

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E DESBUROCRATIZAÇÃO: as alterações trazidas pelo novo Código de Processo Civil e Provimento nº65/17 do CNJ

Rogério Riatto Fuzissima¹, Sanny Bruna Oliveira Fernandes², Me. Rômulo Almeida Carneiro³

RESUMO

O conceito do Usucapião Extrajudicial surgiu visto o movimento de desjudicialização⁴ que vem alastrando-se pelos setores públicos e privados do país, e de certa forma, pelo mundo. Sua grande causa é detectada pela impossibilidade do judiciário atender a toda demanda de forma eficaz. Por conseguinte, temos então a ideia de retirar dele as questões que não envolvam litígio e, então, transferi-las aos Serviços Notariais de Registro. O primeiro relato que temos deste movimento foi em 1992, com a lei 8.560/1992, que permitiu a investigação da paternidade de filhos concebidos fora do casamento e seu reconhecimento perante o Registro Civil. A desjudicialização, desde então, veio fortalecendo-se a cada ano; sendo a conquista mais recente o art. 1.071 e seguintes do novo Código de Processo Civil, o qual permitiu com que a usucapião fosse reconhecida extrajudicialmente. Entretanto, acredita-se que tal instituto só terá a força devida com o Provimento nº 65/2.017 do Conselho Nacional de Justiça. Diversas foram suas vantagens, mas entre elas é especialmente importante destacar a célere decisão da passiva interpretação do silêncio da parte contrária como concordância, diminuindo em grande escala a morosidade do processo de usucapião, tendo seu término com média de 100 dias. Assim como o melhor uso do documento de Ata Notarial, o qual passou a ter grande importância no processo e na seara das provas, concomitantemente com a figura do Tabelião, que agora desempenha um grande papel.

PALAVRAS-CHAVE: Extrajudicial; Desjudicialização; Registro;

INTRODUÇÃO

A forma processual torne-se aquela de conhecimento profundo, tendo destaque nas áreas de coleta de informações das partes, com a finalidade de evitar injustiças. Trata-se de um procedimento opcional e é processado, conduzido e decidido diretamente pelo Oficial de

1Rogério Riatto Fuzissima. Estudante do Curso de Direito da Universidade Estadual do Mato Grosso do Sul.; Email: rogeriofuzissima@hotmail.com

2Sanny Bruna Oliveira Fernandes. Estudante do Curso de Direito da Universidade Estadual do Mato Grosso do Sul.; Email: sannybruna@gmail.com

3 Me.Rômulo Almeida Carneiro. Professor do Curso de Direito da Universidade Estadual do Mato Grosso do Sul.; Email:

4 LEITÃO, Fernanda de Freitas. A USUCAPIÃO E O PROVIMENTO DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ nº 65/17.

Registro de Imóveis, sem a intervenção do Ministério Público e nem a necessidade de homologação judicial.

Deve-se chamar atenção que com as inovações, que serão explanadas abaixo, tiveram mudanças como: “Não apenas a propriedade, mas também outros direitos reais são adquiridos por usucapião: o usufruto, o uso, a habitação, a servidão.”

As novidades trazidas pelo CPC, no art. 1071 que inseriu o art. 216-A na LRP estabelecem diversas mudanças vistas a desjudicialização. Uma delas é que o procedimento de registro especial seja de cognição profunda. Tal fato permite a análise dos elementos essenciais formadores de qualquer espécie de usucapião, seja ordinária, extraordinária, constitucional rural ou urbana ou outro tipo. Outra grande vantagem na mudança foi o aumento da celeridade no processo. Isto, portanto, traz benefícios tanto para o requerente que logo será contemplado, quanto para a Administração Pública, que poderá cobrar impostos como o IPTU, ITBI, ITCMD, foro, laudêmio auxiliando-a significativamente nas finanças, ainda mais visto o estado de exceção econômico no qual o país se encontra. Ainda, no § 1 do art. 2º do Provimento 65/CNJ nos diz que o caput do artigo poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis de usucapião. Até mesmo bens de empresas de economia mista e empresas públicas são abrangidos por ele. Há que se falar também que no mesmo Provimento a tese do DR. Marcelo Couto foi acolhida, tendo restado determinado em seu art. 14 que: “A existência do ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial de Usucapião.”

Entretanto, como maior mudança e conquista foi feita na edição da lei 13.465/2017, na qual foi aceito que a omissão do titular de direito real deverá ser interpretada como concordância, devido ao § 2º do art. 216-A desta lei; portanto, o silêncio é interpretado como mera concordância da parte. Há ainda que se destacar a importância dada a Ata Notarial no processo de Usucapião Extrajudicial na seara das provas. Em conclusão, o novo Provimento nº 65/CNJ uniformizou nacionalmente a usucapião extrajudicial, atribuindo ao Tabelião e ao Oficial de Registro⁵ de Imóveis ferramentas para concretizar, por meio do registro, o direito de propriedade dos usucapietes, de forma célere e com segurança jurídica. O que reforçou os efeitos dos arts. 1.071 e seguintes do CPC.

METODOLOGIA

5 TARTUSE, Flávio. CURSO DE FÉRIAS: DIREITO CIVIL - MODIFICAÇÕES LEGISLATIVAS E DECISÕES JUDICIAIS DE IMPACTO: USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. ALTERAÇÕES DA LEI Nº 13.465/2017. Disponível em: <http://cursosonline.aasp.org.br/curso/curso-ferias-direito-civil-modificacoes-legislativas-decisoes-judiciais-impacto-usucapiao-extrajudicial-2018>. Acesso em: 05/05/2018

Neste trabalho foi utilizado desde artigos a livros e até mesmo os jornais notórias, buscou-se simplificar o assunto que é extremamente técnico, para que o mesmo ficasse com uma linguagem mais acessível, podendo assim o leitor compreender melhor a situação. Os materiais serão citados abaixo no campo das referências.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

A vantagem de optar pela via extrajudicial ⁶ e a diminuição da morosidade judicial, pois o procedimento da usucapião extrajudicial tem previsão de ser concluída em um prazo de 90 a 120 dias, em média. Outro benefício são os honorários, estes são devolvidos de forma mais rápida do que se estivessem no judiciário, equilibrando então o problema dos escritórios de advocacia que têm geralmente seu retorno financeiro demorado.

Quanto ao procedimento da ação de usucapião extrajudicial se dá através de um **documento escrito**, que deve ser obrigatoriamente expresso e assinado por um advogado que represente requerente, com firma reconhecida por tabelião, explicitando os fatos que justificam o preenchimento dos elementos para que seja aplicada a usucapião extrajudicial. Aplica-se então os requisitos da petição inicial, vez que foi decidido no art. 3 do provimento nº 65/17 do CNJ⁷.

Para dar inicio ao processo, os documentos necessários para o requerimento de Usucapião Extrajudicial são:

1. Petição Inicial e seus requisitos
2. Detalhar Origem e características da posse
3. Indicar a modalidade de usucapião invocada e seu fundamento legal
4. Dar nome e estado civil dos possuidores cuja posse somou-se à do requerente
5. Número da Matrícula ou Transcrição de onde sai o imóvel usucapiendo, se houver
6. Valor do imóvel (Valor para fins de IPTU ou ITR, ou de mercado)⁸

Deve ser juntado também ao requerimento:

6 STRAZZI, Alessandra. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO NCPC – O QUE NINGUÉM TE CONTA. Disponível em: <https://www.desmistificando.com.br/usucapiao-extrajudicial-ncpc/>. Acesso em: 17/07/2018

7 TARTUSE, Flávio. CURSO DE FÉRIAS: DIREITO CIVIL - MODIFICAÇÕES LEGISLATIVAS E DECISÕES JUDICIAIS DE IMPACTO: USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. ALTERAÇÕES DA LEI Nº 13.465/2017. Disponível em: <http://cursosonline.aasp.org.br/curso/curso-ferias-direito-civil-modificacoes-legislativas-decisoes-judiciais-impacto-usucapiao-extrajudicial-2018>. Acesso em: 05/05/2018

8 TARTUSE, Flávio. CURSO DE FÉRIAS: DIREITO CIVIL - MODIFICAÇÕES LEGISLATIVAS E DECISÕES JUDICIAIS DE IMPACTO: USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. ALTERAÇÕES DA LEI Nº 13.465/2017. Disponível em: <http://cursosonline.aasp.org.br/curso/curso-ferias-direito-civil-modificacoes-legislativas-decisoes-judiciais-impacto-usucapiao-extrajudicial-2018>. Acesso em: 05/05/2018

- a. Prova da representação do advogado (procuração com poderes especiais e expressos, por instrumento público ou particular com firma reconhecida - art. 221, II da LRP)
- b. Ata notarial: atestando o tempo de posse do usucapiente e seus antecessores, se houver *accessio ou successio possessionis*, dependendo do caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 do Código de Processo Civil
- c. Planta e Memorial descritivo, que deve ser assinado (a) por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;
- d. Certidões Negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e Federal da comarca da situação do Imóvel usucapiendo, expedida há no máximo 30 dias, comprovando não haver ação que caracterize oposição à posse, em nome do requerente e seu cônjuge ou companheiro (caso tenha), do proprietário do imóvel usucapiendo assim como de seu cônjuge ou companheiro (caso tenha), e dos demais possuidores e seus cônjuges ou companheiros (caso tenha), em caso de sucessão possessória.
- e. Certidão emitida por órgão municipal ou federal atestando a natureza urbana ou rural do imóvel. Se rural, inscrição no CAR, CCIR, prova de quitação do ITR dos últimos cinco exercícios, e certificação do INCRA se for o caso.
- f. Justo título, se for o caso, e demais documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o prazo da posse. Como por exemplo: Comprovante de pagamento de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, contrato de compromisso de compra e venda. Todavia, conforme determina o § 15 do art. 216-A da Lei de Registros Públicos (incluído pela Lei 13.465/2017)⁹, caso não exista justo título, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados através de um procedimento de Justificação Administrativa perante o próprio Cartório.

As etapas da usucapião extrajudicial no cartório são as seguintes: ingresso do título; autuação; análise formal dos documentos; buscas no Registro de Imóveis; Admissibilidade do pedido; notificação por falta de assinatura do titular registral e confinante; intimação dos entes públicos; publicação de Edital; nota fundamentada; registro¹⁰;

CONCLUSÕES

Apesar da tentativa de desjudicialização que é o intuito do Usucapião extrajudicial, este não é tão aplicado ainda no ordenamento jurídico brasileiro, vez que as partes preferem litigar no judiciário e que também poucos têm conhecimento na área de Registro de Imóveis, complicando assim a efetivação do procedimento no Cartório.

REFERÊNCIAS

- COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Editora Juspodivm; 2018
- Jornal do Notário - Colégio Notarial do Brasil. Seção São Paulo. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E DESBUROCRATIZAÇÃO: as alterações trazidas pelo Provimento nº65/17 do CNJ**. Ano XX Nº 183 - Jan/FEV 2018.
- LEITÃO, Fernanda de Freitas. **A USUCAPIÃO E O PROVIMENTO DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ nº 65/17**.

⁹ Jornal do Notário - Colégio Notarial do Brasil. Seção São Paulo. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E DESBUROCRATIZAÇÃO: as alterações trazidas pelo Provimento nº65/17 do CNJ. Ano XX Nº 183 - Jan/FEV 2018.

¹⁰ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Usucapião Extrajudicial. Editora Juspodivm; 2018

MACULAN, Letícia Franco. **A Usucapião Extrajudicial e o Provimento 65/CNJ.** Disponível em: <https://www.portaldori.com.br/2017/12/21/artigo-a-usucapiao-extrajudicial-e-o-provimento-65cnj-por-leticia-franco-maculan/> Acesso em: 12/07/2018

STRAZZI, Alessandra. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO NCPC – O QUE NINGUÉM TE CONTA.** Disponível em: <https://www.desmistificando.com.br/usucapiao-extrajudicial-ncpc/>. Acesso em: 17/07/2018