “requisito psíquico” Caio Mário.

É a posse que se exerce com intenção de dono

Embora seja elemento subjetivo, o ânimo de dono é apurado objetivamente. Se houver relação jurídica (contratual, por ex.) em que o proprietário/possuidor indireto transfere algum dos poderes inerentes à propriedade para outrem – possuidor direto, tem-se por afastado o ânimo de dono. Presume-se que o possuidor reconhece no outro contratante o verdadeiro titular da propriedade.

NÃO SE PODE CONFUDIR ÂNIMO DE DONO COM BOA-FÉ

Difere-se o ânimo de dono da **boa fé subjetiva**: convicção ou crença de que o usucapiente adquiriu o imóvel (ou a sua posse) legitimamente

Má fé é a ciência do vício da posse ou que se encontra em situação ilegítima, **que possui indevidamente** (quando a pessoa ocupa o imóvel por seus próprios meios, tem ânimo de dono, mas não tem boa fé) (art. 1.201 do CC)

BOA-FÉ

- Em regra, a boa-fé não é requisito da usucapião, salvo em uma de suas espécies - na usucapião ordinária que exige justo título e boa-fé
- “Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé”

POSSE POR TEMPO DETERMINADO POR LEI

O usucapiente deve permanecer na posse do imóvel durante determinado lapso de tempo.

5, 10 ou 15 anos conforme a espécie de usucapião

É possível a **sucessão, acessão ou união de posses**: o atual possuidor pode somar à sua posse o tempo da posse de seu antecessor

■ (arts. 1.206 e 1.207 do CC)

O fator tempo em cada espécie de usucapião

- O Código Civil de 2002 prevê as seguintes espécies de usucapião, em termos gerais:
- Extraordinária (art. 1238 do CC/02) – 15 ou 10 anos
- Ordinária (art. 1242 do CC/02) – 10 ou 5 anos
- Constitucional ou Especial (arts. 1239 e 1240 do CC/02) – 5 anos
- Coletiva (art. 1228 do CC/02) – 5 anos

E a posse injusta? art. 1200

- Ainda que a posse tenha sido adquirida ou mantida, por um certo tempo (que não será contado para fins de usucapião), por meio da violência ou clandestinidade (vícios da posse), o possuidor/usucapiente poderá usucapir o imóvel.

Art. 1208 “Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade”

INTERVERSÃO OU CONVALESCIMENTO DA POSSE

- Enquanto situação fática, dinâmica e mutável, a posse pode sofrer alteração em seu caráter
- **depois de cessada a violência ou a clandestinidade, tem-se por autorizada a sua aquisição (da posse)**
- Exceção: na hipótese de precariedade

USUCAPIÃO: INSTITUTO SOCIAL

- A usucapião, em termos individuais, titulariza o usucapiente
- Coletivamente, a usucapião é sobretudo um instrumento social e urbanístico de regularização fundiária
- A segurança jurídica é em prol da sociedade que vive o caos, a completa insegurança jurídica devido à generalizada irregularidade dos imóveis. A segurança jurídica não pode ser vista em prol dos registradores apenas.



OBRIGADA!

-
- Maior participação dos registradores
 - Desburocratização
 - Investir em campanhas educativas
 - Estudarmos nossa tabela

USUCAPIÃO ORDINÁRIA

REQUISITOS: GERAIS OU COMUNS
+
JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ (art. 1242)

Prazo: 10 anos

O que é justo título?

Enquanto conceito indeterminado, pode-se atribuir sentido restrito ao justo título:

“Diz-se justo o **título hábil em tese para a transferência do domínio**, mas que não a tenha realizado na hipótese por padecer de algum defeito ou lhe faltar qualidade específica”
Caio Mário da Silva Pereira.

Que título é hábil a transferir a propriedade de um bem imóvel?

Se o imóvel for acima de 30 salários mínimos, a escritura pública de um negócio translativo da propriedade (compra e venda, doação, permuta, dação em pagamento) ou um título judicial (formal de partilha, carta de adjudicação ou arrematação).

Mas se há esse título, para quê a usucapião?

Para sanar eventual vício intrínseco (na vontade das partes, por exemplo) ou extrínseco (escritura feita por alguém que se passou por tabelião, por exemplo)

Qual seria o prazo para essa espécie de usucapião?

10 anos caput do art. 1242

ou

5 anos, se o justo título for: **oneroso e registrado**, e “desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua **moradia**, ou **realizado investimentos de interesse social e econômico**” (parágrafo único do art. 1242)

Para sanar o vício no registro realizado na matrícula – Sistema Registral brasileiro

CONCEITO AMPLO DE JUSTO TÍTULO

- “Para haver usucapião ordinária, é preciso, em primeiro lugar, que a posse seja fundada em justo título. **A expressão é condenada, por ensejar confusão. O vocábulo título pode dar a impressão de que se trata de instrumento, isto é, de escrito. Mas não tem esse sentido.** (...) Todo negócio jurídico apto a transferir o domínio considera-se justo título”. Orlando Gomes

NEGÓCIO JURÍDICO TRANSLATIVO DA PROPRIEDADE

Compra e venda, promessa de compra e venda, permuta, dação em pagamento, imóvel dado a título de arras, carta de adjudicação, doação, formal de partilha

Não serão considerados como *justo título* os negócios jurídicos que transferem apenas a posse (direta), como por exemplo a locação, comodato, usufruto. Inclusive por faltar **ânimo de dono** ao locatário, comodatário, usufrutuário

Justo título em sentido amplo

Em sentido amplo, pode-se dizer que o justo título não precisa sequer estar materializado em instrumento público ou privado.

É preciso apenas a comprovação de que o usucapiente adquiriu legitimamente a posse (ou “o imóvel”) de seu antecessor.

Exemplo: recibo de quitação do preço, nota promissória, transferência bancária, contrato particular

Qual é o verdadeiro alcance do justo título?

- Deve-se ressaltar que não é o “justo título” que confere o direito à usucapião, e sim a posse qualificada. O justo título é apenas um dos elementos ou requisitos da usucapião ordinária. É preciso que aquele que se encontra munido de justo título **comprove por outros meios de prova** (fotos, contas de luz, de água, depoimento de vizinhos, recibos de materiais de construção) que houve efetivo exercício da posse ou que, ao menos, ele deu continuidade à posse de seu antecessor.

Como está no art. 216-A do novo CPC?

- O inciso IV do art. 216-A do novo CPC reforça esse sentido amplo e o verdadeiro alcance do justo título, inserindo-o entre os outros meios de prova da origem, continuidade e natureza da posse:
- “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”.

O justo título altera a natureza jurídica da usucapião?

- Não é o justo título, isoladamente considerado, que atribuirá o direito de propriedade ao usucapiente, e sim a situação fática em que ele se encontra. Por isso, a usucapião é modo de aquisição **originário** da propriedade que decorrerá da posse.

O que o justo título faz é demonstrar que o usucapiente **adquiriu legitimamente a posse** e que, por esse motivo, ele faz jus a um prazo mais curto: **10 anos** (nem tão curto assim, pois será o mesmo se o usucapiente usar o imóvel como sua moradia na usucapião extrajudicial)

O justo título pode ser gratuito?

Sim, pois não há essa restrição na lei, que exige a onerosidade apenas para reduzir o prazo de 10 para 5 anos.

Então, a doação pode ser justo título?

Sim, desde que fique clara a intenção de doar do proprietário (ou do possuidor antecessor) para o usucapiente, e não de “emprestar”.

O verbo deixar pode ter 2 sentidos: “Deixou para o fulano (doação)” ou “deixou que fulano usasse (detenção)”

Os herdeiros podem usucapir o imóvel?

- Assim que a pessoa falece, transmite-se automaticamente (ou desde logo, a herança) a posse e a propriedade para seus herdeiros (direito de *saisine*) – art. 1784 do Código Civil
- A sucessão é um dos modos de aquisição da propriedade (aquisição derivada)
- Nessa hipótese, a via adequada é o inventário, e não a usucapião, salvo se passaram anos de posse pelos herdeiros, e que tenha se inviabilizado o inventário

Caberia aos herdeiros aguardar o prazo de 10 anos para alegar usucapião?

- Pelo princípio de *saisine* a transferência da posse e da propriedade dos bens, móveis e imóveis, deixados pelo falecido, são transmitidas aos seus herdeiros com a morte.
- Não cabe usucapião porque eles já são proprietários, por força da sucessão.
- A usucapião seria por todos os herdeiros (condomínio). E se apenas um herdeiro tem a posse de um dos imóveis da herança?
Detenção.

Por que não cabe ação de usucapião sem o transcurso do tempo e posse pelos herdeiros?

- Nesse caso, a ação judicial seria extinta sem resolução de mérito por falta de interesse de agir, já que faltaria a adequação da via judicial ajuizada.
- E caracterizaria violação às regras tributárias, em especial ao ITCD

Direito de petição de herança

- SÚMULA N. 149 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL
- “É imprescritível a ação de investigação de paternidade, mas não o é a de petição de herança”.
- Pode ser alegada a usucapião em defesa pelos herdeiros que exerceram a posse pelo prazo legal, em ação de petição de herança proposta por herdeiro preterido na partilha de bens.

Qual é o grande receio?

- Que as pessoas passem a querer aguardar o prazo para entrarem com o procedimento extrajudicial de usucapião e, assim, deixarem de lavrar a escritura pública competente.
- Seria uma solução inteligente e boa para o adquirente?

Para isso, é preciso informarmos sobre a atividade extrajudicial

Marketing “é a ferramenta adequada para tornar o Judiciário e o serviço prestado mais conhecido da população”, “divulgar boas ações e minimizar as ameaças” Des. Marcelo Rodrigues

Cessão de Posse é justo título?

- Se o usucapiente demonstrar que houve transferência da posse do imóvel e que ele pagou para adquiri-lo por exemplo, será possível essa espécie de usucapião. Até porque, em termos práticos, as pessoas não fazem essa distinção. Elas compram o imóvel, sem distinguir se é a posse ou a propriedade que está sendo adquirido.

USUCAPIÃO ESPECIAL OU CONSTITUCIONAL

REQUISITOS GERAIS OU COMUNS

+

- 1) USUCAPIENTE NÃO SER PROPRIETÁRIO DE OUTRO IMÓVEL URBANO OU RURAL
- 2) ÁREA USUCAPIENDA NÃO SUPERIOR A 50 HA OU 250 M²
- 3) UTILIZAR O IMÓVEL PARA MORADIA OU TORNAR PRODUTIVA A ÁREA

PROPRIETÁRIO DE OUTROS IMÓVEIS PODE USUCAPIR?

- SIM, só não pode usucapir pela usucapião especial ou constitucional, cujo prazo é de 5 anos
- Pode usucapir pelo prazo de 10 ou 15 anos

Cabe usucapião de área inferior à fração mínima?

■ NOVIDADE DO CÓDIGO DE NORMAS :

ART. 1018-A, § 5º: “Não será aberta matrícula para imóvel com área inferior à fração mínima de parcelamento do solo urbano ou rural, salvo nas hipóteses de usucapião constitucional e nos demais casos expressamente autorizados em lei, a exemplo de regularização fundiária de imóveis urbano e de agricultor familiar, para imóveis rurais”.

USUCAPIÃO COLETIVA

ART. 1228, §§ 4º e 5º do Código Civil

Para imóveis com áreas superiores a 250,00 m²
ocupados por várias famílias

PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o, 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:

Quais documentos devem instruir o pedido de pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião

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.

É POSSÍVEL O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL PARA USUCAPIÃO SEM MATRÍCULA?

Sim, pois não há essa restrição no novo art. 216-A da Lei n. 6.015/73, cuja natureza é instrumental e não material. O novo CPC, nas palavras do Des. Marcelo Rodrigues, criou um “procedimento de índole consensual” “pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião”

Entender em sentido diferente seria esvaziar esse procedimento extrajudicial para reconhecimento da usucapião, que será de utilidade prática, social e econômica

Quais documentos devem instruir o pedido de pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião

Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o, 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.

-
- O que importa para fins de usucapião é a posse do imóvel, e não sua situação na Serventia de Registro de Imóveis.
 - A inscrição do imóvel no Registro de Imóveis é o objetivo ou o efeito da usucapião, e não o seu pressuposto.
 - A matrícula é o fólio real do imóvel, a sua inscrição e o seu “retrato jurídico”
 - Princípio da concentração – a matrícula do imóvel não é requisito para usucapião

Se não tiver matrícula, o imóvel será bem público?

“Para os publicistas, trata-se de terras devolutas todas aquelas que não ingressaram no domínio privado por algum título reconhecido como legítimo como legítimo, pois todas as terras do Brasil em sua origem eram públicas, havendo uma presunção juris tantum em favor da propriedade pública, cabendo ao interessado provar que a terra é de propriedade particular. Porém, preferimos corroborar o posicionamento adotado pelo STJ, que vem entendendo que a presunção milita em favor do particular, devendo o Poder Público comprovar a sua titularidade” Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves

ENTENDIMENTO RECENTE DO STJ

- Informativo n. 344, de 11/02/08

“Destaca o Min. Relator que, para o estado-membro provar que as terras são devolutas, ele tem de infirmar o domínio particular, embora haja o registro, bem ou mal, em nome do recorrente, daí a via da discriminatória ser adequada” (Resp. 847.397-SP, Rel. Min. Herman Benjamin)

O que será preciso nesses casos?

- Ampla pesquisa no acervo das Serventias Extrajudiciais, principalmente nos Livros do Indicador real e pessoal
- Pesquisa no local para saber se vizinhos não teriam algum título que possa ajudar na localização da origem do imóvel a ser usucapido (pesquisa de campo)

- § 6º do art. 1.018-A do Código de Normas:

“Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel não matriculado, devendo o oficial de registro de imóveis adotar todas as cautelas necessárias para se certificar de que não se trata de área pública”

Qual é a natureza da usucapião?

Outro aspecto que se destaca do conceito da usucapião é a sua natureza jurídica:

enquanto **modo originário** de aquisição da propriedade

- Não há transferência da propriedade de um titular a outro
- Consequência: não cabe cobrança de ITBI, nem de ITCD, e não se transferem os ônus reais

E se houver justo título?

- Não é o justo título, isoladamente considerado, que atribuirá o direito de propriedade ao usucapiente, e sim a situação fática em que ele se encontra. Por isso, a usucapião é modo de aquisição **originário** da propriedade que decorrerá da posse.

O que o justo título faz é demonstrar que o usucapiente **adquiriu legitimamente a posse** e que, por esse motivo, ele faz jus a um prazo mais curto: **10 anos** (nem tão curto assim, pois será o mesmo se o usucapiente usar o imóvel como sua moradia na usucapião extrajudicial)

Sobre a extinção de ônus real na matrícula do imóvel usucapiendo

■ § 4º do art. 1.018-D do Código de Normas:

“A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impede o reconhecimento extrajudicial de usucapião, hipótese em que o título de propriedade será registrado respeitando-se aqueles direitos, ressalvada a hipótese de cancelamento mediante anuência expressa do respectivo titular de tais direitos”

Silêncio do titular do direito real e dos confrontantes – art.216-A

§ 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**.

Contrariedade à sistemática do Direito privado sobre o silêncio

- Silêncio é a ausência de manifestação de vontade, mas em certas circunstâncias previstas em lei pode produzir efeitos jurídicos.
- Em regra, importa anuência (quem cala consente) – art. 111 do Código Civil (na doação, na aceitação da herança)
- Se houver justo título firmado pelos “proprietários” transmitentes: aplica-se a teoria do *venire contra factum proprium*

■ §1º do art. 1.018-D do Código de Normas:

“Na hipótese de notificação de titular de direito real na forma do *caput* deste artigo, será considerada a concordância quando o notificado **manifestar, no ato da notificação, que não apresenta qualquer óbice ao requerimento, desde que a circunstância conste do documento que comprova a notificação**”

■ §2º do art. 1.018-D do Código de Normas:

“Em caso de falecimento daquele que deva manifestar consentimento, é legitimado a prestá-lo o inventariante ou, inexistindo inventário, todos os herdeiros”

§ 5º: “O consentimento expresso pode ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, em documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público”

Notificação dos entes públicos e edital em jornal – art. 615-A

§ 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.

§ 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.

Inércia dos órgãos públicos

- § 1º do art. 1.018-E do Código de Normas:

“A inércia dos órgãos públicos à notificação de que trata este artigo não impede o regular andamento do procedimento e o eventual reconhecimento extrajudicial de usucapião”

DILIGÊNCIAS – art. 615-A

§ 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.

PROCEDIMENTO

ADMINISTRATIVO – art.615-A

§ 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.

IMPUGNAÇÃO DO PEDIDO DE RECONHECIMENTO art. 615-A

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por 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, 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

OBRIGADA!