

NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL INTRODUZ A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL¹

Karine Guimarães Dias²

RESUMO: A usucapião é uma modalidade de aquisição da propriedade móvel ou imóvel que se dá pela posse mansa, pacífica e ininterrupta pelo decurso do tempo. Segundo o Código Civil brasileiro, a usucapião pode ser ordinária (com prazo de dez anos), extraordinária (prazo de quinze anos), urbana (prazo de cinco anos e terreno urbano de até duzentos e cinquenta metros quadrados), rural (prazo de cinco anos e terreno rural de até cinquenta hectares) ou especial (prazo de dois anos, requerido pelo cônjuge ou companheiro do que abandona o lar). No Código de Processo Civil de 1973, era necessário que o usucapiente adentrasse com um processo autônomo junto ao Poder Judiciário para que compelissem este a declarar a aquisição da propriedade imóvel ou móvel. Para tanto, era necessário que o usucapiente fundamentasse o pedido e juntasse a planta do imóvel, além de requerer a citação do proprietário do imóvel, dos representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados e do Município, além do Ministério Público e, por edital, dos interessados. Tal procedimento era demasiadamente devagar, ainda que houvesse concordância expressa de todos os interessados. Para solucionar tal problema, o novo Código de Processo Civil, sancionado em 2015, trouxe ao Direito brasileiro uma nova modalidade de procedimento de requerer a declaração de usucapião, que é através dos Cartórios, sem nenhuma demanda judicial, desobstruindo o Poder Judiciário e acelerando o procedimento.

PALAVRAS-CHAVE: Usucapião extrajudicial; Novo Código de Processo Civil; Usucapião; Cartório.

Introdução

Usucapião é uma modalidade de aquisição da propriedade pela posse mansa, pacífica, ininterrupta pelos prazos especificados na legislação civil vigente. Atualmente a matéria é tratada pelo Código Civil, em seu art. 1.238 a 1.244 (usucapião de bens imóveis) e art. 1.260 a 1.262 (usucapião de bens móveis).

Existem uma grande variedade de usucapiões, cada um com seus prazos e requisitos distintos. Atualmente, a usucapião pode ser individual ou coletiva (trazida pelo Estatuto da Cidade) e a primeira, a qual veremos neste trabalho, pode ser extraordinária, ordinária, urbana, rural ou especial.

¹ Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Disciplina de Seminário de Monografia no curso de Direito do Instituto de Ensino Superior Presidente Tancredo de Almeida Neves – IPTAN

² Acadêmico (a) do curso do 9º Período de Direito do IPTAN.

No Código de Processo Civil de 1973, para se requer a usucapião, era necessário adentrar na Justiça com um pedido autônomo, com o intuito de o Judiciário declarar a usucapião. Era necessário se provar a posse mansa, pacífica, ininterrupta, chamar os confrontantes, o dono do proprietário, os representantes das Fazendas Públicas da União, dos Estados e do Município e o Ministério Público. Tal procedimento demorava anos para ser resolvido, ainda que o possuidor do imóvel e usucapiente se encontrasse há décadas no local sem nenhum tipo de perturbação e que talvez ninguém sabia mais quem era, de fato, o proprietário – ou este já estava falecido e era preciso encontrar herdeiro por herdeiro, espalhado país ou mundo afora. Tudo isso dificultava o andamento do processo, que se arrastava anos a fio até que se saísse uma sentença. E mesmo a concordância de todos e o silêncio do proprietário aceleravam o processo.

Pensando nisso e oriundo de um ideal de desobstruir a Justiça, retirando de lá situações que podem ser facilmente resolvidos no Cartório, quando todos estão conscientes e são maiores e capazes – como o casamento e o inventário -, o legislador no novo Código de Processo Civil criou uma nova modalidade procedimental de usucapião: a usucapião extrajudicial, que pode ser resolvida inteiramente dentro do Cartório.

Para desenvolver a discussão acerca deste tema, a metodologia adotada neste trabalho foi a pesquisa bibliográfica, que serviu como fundamento para a análise jurisprudencial e para o estudo de caso.

O trabalho se organiza em três capítulos. No primeiro capítulo, será trabalhada todas as modalidades de usucapião trazidas pelo Código Civil brasileiro, com o estudo da legislação pertinente e os requisitos legais. É importante que as modalidades de usucapião sejam trabalhadas, uma vez que não consegue trabalhar o tema proposta sem que se saiba todas as modalidades de usucapião existentes.

Já o segundo capítulo se ocupará em trabalhar como se era o procedimento de usucapião no Código de Processo Civil de 1973, passo a passo, artigo por artigo. Tal estudo é necessário, tendo em vista que, no Código anterior, todo o procedimento era judicial, o que certamente acabava por atrasar o resultado da lide.

Por fim, o terceiro e último capítulo trará acerca da usucapião extrajudicial, trazida pelo Código de Processo Civil de 2015 como mecanismo alternativo ao procedimento judicial, explicando e delimitando requisito por requisito para se pedir a usucapião pelas vias cartoriais e explorando o novo art. 216-A da Lei de Registros Públicos.

1. Das modalidades de usucapião

A usucapião é uma modalidade de aquisição da propriedade que ocorre pelo decurso do tempo, quando o autor a possui de forma mansa, pacífica e ininterrupta. Ocorrerá a usucapião, por exemplo, quando o agente possui um bem imóvel por trinta anos como se fosse seu, cuidando do terreno e pagando todos os impostos, sem nenhuma reclamação do proprietário e como se dono fosse às vistas dos vizinhos.

A legislação civil determina várias modalidades de usucapião, cada uma com prazos e modalidades distintas. Neste trecho, veremos como funciona cada modalidade de usucapião.

Primeiramente, vamos destacar acerca da usucapião de bens móveis. Apesar de ser pouca usada, o legislador de 2002 a determinou em seus art. 1260 a 1262. Segundo especifica este artigo, poderá ocorrer a usucapião de bens móveis (quaisquer dele, como livro, veículo, roupas, etc.) quando o proprietário deter como seu um bem móvel, de forma mansa, pacífica e ininterrupta, por cinco anos; ou três, se tiver justo título e boa-fé. O que vem a ser justo título? Conforme leciona Rosenvald (2014),

é o instrumento que conduz um possuidor a iludir-se por acreditar que ele lhe outorga a condição de proprietário. Trata-se de um título que, em tese, apresenta-se como instrumento formalmente idôneo a transferir a propriedade, malgrado apresente algum defeito que impeça a sua aquisição. Em outras palavras, é o ato translativo inapto a transferir a propriedade por padecer de um vício de natureza formal ou substancial.

Ocorre o justo título, por exemplo, quando uma pessoa vende a outra o veículo, mas não passa a esse o registro. A outra parte acredita que aquele contrato de compra e venda, por si só, se mostra eficaz quanto a propriedade. Está formado o justo título.

Assim, havendo o possuidor do bem justo título, além da posse mansa, pacífica e ininterrupta pelo prazo de 3 (três) anos, terá usucapido o bem móvel. Do contrário, caso não possua o justo título, mas tendo a posse mansa, pacífica e ininterrupta, poderá usucapir o bem imóvel se o deter por 5 (cinco) anos.

Agora, em se tratando de bens imóveis, o Código Civil de 2002 traz várias modalidades de usucapião, a qual trabalharemos uma por uma agora.

A chamada *usucapião extraordinária* ocorre na hipótese do art. 1.238 do Código Civil e determina que ocorrerá a usucapião quando o possuidor do bem imóvel o deter por prazo mínimo de 15 (quinze) anos, de forma mansa, pacífica e ininterrupta, podendo requer ao juiz que declare por sentença a aquisição da propriedade imóvel.

Entretanto, caso o proprietário haja estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou na propriedade realize obras ou serviços de caráter produtivo, tal prazo cairá para 10 (dez) anos.

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. (BRASIL, 2002)

É a modalidade de usucapião com maior tempo, uma vez que o possuidor do bem pode ter adentrado no mesmo, por exemplo, por má-fé, de forma clandestina ou de outras modalidades que não se encontram sob a ótica da boa-fé. Mas, se o mesmo se encontra cuidando do imóvel durante longo período, às vezes construindo a moradia sua e de sua família, realizando plantio, por exemplo, não é justo retirá-lo da propriedade quando o proprietário não se interesse por ela por um período de tempo gigante – dez ou quinze anos.

A segunda modalidade de usucapião é a chamada *usucapião ordinária* e está prevista no art. 1.242 do Código Civil. Segundo o referido artigo, usucapirá a propriedade o possuidor que tiver justo título, boa-fé e 10 (dez) anos de posse mansa, pacífica e ininterrupta. Como o possuidor do bem acredita fielmente que aquele título lhe dá propriedade – estando, claramente, com boa-fé -, o requisito temporal será menor, uma vez que seria desarrazoável e injusto obrigá-lo a ter o mesmo tempo de posse daquele sem justo título e de má-fé.

Conforme leciona Silva (2012), boa-fé

recai na crença do usucapiente de que lhe realmente pertence a coisa possuída, pois ele possui a certeza de seu direito, ou seja, tem a convicção de não ofender um direito alheio. Deve estar presente desde o início da posse e subsistir por todo o período aquisitivo.

Já o Parágrafo Único do art. 1.242 do Código Civil determina que o prazo do *caput* (10 anos) cairá pela metade (5 anos), caso o imóvel tiver sido adquirido onerosamente com base em registro constante do respectivo cartório que for anulado posteriormente. Assim, caso algum proprietário compre um bem imóvel e o registre no Cartório e este registro seja, depois, anulado, poderá requerer a usucapião após 5 (cinco) anos de posse mansa, pacífica e ininterrupta. Para isso, deverá provar que construir no local a sua moradia ou que realizou investimentos de interesse social e econômico (agricultura regional, por exemplo).

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.
Parágrafo único. 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 a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. (BRASIL, 2002)

A terceira modalidade de usucapião é a chamada usucapião constitucional urbana. Tal nome é oriunda do fato de a mesma ter sido criado pela Constituição Federal, em seu art. 191, sendo depois reproduzido *ipsis litteris* no art. 1.240 do Código Civil. Determinam ambos os artigos que poderá usucapir bem imóvel urbano aquele que deter a posse mansa, pacífica e ininterrupta pelo prazo de 5 (cinco) anos, desde que a área total do imóvel seja de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), não podendo possuir outro bem imóvel e que o utilize para residência sua e de família.

Para esta modalidade de usucapião, não é necessário nenhum justo título ou boa-fé. Basta, para tanto, que a unidade familiar (ou mesmo a pessoa sozinha) detenha como se seu fosse um bem imóvel urbano, de até 250m² com a utilidade de residência familiar, pelo prazo de 5 (cinco) anos. É uma modalidade extraordinária de usucapião que visa garantir o direito fundamental social da moradia (art. 6º da Constituição Federal) a pessoas de baixa renda.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.
§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. (BRASIL, 2002)

Há outra modalidade de usucapião de terreno urbano por família de baixa renda e se encontra disciplinada no art. 10 do Estatuto da Cidade (Lei 10.347/01), *in verbis*. É a chamada usucapião especial coletiva urbana:

Artigo 10: As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.
§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.
§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3o Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4o O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5o As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes. (BRASIL, 2001).

Essa modalidade de usucapião visa garantir a defesa da propriedade de uma comunidade ou favela, uma vez que as mesmas estão crescendo cada vez mais, nascendo normalmente de invasões e compras irregulares de terrenos e que, a longo prazo, não se dá mais para simplesmente recuperar a propriedade do imóvel e colocar na rua uma favela inteira – normalmente maiores que uma cidade de pequeno porte.

Disserta Lira (1997, *apud* Silva, 2012), que “as populações carentes, predominantemente vindas do campo e até mesmo de áreas urbanas menos atendidas, em virtude da valorização do centro urbano, inclusive peça prática das renovações urbanísticas, se assentam nas periferias”.

A intenção do legislador de 2001 foi viabilizar o acesso das comunidades carentes na obtenção de moradias, uma vez que esta população encontra dificuldade em adquirir a propriedade pelos métodos convencionais (compra e venda).

Da mesma forma, a Constituição Federal também preconiza a usucapião para pessoas de baixa renda para propriedades constituídas na área rural. É a chamada *usucapião constitucional rural* e se encontra esculpida no art. 183 da Carta Magna e 1.239 do Código Civil. Segundo os referidos artigos, usucapirá a propriedade imóvel rural, de até 50 (cinquenta) hectares, aquele que a detiver por 5 (cinco) anos, tornando-a produtiva para o trabalho seu ou de sua família e fixando ali sua moradia. Novamente é uma modalidade extraordinária de usucapião, com prazo mais baixo para usucapir propriedade imóvel e que visa também garantir o direito fundamental social da moradia a pessoas de baixa renda.

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (BRASIL, 2002)

Por fim, há o instituto da *usucapião familiar*, que consiste em modalidade nova de usucapião, trazida pela Lei 12.424/11. Esta modalidade consiste em permitir que um dos nubentes, quando da evasão familiar do cônjuge ou companheiro(a), fazendo daquela

residência moradia sua ou de sua família, cujo tamanho não ultrapasse 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e seja em território urbano, usucape do outro coproprietário (seu ex-cônjuge ou ex-companheiro) – ou proprietário – a integralidade da propriedade do bem, quando tiver posse mansa, pacífica e ininterrupta por 2 (dois) anos, conforme podemos extrair da leitura do art. 1.240-A do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 2º VETADO. (BRASIL, 2002).

Essa modalidade de usucapião tem como função dar maior dignidade ao cônjuge ou companheiro(a) – normalmente a mulher – que se vê abandonada quando o seu ex-cônjuge ou ex-companheiro larga o lar, precisando cuidar do mesmo sozinha e, após anos separado, o ex-cônjuge ou ex-companheiro reaparece para reaver a sua parte da propriedade que ambos adquiriram conjuntamente, forçando o outro cônjuge a adquirir a parte dele ou a vender a outro – podendo, assim, até mesmo jogar cônjuge e filhos na sarjeta. Para dar maior segurança e dignidade, por fiel cumprimento aos princípios basilares da Constituição Federal de 1988, é que o legislador de 2011 criou essa nova modalidade de usucapião.

Várias são as modalidades de usucapião, mas no Código de Processo Civil anterior, de 1973, somente se conseguia requerer a usucapião através de processo judicial, onde deveria ser provado todos os requisitos supramencionados, além de ouvidos os confrontantes, proprietários, membros da Fazenda Pública e do Ministério Público. Este processo se arrastava por anos, às vezes sem contestação de nenhum dos citados, até que finalmente o usucapiente tinha a posse do imóvel. Com o intuito de modernizar e desobstruir a Justiça, em 2016 o legislador infraconstitucional criou nova forma de requerer a usucapião, diretamente pelo cartório.

2. Do procedimento de usucapião previsto no Código de Processo Civil de 1973

O Código de Processo Civil de 1973 previa, de forma expressa, o procedimento necessário para se requerer a usucapião. Não importava aqui qual modalidade de usucapião

(ordinária, extraordinária, etc.) ou se de bens móveis ou imóveis. O procedimento era o mesmo.

Para fazer jus à usucapião, a pessoa (usucapiente) precisava adentrar na Justiça com um processo autônomo para provar em juízo que possuía os requisitos constantes nas regras de Direito Material Civil (posse mansa, pacífica e ininterrupta pelo prazo descrito em lei, tamanho do imóvel em determinados casos, etc.). Era necessário chamar à lide todos os confrontantes (todas as pessoas que tinham imóveis juntos ao imóvel usucapido), o dono do terreno (afinal, era o tamanho dele que estava sendo usucapido. Era necessário também sua oitiva para que este alegue que o usucapiente não cumpriu os requisitos necessários) e os representantes da Fazenda Pública Federal, Estadual e Municipal (a oitiva dos entes federados era importante, para que este necessário situações administrativas e tributárias, como ser o bem público e não particular, haver tributo em débito, dentre outros) e do Ministério Público (porque este possui como função salvaguardar a boa aplicação da lei; é o chamado *custus legis*, ou fiscal da lei).

A sentença da ação de usucapião era meramente declarativa, ou seja, apenas declarava o direito do autor – se este possuía todos os requisitos, o bem era usucapido. Se não, não era usucapido. Não havia matéria de Direito a ser provado que não a presença ou ausência dos bens – a menos, claro, que o imóvel era público, porque bem público não pode ser usucapido (art. 102 do Código Civil).

A matéria pertinente à usucapião de bens particulares era tratada no Livro IV do antigo Código de Processo Civil, no tocante aos “Procedimentos Especiais”, e se encontrava regulado pelos art. 941 e 945.

Determinava o art. 941 do antigo Código de Processo Civil que a competência para adentrar com a ação de usucapião era do possuidor do bem e servia para que este declarasse o domínio do imóvel ou a servidão predial. Em redação *ipsis litteris*: “Art. 941. Compete a ação de usucapião ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial.” (BRASIL, 1973). Ou seja, determinava o referido artigo que somente o possuidor do bem poderia ser autor da ação de usucapião – caso fosse outra pessoa, seria o processo extinto sem resolução do mérito (art. 267, VI) por ilegitimidade ativa.

Pressupõe a legitimidade ativa da ação de usucapião o entendimento jurídico do que venha a ser possuidor e a diferença deste do mero detentor.

Os art. 1.196 a 1.198 do Código Civil são elucidativos quanto ao que venham a ser possuidor e detentor, respectivamente. Segundo os referidos artigos, “considera-se possuidor

todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” e “considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas”. (BRASIL, 2002)

Segundo o art. 941 do antigo Código de Processo Civil, somente o possuidor poderia adentrar com a ação de usucapião, não possuindo o mesmo direito o mero detentor. Ademais, o mero detentor sequer possuía o direito à usucapião, uma vez que esta exige “posse mansa, pacífica e ininterrupta”.

A Constituição Federal e o Estatuto da Cidade preveem a possibilidade de ajuizar ação de usucapião somente em nome do marido ou da mulher, conforme se verifica da leitura, respectiva, dos art. 183, § 1º e 9º, § 1º, *in verbis*:

Art. 183. [...]
§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. (BRASIL, 1988)

Art. 9º [...]
§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. (BRASIL, 2001)

Tanto o marido quanto a mulher podem propor ação em juízo sem que um necessite de autorização do outro, exceto quando a ação for relativa a ações reais imobiliárias. Neste caso um deverá conceder ao outro uma autorização (outorga uxória ou marital) para que o outro cônjuge adentre na Justiça. Não é necessário que o outro cônjuge esteja no polo ativo juntamente com o cônjuge outorgado, e sim apenas que lhe seja concedida a outorga.

É o que se desprende da leitura do antigo art. 10 do Código de Processo Civil, a qual traz restrição quanto à capacidade processual da parte. Este artigo determinava a necessidade da outorga e, no caso de sua falta – desde que não suprida pelo juiz – invalidava o processo.

Entretanto, o referido art. 10 determinava apenas que deveria haver a outorga uxória ou material em ações que versassem sobre direitos reais imobiliários. Direitos reais imobiliários são unicamente os descritos por lei como tais, as quais são constantes no rol do art. 1.225 do Código Civil, a saber: a propriedade; a superfície; as servidões; o usufruto; o uso; e habitação; o direito do promitente comprador do imóvel; o penhor; a hipoteca; e a anticrese.

Assim, como a usucapião é ação cujo objeto seja direito real imobiliário – deve-se lembrar que a usucapião é uma modalidade de aquisição de propriedade imóvel ou móvel

(Capítulo II, Seção I; Capítulo III, Seção I, respectivamente), necessário o consentimento do cônjuge.

Conforme leciona Rigo (2007):

O fato é que uma parcela das demandas de usucapião são efetivamente contestadas pelos proprietários do imóvel objeto da ação que, por vezes, logram êxito em demonstrar a inexistência de posse *ad usucapionem*. Nesses casos, a sentença de improcedência da demanda acaba por atingir negativamente o cônjuge do autor. Nesse sentido, é do interesse de ambos os cônjuges provar na ação de usucapião a sua posse mansa, pacífica, ininterrupta e com ânimo de dono, razão pela qual, prudente o ajuizamento da ação em nome de ambos os cônjuges ou, no mínimo, haver consentimento expresso de um dos cônjuges, nos termos do *caput* do artigo 10 do Código de Processo Civil.

Da mesma forma, não restará prejudicado o direito do companheiro quando a ação for proposta apenas em nome de um dos conviventes. Entretanto, pelos motivos acima referidos, convém seja a ação de usucapião proposta em nome de ambos os companheiros nos casos de composses iniciada conjuntamente.

Por fim, ainda segundo o art. 941 do antigo Código de Processo Civil, o autor da ação adentrava com o processo visando que o Judiciário declarasse – como dizemos anteriormente – o domínio do imóvel ou a servidão predial. Ou seja, era uma ação que visava uma declaração do processo.

Já o art. 942 do antigo Código de Processo Civil determinava o que deveria vir na petição inicial.

Art. 942. O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232. (BRASIL, 1973)

O referido artigo dissertava que deveria vir o pedido – de forma fundamentado – e juntado a planta do imóvel. A planta tem como função comprovar, de maneira inequívoca, qual é o imóvel, qual o tamanho deste imóvel e quais são os confrontantes do mesmo. Há corrente jurisprudencial e doutrinária que defende que a ação de usucapião deve ser proposta com planta detalhada assinada por profissional habilitado. Tal corrente, entretanto, é minoritária, uma vez que a jurisprudência dos Tribunais Superiores é que não é requisito necessário a apresentação de tal planta, sendo possível a sua substituição por croquis elaborados pela própria parte, bastando haver a apresentação de elementos hábeis à localização e individualização do imóvel (RIGO, 2007).

Ademais, o mesmo artigo determinava que deveria ser citado o(s) nome(s) a qual(is) estivesse registrado o imóvel, além de todos os confinantes. Além destes, deveria abrir um

edital, para que citasse todos os réus que se encontravam em local incerto ou não sabido ou que houvesse eventuais interessados. Ou seja, além dos citados acima, também poderia participar todo e qualquer interessado no processo em relação ao imóvel usucapiendo. Entretanto, assim como os demais, este poderia provar apenas a ausência dos requisitos constantes em matéria de Direito Material ou a impossibilidade de usucapião por outro motivo.

Já o art. 943 do antigo Código de Processo Civil dissertava que os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios deveriam ser intimados por via postal, para que se manifestassem interesse na causa. Como dito anteriormente, é uma forma de o Poder Público se precaver de eventuais e futuros problemas relativamente ao imóvel usucapiante, uma vez que estes analisarão questões tributárias referentes ao imóvel, se este é público ou particular, dentre outros.

O art. 944 do Código de Processo Civil de 1973 determinava que deverá intervir, obrigatoriamente, em todos os atos da ação de usucapião o Ministério Público. Tal determinação se dá por ocasião de o *parquet* ser o chamado *custus legis*, ou fiscal da lei. A Constituição Federal determina, em seu art. 127, que “O Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis.”.

O Ministério Público, dessa forma, era obrigado a participar do processo, devendo ser intimado pela parte autora, sob pena de nulidade, conforme determinava o antigo art. 246. Caso o processo correr sem conhecimento do Ministério Público, o mesmo deveria ser anulado pelo magistrado a partir do momento em que o órgão deveria ter sido intimado. O Ministério Público, intimado, manifestar-se-á sobre a necessidade ou não de sua intervenção no processo, se houve ou não prejuízo à parte relativo aos atos praticados antes de sua intervenção. Não pode o juiz, dessa forma, decretar a nulidade por falta de intervenção do *parquet* de ofício. E, uma vez anulado o ato, todos os subsequentes, que dele dependam, também não possuem nenhum efeito, exceto se independentes (art. 248). Por fim, o juiz, decretada a nulidade, declara quais atos serão atingidos, ordenando as providências necessários, com o intuito de que tais atos sejam repetidos ou retificados (art. 249, *caput*, ambos do antigo Código de Processo Civil).

Por fim, o art. 945 do antigo Código de Processo Civil dissertava que a sentença será transita no Registro de Imóveis, satisfeita toda e qualquer obrigação fiscal. Em redação *ipsis*

litteris: “Art. 945. A sentença, que julgar procedente a ação, será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais.” (BRASIL, 1973).

Conforme dito anteriormente, a sentença de procedência da ação de usucapião possui natureza declaratória, pois a aquisição da propriedade não se dá pela sentença, mas sim pela declaração de que o fato (posse) foi transformado em direito pelo decurso do tempo (RIGO, 2007). A aquisição da propriedade pela usucapião se dará quando o usucapiente reúne todos os requisitos legais para usucapir. A sentença sempre possui, portanto, efeitos *extunc*, que retroage à data da constituição dos requisitos legalmente estipulados para se usucapir um bem.

A sentença procedente não é título que constitui o autor em direito, mas serve apenas como título hábil para registrar no Cartório de Registro de Imóveis a aquisição da propriedade imóvel, modificando o nome do novo proprietário.

O procedimento burocrático e naturalmente lento fazia com que o processo de usucapião se arrastava anos e anos pelo Judiciário, abarrotando-o e tornando mais lento do que usualmente já é. Percebendo tal situação, o legislador brasileiro, ao criar o novo Código de Processo Civil, inovou, trazendo uma nova modalidade de procedimento de requerimento de usucapião, completamente diferente do que existia no ordenamento jurídico brasileiro até então vigente: a usucapião fora do Judiciário, ocorrida pelas vias cartoriais.

3- A possibilidade de usucapião extrajudicial no novo CPC.

Conforme visto anteriormente, a usucapião é uma modalidade de aquisição da propriedade pelo exercício de posse mansa e pacífica, prolongada e ininterrupta por prazos especificados na legislação civil vigente. Existe a usucapião para que uma pessoa que viva anos e anos em determinado local, tratando daquele terreno como se fosse seu perante a sociedade – e, às vezes, até como sua morada – não possa, após anos e anos de desleixo do dono do terreno, ser retirado abruptamente do local, por uma pessoa que nunca cuidou do tamanho que o outro cuidou. É uma forma de dar tratamento humanitário às pessoas – principalmente por mais desfavorecidos.

Para requerer a usucapião é necessário ter o requisito de posse mansa e pacífica do bem imóvel ou móvel nos prazos esculpidos na legislação civil e ser requerida judicialmente perante o juízo competente, para que este declare a ocorrência – ou inoccorrência – da usucapião, onde o usucapiente deve comprovar perante o juiz a satisfação dos requisitos supramencionados. Ademais, o mesmo deve expor na petição inicial todos os confrontantes

daquele imóvel, além do proprietário, que deverão ser citados, para que estes opinem sobre questões pertinentes ao imóvel usucapiendo – por exemplo, se o tamanho correto do imóvel é o que está descrito na planta ou está retirando terreno do vizinho. Além do mais, também podem opinar no processo quaisquer interessados, os representantes das Fazendas Públicas da União, do Estado e do Município onde se encontra o bem imóvel e o Ministério Público.

Dessa forma, o processo de usucapião se estendia anos e anos no Fórum, abarrotando as gavetas das secretarias das Varas Cíveis, além de superlotá-las. Nos anos 2000, começou uma campanha de retirar do Fórum algumas demandas que não haviam litígios nem incapazes, onde deveria atuar o Ministério Público. Em 2004, nasceu a Lei 10.931, que criou a retificação extrajudicial de registro imobiliário. Também foi criado na mesma forma a consignação em pagamento extrajudicial, ao se modificar o artigo 890 do antigo Código de Processo Civil. Em 2007, nasceu a Lei 11.441, que aprovou o divórcio (art. 1124-A) e o inventário extrajudiciais (art. 982 e 983, todos do Código de Processo Civil de 1973). A tentativa do legislador foi exatamente esvaziar o Fórum em causas que podem ser resolvidas de forma consensual e dar maior poder às pessoas maiores e capazes de transigirem e do Cartório de registrar e homologar tais acordos, sem passar pelo crivo do Judiciário. É o que nos explica Albuquerque Júnior (2015): “o instituto se insere no fenômeno da desjudicialização ou extrajudicialização do direito, caracterizado pelo deslocamento de competências do Poder Judiciário para órgãos extrajudiciais, notadamente as serventias notariais e registrais.”

Adentrando nessa ideologia, o novo Código de Processo Civil, sancionado em 16 de março de 2015, transformando-se na Lei 13105/15 e entrando em vigor no dia 18 de março do ano seguinte, trouxe a hipótese da usucapião extrajudicial, ou seja, sem que também passe pelo crivo do Judiciário.

Essa intenção do legislador consiste em atribuir aos notários e registradores a solução de questões em que há consenso e direitos disponíveis, colaborando com o objetivo de agilizar a atividade jurisdicional (inciso LXVIII do art. 5º da Constituição Federal). Tabeliões e oficiais de registros públicos são profissionais de Direito, admitidos mediante concurso públicos para exercer atividade notarial e registral mediante delegação e fiscalização do Poder Público, dotados de fé pública e prestam serviços públicos voltados “a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia de atos jurídicos (CF, artigo 236; Lei 8.935, artigos 1º a 3º).” (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2015).

Não foi a primeira vez que se cria tal procedimento administrativo extrajudicial para a usucapião de bens imóveis. O art. 60 da Lei 11.979/09 – que criou o programa Minha Casa, Minha Vida – já previa uma figura similar para detentores de título de legitimação de posse. O que há de novo, contudo, é a generalização do procedimento a qualquer suporte fático de usucapião em que haja consenso, ampliando sensivelmente o âmbito de aplicação do instituto. (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2015).

O novo Código de Processo Civil trouxe o art. 1071, que acrescentou o art. 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei 6015/73). Este artigo regulamenta como deverá ser a usucapião extrajudicial. Segundo o referido artigo, o usucapiente deve comparecer ao Cartório de Registro de Imóveis, acompanhado de advogado, onde deve realizar o pedido de usucapião, através de uma petição inicial e trazer os seguintes documentos:

- a) Ata Notarial lavrada pelo tabelião com tempo de posse e seus antecessores;
- b) Planta e Memorial descritivo assinada por profissional habilitado;
- c) Certidões Negativas dos distribuidores do local do imóvel e domicílio do interessado;
- d) Justo título (documento que demonstra a efetiva aquisição da posse do bem) ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como pagamento de impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (COSTA, 2015).

Ata notarial, segundo o novo Código de Processo Civil (art. 384), instrumento público por meio do qual o tabelião atesta fato com o qual travou contato por meio de seus sentidos, decorrendo da função tipicamente notarial de autenticar fatos (art. 6º, III da Lei 8935/94). É lavrada pelo tabelião de notas, que poderá ser livremente escolhido pela parte e não poderá ser o registrador de imóveis perante o qual corre o procedimento de usucapião. Albuquerque Júnior (2015) leciona que a ata notarial difere da escritura declaratória

porque, nesta, é um terceiro que atesta o fato perante o tabelião, que colhe a manifestação de vontade e a formaliza. Assim, para lavrar a ata, o notário ou seu preposto devidamente autorizado deverá se deslocar até o imóvel e lá poderá verificar a exteriorização da posse, diante das circunstâncias do caso. Nada obsta a que testemunha da posse do requerente compareça ao tabelionato e declare sob as penas da lei os fatos que presenciou, sendo a escritura declaratória lavrada e apresentada ao oficial de registro de imóveis.

Além da ata notarial, deve o usucapiente juntar planta do imóvel, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica. (ART). A ART é a prova de que a planta e o memorial foram elaborados por profissional habilitado perante o conselho profissional competente. A planta ainda desempenha uma importante função, pois é nela que os

confinantes e os titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo assinam, manifestando sua anuência ao pedido e caracterizando o consenso no usucapião.

O terceiro requisito é a certidão negativa dos distribuidores do local do imóvel e domicílio do interessado, demonstrando não haver nenhum processo judicial que envolva a propriedade – ou seja, a posse do bem imóvel foi mansa e pacífica;

O último requisito é o justo título, que consiste no “documento que demonstra a efetiva aquisição da posse do bem)” (COSTA, 2015), caso este houver (necessário para a ocorrência da usucapião descrita no art. 1.242 do Código Civil), prova da quitação de tributos e taxas (água, luz, telefone, IPTU, contribuição de iluminação pública, dentre outros) e quaisquer outros fatores que evidenciem a posse mansa, pacífica e ininterrupta, como contratos de prestação de serviço no imóvel, correspondências, dentre outros.

Com os documentos em mãos, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis intimará os confrontantes, o proprietário do bem, o representante das Fazendas Públicas municipal, estadual e federal, para que estes se manifestem no prazo de 15 (quinze) dias. Não havendo manifestação dos interessados ou caso estes se manifestem na concordância quanto ao pedido de usucapião e estando de ordem a documentação apresentada, o Ofício do Cartório de Registro de Imóveis procederá ao registro da aquisição da propriedade imóvel em sua matrícula, em conformidade com as descrições apresentadas. (COSTA, 2015).

Por fim, cumpre salientar que as vias administrativas não impedem a impetração do pedido de usucapião pelas vias jurisdicionais, uma vez que o Princípio da Inafastabilidade da Tutela Judicial, elencada no inciso XXXV do art. 5º da Constituição Federal não pode ter seus efeitos afetados ou afastados por legislação infraconstitucional. A primeira parte do *caput* do art. 216-A, acrescido pelo art. 1071 do novo Código de Processo Civil, é claro em dissertar que a via administrativa não afasta a via jurisdicional. Da mesma forma, os §§ 9º e 10 do referido art. 216-A dissertam que:

Art. 216-A. [...]

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 10. Em caso de impugnação ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito 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. (BRASIL, 2015)

Conforme descrito acima, o § 9º do art. 216-A da Lei 6015/73 determina que a rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento da ação de usucapião. Já o § 10 do mesmo artigo determina que, caso haja impugnação ou discordância do pedido de usucapião extrajudicial, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, onde o requerente emendará a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum; transforma-se, assim, o pedido inicialmente extrajudicial em judicial. Dessa forma, a usucapião extrajudicial só poderá ocorrer quando – única e exclusivamente – quando não houver discordância, por parte dos interessados, dos confrontantes, do proprietário ou dos entes federados, acerca do pedido de usucapião.

Considerações Finais

A usucapião é uma grande ferramenta existente no Direito brasileiro para auxiliar famílias a se tornarem donas dos pedaços de terra que ocupam há anos ou décadas. Ela ocorre quando uma pessoa é possuidora de determinado bem, móvel ou imóvel, de forma mansa, pacífica e ininterrupta pelo espaço de tempo compreendido em lei.

Para fazer jus à usucapião, o possuidor do bem deveria, na égide do Código de Processo Civil de 1973, demandar judicialmente o proprietário do bem e chamar todos os confrontantes do imóvel – ou seja, todos os proprietários dos terrenos adjacentes ao imóvel usucapiante -, os representantes das Fazenda Pública da União, dos Estados e do Município e o Ministério Público, além de juntar planta do imóvel e chamar, em edital, todos os interessados.

Tal procedimento ocorria para todas as modalidades de usucapião existentes no Código Civil brasileiro, ainda que nenhum dos interessados se opusessem à aquisição da propriedade – ou que ninguém mais soubesse quem era o proprietário ou herdeiros destes. E era demasiadamente demorado, uma vez que havia várias e várias pessoas dentro do mesmo processo e era obrigado a seguir os prazos e ritmo do Poder Judiciário – normalmente moroso. Por fim, o fato de haver inúmeros casos de usucapião abarrotavam o Judiciário já abarrotado.

No final dos anos 90 e início dos anos 2000, o legislador infraconstitucional brasileiro começou pouco a pouco a criar a tese de retirar do Poder Judiciário situações específicas em que todos os envolvidos eram maiores e capazes e que não havia litígio, passando tal responsabilidade para o Cartório. Por exemplo, em 2007 foi criada a possibilidade de se

divorciar e de se realizar inventário juntamente com o Cartório, sem que haja qualquer intervenção jurisdicional.

Pensando nisso, o legislador do novo Código de Processo Civil criou a possibilidade da usucapião extrajudicial, realizada dentro do Cartório de Registro de Imóveis, sem nenhuma intervenção judicial – exceto se não houver consentimento de algum dos envolvidos. Certamente, pouco a pouco, ao cair no gosto dos advogados e das partes, a usucapião extrajudicial será utilizada com cada vez mais frequência, desafogando o Poder Judiciário e trazendo mais celeridade ao procedimento, ganhando todos – usucapiente e sociedade.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino. *O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil*, 2015. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em: 29 mar. 2016.

BRASIL. (2015). *Lei 6.015, de 26 de dezembro de 1973*. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 31 mar. 2016.

BRASIL. *Lei 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 18 abr. 2016.

BRASIL, 2002. *Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 18 abr. 2016.

BRASIL, 2001. *Lei 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 18 abr. 2016.

BRASIL, 2002. *Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 18 abr. 2016.

COSTA, Daniela. *Usucapião extrajudicial – Possibilidade prevista no novo Código de Processo Civil*, 2015. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI223631,91041-Usucapiao+extrajudicial+Possibilidade+prevista+no+novo+Codigo+de>>. Acesso em: 29 mar. 2016.

LIRA, Ricardo Pereira. *Elementos de Direito Urbanístico*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997. p. 300/301.

ROSENVALD, Nelson. *O significado do justo título*. Disponível em: <<http://www.cartaforense.com.br/conteudo/artigos/o-significado-do-justo-titulo/13953>>. Acesso em: 19 abr. 2016.

SILVA, Julian Gonçalves da. *As modalidades de usucapião de bens imóveis e seus requisitos processuais*. Disponível em: <http://ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=11463>. Acesso em: 19 abr. 2016.

_____. *As modalidades de usucapião e seus requisitos processuais*. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/monografia-tcc-tese/as-modalidades-de-usucapiao-e-seus-requisitos-processuais,36053.html>>. Acesso em: 19 abr. 2016.