

Novas Perspectivas de Atos Notariais:

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SUA VIABILIDADE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

João Pedro Lamana Paiva¹

www.lamanapaiva.com.br

RESUMO

O presente artigo objetiva defender a implantação da lavratura de Escritura Pública de Usucapião no Direito Brasileiro e sua registrabilidade no Registro de Imóveis, tendo em vista as modalidades de usucapiões existentes. Assim, o trabalho inicia apresentando um panorama histórico, no qual é abordada a evolução e as espécies de Usucapião no Sistema Jurídico Nacional. Posteriormente, parte para a análise das nuances deste importante mecanismo jurídico no Sistema Jurídico Português, para logo em seguida, discutir a forma mais adequada da implantação da Usucapião Extrajudicial em nosso País. Para isso, foram revisadas jurisprudências e parte da doutrina, concluindo-se que a posição inovadora acerca da possibilidade da lavratura da Escritura Pública de Usucapião Administrativa, coaduna-se com o movimento atual da desjudicialização dos procedimentos em que não haja litígio, dando a opção ao Requerente da propositura do procedimento perante o Tabelionato ou diante do Poder Judiciário.

Palavras-chaves: <Usucapião Extrajudicial>; < Usucapião Administrativa>;<Desjudicialização>.

RESUMEM

El presente artículo tiene como objetivo la implantación del Registro de la Escritura Pública de prescripción adquisitiva en El Derecho Brasileiro y su registro en el Registro de Inmuebles, teniendo en vista las modalidades de prescripción adquisitiva existentes. Así, el trabajo se inicia presentando un panorama histórico, en el cual es abordada la evolución y las especies de prescripción adquisitiva en el Sistema Jurídico Nacional. Posteriormente, parte para el análisis de las diferentes formas de este importante mecanismo jurídico en el Sistema Jurídico Portugués, para luego en seguida, discutir la forma más adecuada de la implantación del Prescripción Adquisitiva Extrajudicial en nuestro País. Para eso, fueron revisadas

¹ Registrador e Tabelião de Protesto de Títulos. Especialista em Direito Registral Imobiliário pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais.

jurisprudencias y parte de la doctrina, concluyéndose que la posición innovadora acerca de las posibilidades del registro de la Escritura de Prescripción Adquisitiva Administrativo, se asemeja con el movimiento actual de la desjudicialización de los procedimientos em que no hay litigio, dando la opción al Requeriente del propósito del procedimiento delante del Tabelionato o delante del Poder Judiciario.

Palavras-chaves: <Prescripción Adquisitiva>; <Usucapião Administrativa>;<Desjudicialización>.

SUMÁRIO

Novas Perspectivas de Atos Notariais: usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro.

1 – A evolução do procedimento da usucapião no Brasil; 1.1 – Aspectos históricos; 1.2 – Modalidades de usucapião no Brasil; 1.2.1 – Usucapião Extraordinária; 1.2.2 – Usucapião Ordinária; 1.2.3 – Usucapião Rural Especial ou Pro Labore; 1.2.4 – Usucapião Especial Urbana; 1.2.5 – Usucapião Coletiva de Imóvel Urbano; 2 – A evolução da regularização imobiliária extrajudicial; 2.1 – O exemplo de Portugal; 3 - Proposta para o procedimento extrajudicial no Brasil; 3.1 – Do registro da escritura; 3.2 – Vantagem do procedimento extrajudicial; 4 – Considerações finais; 5 - Exposição de motivos ao anteprojeto de lei e Projeto de Lei.

1 – A evolução do procedimento da usucapião no Brasil

1.1 – Aspectos históricos

A aquisição da propriedade pelo transcurso do tempo é admitida desde o direito romano. Era um direito do cidadão romano e “servia para adquirir a propriedade quiritária transferida sem o ritual de *mancipação* e para aperfeiçoar a alienação da coisa feita pelo alienante”² sem direito sobre a coisa.

Na Lei das XII Tábuas já constava a previsão de dois anos para usucapião dos imóveis e de um ano para os móveis. O exíguo prazo justificava-se pela extensão da própria cidade.

² CHAMOUNT, Ebert. *Instituições de Direito Romano*. 4ª ed. São Paulo: Forense, 1962, p.253.

A tradição do instituto jurídico da usucapião, no Brasil, provém do Direito Português desde quando vigorantes na Colônia as Ordenações do Reino, legislação que vigeu após a independência e durante todo o Império só sendo totalmente afastada quando do advento do Código Civil de 1916, já no período republicano.

A respeito da usucapião entre nós já registrava Lourenço Trigo de Loureiro, em obra de doutrina civilista do período imperial³ que ela supõe uma *posse jurídica* que não basta por si, sendo ainda de mister que essa posse tenha começado de modo justo, com boa-fé da parte do possuidor e, ainda, que a coisa possa ser adquirida por esse modo, sendo que no Direito Romano só se exigia a boa-fé no *começo* da posse, mas, entre nós, é requerida em todo o curso do tempo da usucapião de acordo com o que então dispunham as Ordenações (Livro 4, título 3, § 1, *in fine*, e título 79).

Assim, inicialmente era exigida a presença de um justo título e da boa-fé, não se admitindo a aquisição da propriedade pelo simples transcurso do tempo.

No entanto, este quadro mudou. O procedimento judicial, regulado pelos artigos 941 a 945 do CPC, hoje é bastante moroso, tendo em vista a necessidade da citação dos confinantes, bem como da intimação dos representantes da Fazenda Pública da União, do Estado (ou do Distrito Federal, ou do Território) e do Município. Além da obrigatoriedade de o autor promover a citação dos confrontantes certos e conhecidos e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados. De tal sorte é possível auferir que, além de demorada, a ação de usucapião também é muito dispendiosa.

Soma-se a isso que o requerente deve juntar à petição inicial a planta ou o croqui do imóvel. Sobre este ponto é interessante salientar que a jurisprudência vem relevando a ausência da planta, desde que o processo tenha elementos identificadores suficientes do imóvel.

Tese da qual não compartilhamos, em razão do princípio da especialidade objetiva, torna obrigatória a descrição e a individualização do bem imóvel. Ocorre que, como a perfeita identificação do bem se encontra na planta (localização do terreno: rua/avenida, a distância da esquina mais próxima, o quarteirão, etc.) e tais dados são indispensáveis para a abertura da matrícula e do indicador real, entendemos como prejudicial a ausência da apresentação da planta.

³ LOUREIRO, Lourenço T. *Instituições de Direito Civil Brasileiro*. Ed. Fac-similar da edição de 1871, v. I. Brasília: Senado, 2004, p. 232.

Dessa forma, o presente artigo visa a dar uma idéia acerca da possibilidade de realização de usucapião através de procedimento administrativo desde que, não havendo fato que torne a coisa litigiosa, possa o caso concreto ser submetido ao prudencial juízo do Notário e ao Registrador Imobiliário, em razão de suas atribuições instituídas pelo art. 3º da Lei 8935/94 tomando-se, como paradigma desse procedimento, a Lei 10.931/04 (Retificação Administrativa) e da Lei 11.481/07 (Regularização Fundiária para zonas especiais de interesse social).

1.2 – Modalidades de usucapião no Brasil

A usucapião pode ser compreendida como instituto pelo qual a pessoa adquire o domínio da coisa pela sua posse continuada durante certo lapso de tempo. O Judiciário declara o direito que a parte detém, transformando uma situação fática em jurídica, sempre que for provocado e desde que preenchidos os requisitos legais.

No Brasil existem cinco espécies de usucapião, sendo elas: a) Usucapião Extraordinária; b) Usucapião Ordinária; c) Usucapião Especial Rural ou *Pro Labore*; d) Usucapião Especial Urbana; e) Usucapião Coletiva.

Passamos, então, a nos ocuparmos dessas espécies a fim de evidenciarmos que os Notários e os Registradores brasileiros estão aptos a realizar este trabalho.

1.2.1 – Usucapião Extraordinária (possui dois prazos distintos)

A Usucapião Extraordinária é aquisição da propriedade pelo prolongado exercício da posse. Isto é, independe de justo título e da boa-fé, não necessitando que o requerente faça prova. O único requisito que o autor da ação deve comprovar é a posse; a posse qualificada: com ânimo de dono, mansa, pacífica, ininterrupta e contínua, nos termos do artigo 1.238 do Código Civil.

Esse dispositivo legal também traz dois prazos distintos de usucapião. Não em razão da proximidade espacial do proprietário e do possuidor, mas em razão da finalidade da posse.

Dessa forma, em regra, o prazo da usucapião extraordinária é de quinze anos. Contudo, esse prazo é reduzido para dez anos, se a posse concretizar o direito à moradia, ou se no imóvel o possuidor realizou obras ou serviços de caráter produtivo (posse-trabalho), consoante o parágrafo único do artigo 1.238 do Código Civil.

1.2.2 – Usucapião Ordinária (possui dois prazos distintos)

A usucapião ordinária diferencia-se da usucapião extraordinária em razão da obrigatoriedade da comprovação do justo título e, conseqüentemente, da boa-fê. Além do mais, os prazos são menores: dez anos (CC, artigo 1.242), reduzindo-se para cinco anos, se a aquisição foi onerosa e se o imóvel foi utilizado para moradia ou ocorreu investimento de caráter social-econômico (CC, parágrafo primeiro do artigo 1.242).

Dessa forma, sem querer aqui dedilhar-se sobre o que seja justo título, é bom recordar tão-somente que o justo título é ato translativo ou constitutivo da propriedade ou da posse, o qual, por conter um vício ou irregularidade, não pode ser registrado.

1.2.3 – Usucapião Rural Especial ou *Pro Labore*

A usucapião rural especial ou *pro labore* foi criada pela Constituição Federal de 1934, sendo mantida pelas Constituições Federais de 1937 e de 1946. A espécie foi – finalmente – disciplinada pelo Estatuto da Terra, Lei 4.504/64, no artigo 98, que permanece até hoje, embora a Lei 6.969/81 tenha regulamentado a usucapião especial de imóveis rurais.

A Constituição Federal de 1988 em seu artigo 191 e o Código Civil de 2002 no artigo 1.239 regulamentaram a possibilidade de usucapir área rural não superior a cinquenta hectares. Observe-se que a usucapião extraordinária não possui limite de área; já na usucapião rural especial ou *pro labore*, o usucapiente deve atender às condições de prazo (cinco anos), dimensões do imóvel (até cinquenta hectares), subjetiva (não ser proprietário de outro imóvel, rural ou urbano) e, ainda, que a área seja produtiva pelo trabalho do interessado e/ou de sua família, servindo de moradia.

Como se vê, foi um avanço para quem vivia da terra. Porém, o Estatuto da Terra não afastou a possibilidade de usucapir bens públicos, o que só foi abolido pela Lei 6.969/81, sendo essa orientação reafirmada pelo art. 191 da Constituição Federal de 1988, de forma que os bens públicos não são passíveis de serem usucapidos.

1.2.4 – Usucapião Especial Urbana

A Usucapião Especial de imóvel urbano é regulada pelo artigo 183 da Constituição Federal de 1988, artigo 1.240, parágrafos primeiro e segundo do Código Civil e art. 9.º da Lei 10.257/01 - Estatuto da Cidade. Esse instrumento trata da possibilidade de aquisição da propriedade, sem justo título ou boa-fé, de área urbana ou construção de até 250m², desde que o possuidor tenha como seu, sem oposição e ininterruptamente, terreno ou edificação pelo prazo de cinco anos e utilize o bem para sua própria moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Aqui, a dispensa do justo título e da boa-fé ocorre para privilegiar o direito à moradia. Veja que a aplicação desse dispositivo exige uma coerência e proporcionalidade por parte do intérprete. Com a existência da discussão em torno de qual o objeto que deve ter até 250m² - alguns estudiosos estão a defender que se restringe apenas ao terreno e outros que se refere apenas à construção - muito se tem debatido se tal dispositivo pode servir para usucapir uma mansão, um edifício... Neste ponto, entendemos que se a edificação ultrapassar 250m² não é possível a aplicação da usucapião especial, mesmo que o terreno tenha área inferior à descrita no dispositivo legal.

1.2.5 – Usucapião Coletiva de Imóvel Urbano

A Usucapião Coletiva, aplicável a imóveis urbanos, foi criada como remédio para a regularização das favelas e constitui instrumento cabível quando a área urbana com mais de 250m² for ocupada pelo prazo de cinco anos, por população de baixa renda, onde não seja possível identificar os terrenos ocupados pelos respectivos possuidores, com a finalidade de habitação ou trabalho, desde que esses possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, consoante o artigo 10 do Estatuto da Cidade.

A peculiaridade dessa modalidade de usucapião não está só em função de que os sujeitos ativos são plúrimos, mas também, em função de que obrigam os contemplados por esse instrumento a constituírem um condomínio especial, indivisível. Assim, uma vez matriculada a área usucapta em nome dos possuidores, para individualização das áreas com matrículas autônomas, usar-se-á a regulamentação do Condomínio Edifício (Lei 4.591/64 e artigos 1.331 e seguintes do Código Civil).

2 – A evolução da regularização imobiliária extrajudicial

No Brasil pode-se verificar uma tendência à desjudicialização na composição de interesses, quando estes são submetidos à jurisdição voluntária. Pode-se constatar uma demonstração clara dessa assertiva através das disposições da Lei 10.931/04 que versa sobre a retificação administrativa (a referida lei alterou os arts. 212 e 213 da Lei 6.015/73). Nesse mesmo diapasão, a Lei 11.441/07 tratou de disciplinar a realização do inventário, da partilha, da separação e do divórcio consensuais, por via administrativa/extrajudicial e, mais recentemente, a Lei 11.481/07 que disciplinou a regularização fundiária para zonas especiais de interesse social.

Assim – excluindo-se a lei de inventário, partilha, separação e divórcio consensuais, por via administrativa – o primeiro e o último diplomas legais citados podem ser considerados como os responsáveis pela abertura do caminho da regularização fundiária extrajudicial no Brasil, levando em conta que, fora o conteúdo abrangido por tais Leis, todas as demais hipóteses de regularização da propriedade imóvel deverão ser procedidas via ação judicial.

Nesta esteira, repensando sobre a necessidade da atuação do Poder Judiciário nos processos de jurisdição voluntária e naqueles em que não há litígios é que defendemos o acolhimento da usucapião na esfera administrativa, com a atuação de Notários e Registradores na operacionalização do Ordenamento Jurídico. Para fornecer maior suporte fático à tese aqui sustentada começaremos destacando o procedimento na usucapião por escritura pública de justificação da posse, já implantado em Portugal. Em seguida, debateremos sobre a legalidade e a adequação de tal procedimento em vista da legislação brasileira.

2.1 – O exemplo de Portugal

Portugal passa por um fenômeno de “desjudicialização”. O *Código de Registro Predial* daquele país trouxe modernidade e simplificação de alguns procedimentos, assegurando um acesso mais fácil ao Registro Predial (Registro de Imóveis). Embora em Portugal o registro de um bem no álbum imobiliário não seja obrigatório – diferentemente do Brasil, onde o Sistema Registral é misto – quase todos os direitos de propriedade adquiridos por usucapião são procedidos por ESCRITURA PÚBLICA DE JUSTIFICAÇÃO NOTARIAL. A via judicial é procurada apenas em raríssimas situações, justamente em razão da existência de conflitos.

Assim, em Portugal, o primeiro passo à aquisição do direito de propriedade por usucapião ocorre com a justificação, na qual a parte interessada declara e prova perante o Notário a sua posse sobre o imóvel. Esse ato é chamado de Justificação da Posse. Essa Justificação da Posse é a fase inicial na qual o Tabelião irá verificar se os pressupostos legais para

a lavratura da justificação foram atendidos, podendo ser conceituada como a verificação da plausibilidade do direito alegado.

No Brasil, até o advento da Lei 8.951/94 que reformou o Código de Processo Civil, existia a necessidade da justificação da posse na ação de usucapião. A justificação era destinada à constituição da prova da posse, previamente, não vinculando o Juiz e, possibilitando, o autor, caso fosse inadmitida a posse, repetir o pedido em novo processo, sem ofensa à coisa julgada.

Assim, o Notário português, à semelhança do que fazia o Juiz inicialmente através do procedimento de justificação de posse no Brasil, examina rigorosamente os documentos trazidos à justificação. Se de algum modo o alegado pelo justificante e confirmado pelas testemunhas, condiz com a realidade documental é lavrado o documento, relatando a existência de contratos, recibos de pagamentos, insuficientes para transferir a propriedade, mas úteis como meio probatório.⁴

Portanto, o requerente no momento da propositura da justificação deve apresentar: testemunhas, no máximo cinco; documentos como certidão do teor da inscrição; documentos das transmissões anteriores e subseqüentes ao fato justificado e, dirigindo-se ao conservador (Registrador), pedir o reconhecimento do direito pleiteado, descrevendo o imóvel a ser justificado, indicando a causa do pleito que poderá ser: a) restabelecimento do trato sucessivo; b) suprimento de documentos faltantes para comprovar a propriedade ou falta do registro do imóvel.

Com a apresentação do requerimento na Serventia Imobiliária, instruído com os documentos comprobatórios e o pagamento dos respectivos emolumentos, considera-se instaurado o processo, junto ao Registro Imobiliário da situação do bem. Abre-se matrícula provisória com a descrição do imóvel. Todas as averbações e registros terão caráter provisório até o final do procedimento. Isto é, há o registro inicial, mas não há o da aquisição pelo requerente, nem mesmo da mera posse.

A falta dos documentos probatórios e apresentação de pedido manifestamente improcedente conferem ao registrador o dever de indeferir liminarmente o pedido por despacho fundamentado e notificação do justificante. O justificante poderá recorrer da decisão de indeferimento e fazer as adaptações necessárias. Poderá então, o registrador, reconsiderar ou não sua decisão, do que será notificado o requerente.

⁴ Código do Registro Predial Português, Lei n.º 6/2006, de 27.02.2006, título VI, que dispõe sobre suprimento, retificação e a reconstituição do registro de um bem imóvel.

Havendo litígio/oposição, com relação ao imóvel objeto do procedimento, ou caso o registrador não reconsidere seu despacho inicial, este encerrará o procedimento e o remeterá ao Judiciário, que julgará o recurso. Essa fase do procedimento se assemelha com a nossa suscitação de dúvida. Não tendo certeza sobre proceder ou não o ato ou inconformada a parte com a decisão, envia-se ao Judiciário que dará a chancela ou não. Observe-se que não é LITÍGIO entre as partes, mas sim, *dúvida*, um questionamento pessoal do registrador.

Neste procedimento serão citados: O Ministério Público; os incertos e não sabidos; o titular que figura como proprietário no Registro de Imóveis, se houver; seus herdeiros e/ou sucessores. A citação é feita por edital fixado por 30 dias no Registro de Imóveis competente. As partes poderão manifestar-se em 10 dias. Existindo oposição, o registrador declara o procedimento findo com os interessados remetidos ao Judiciário.

Não havendo oposição, procede-se à inquirição das testemunhas apresentadas pela parte justificante, sendo, os depoimentos, reduzidos a termo.

A decisão final é proferida em 10 dias depois de concluída a instrução. O Ministério Público e os interessados são notificados da decisão em 05 dias. Tornando-se definitiva, o registrador procede aos registros finais.

Nota-se, pelo exposto, que o Notário se faz presente à LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA DE JUSTIFICAÇÃO NOTARIAL. Contudo, o procedimento como um todo é gerido na SERVENTIA IMOBILIÁRIA, sob o comando do REGISTRADOR (como ocorre no Brasil em virtude das Leis 11.441/07 e 11.481/07), sendo o título acolhido no álbum imobiliário nas seguintes hipóteses: a) para resolver a questão do adquirente que não possui prova do seu direito (título) e b) para garantir o direito daquele que detém a inscrição prévia no Registro Imobiliário se o titular do domínio não é encontrado.

Assim, no primeiro caso, o escopo é fazer prevalecer o *Princípio da Continuidade*, restabelecendo o trato sucessivo (art. 116 e seguintes). Ao Requerente será oportunizada a lavratura de Escritura Pública de Justificação Notarial, para a obtenção da primeira inscrição no Registro de Imóveis. A partir de então, com a prova da posse, dar-se-á início ao procedimento da usucapião. De tal sorte é importante ressaltar, desde logo, que a usucapião é *aquisição originária* da propriedade, implicando o estabelecimento de um novo trato sucessivo, sempre que ausente litígio.

Poderá ainda inscrever-se no Registro de Imóveis, o pretenso adquirente do domínio que detém apenas a posse, quando o titular do

domínio não é encontrado. A solução é a lavratura de Escritura Pública de Justificação Notarial ou decisão em âmbito de Processo de Justificação.

3. Proposta para o procedimento extrajudicial no Brasil

No Brasil, ressalvadas as peculiaridades jurídicas e sociais, poderia ser implantado sistema semelhante ao português.

Assim, trabalhando com esta hipótese, ventilam-se duas possibilidades. A primeira consiste na instauração do processo de usucapião ocorrer perante o Notário (justificação da posse) e perante o Registrador Imobiliário (as intimações e acolhimento das assinaturas). A segunda ocorreria totalmente perante o Tabelião, restringindo-se a participação do Ofício Imobiliário ao registro do título aquisitivo. Em ambos os casos, a assistência do advogado seria obrigatória, desde as primeiras declarações perante o Notário.

No primeiro caso, como já salientado, o processo de justificação de posse ocorreria perante o Notário. Logo, após providenciar planta da área objeto da usucapião - com a identificação das confrontações, quadra, lote, quarteirão, acompanhada do memorial descritivo e ART assinada por engenheiro e/ou arquiteto responsável pela medição e pelo memorial; certidão atualizada, expedida pelo RI da localidade do imóvel, para fins de usucapião (positiva ou negativa) - toda a documentação seria reunida e a parte interessada em usucapir, apresentar-se-ia perante o Notário para a lavratura da Escritura Pública de Justificação da Posse.

Na peça notarial far-se-á constar os dados do imóvel, os confinantes, o nome do proprietário que figura no RI, se for o caso, bem como o testemunho de duas pessoas maiores e capazes que confirmem o alegado pelo usucapiente. Lavrada a escritura haverá sua remessa com os documentos ao Registro Imobiliário.

O registrador fará a notificação dos confinantes, dos eventuais interessados, da União, do Estado (do Distrito Federal) e do Município, dos titulares do domínio constantes no álbum imobiliário, se houver, via postal, por carta com aviso de recebimento (para os certos e sabidos) e por edital (para os incertos e não sabidos). Feitas as notificações pelo registrador, dar-se-á prazo de 15 dias para eventuais manifestações, contestações e impugnações a respeito do pedido de usucapião apresentado. Vencido o prazo sem manifestação dos interessados, o Oficial certificará o ocorrido e procederá ao Registro.

Caso inexista transcrição/matricula o Registrador abrirá matrícula em nome do adquirente a título de usucapião. Havendo matrícula, apenas

procederá ao registro nela se a descrição do imóvel for idêntica à matrícula já existente. Na hipótese de manifestação/impugnação dos confinantes ou dos titulares do domínio, que não possa ser sanada na Serventia Imobiliária - se houver questões controvertidas onde necessite de decisão e não apenas declaração do direito existente - o Registrador finalizará o procedimento deixando de proceder ao Registro e o encaminhará para o Judiciário para solução do impasse.

Julgada improcedente a impugnação, por parte do Judiciário, o procedimento volta ao Registro de Imóveis para a abertura de matrícula ou registro na matrícula já existente.⁵

Já no segundo caso ventilado - hipótese na qual todo o procedimento seria desenvolvido sob a responsabilidade do Tabelião - o processo de justificação de posse ocorreria perante o Notário com a autuação do pedido de usucapião no Tabelionato de Notas e, tomadas por termo as primeiras declarações, o Tabelião, no prazo de 30 (trinta) dias, diligencia no sentido de identificar as matrículas ou transcrições correspondentes à área a ser usucapta examinando os documentos apresentados e comunicando ao requerente, de uma única vez, a existência de eventuais exigências a serem satisfeitas visando à regularidade do pedido.

O Tabelião de Notas, ou preposto de seu serviço, poderá realizar vistorias junto ao imóvel usucapiendo, a fim de esclarecer dúvidas relativamente ao pedido formulado e sua legalidade, certificando sua realização nos autos do procedimento.

Havendo dúvidas a respeito do registro ou da transcrição imobiliária, o Tabelião de Notas oficiará ao competente Registro de Imóveis solicitando esclarecimentos, o que será certificado nos autos do procedimento, juntadas as certidões expedidas e as cópias dos documentos enviados e recebidos.

A lavratura da escritura declaratória da usucapião será necessariamente precedida de justificação de posse, realizada perante o Tabelião de Notas, mediante ato notarial que deverá contar com a presença dos confrontantes e de, no mínimo, duas testemunhas que atestem inequivocamente a posse do requerente, devendo constar no texto do ato os requisitos referidos no *caput* do art. 414 e no art. 415 e parágrafo único

⁵ Estrutura de procedimento concebida pela Advogada Matilde Garcia da Silva, como parte integrante de seu Trabalho de Conclusão do Curso de Especialização em Direito Imobiliário no Centro Universitário *Uniritter*, sob a orientação de João Pedro Lamana Paiva. Canoas -RS, 2008.

do Código de Processo Civil, no tocante à formalização da ouvida de testemunhas.

Caso haja dúvida quanto à localização do imóvel, suas medidas e área real, fazendo-se necessária perícia destinada a esclarecê-la, nosso entendimento é de que a melhor solução para tal situação seria a *suspensão* da tramitação do procedimento, por ato do Tabelião, declarando tratar-se de questão complexa a ser dirimida em juízo ou, reconhecida a presença de questão de menor complexidade, apontando, o Tabelião, a prova necessária e suficiente a ser produzida nos autos do procedimento para o deslinde da questão.

Para a lavratura do ato notarial relativo à justificação da posse, o Tabelião de Notas: a) deverá observar, em relação aos confrontantes, o disposto no § 10 do art. 213 da Lei 6.015/73; b) poderá realizar as notificações que se fizerem necessárias, usando dos serviços do Ofício de Registro de Títulos e Documentos, cujas despesas correrão por conta dos requerentes; c) poderá exigir dos requerentes a apresentação de documentos que corroborem suas alegações; d) deverá exigir a presença do advogado assistente dos requerentes, o qual necessariamente subscreverá o documento.

O Tabelião de Notas oficiará acerca do pedido apresentado, previamente à lavratura da escritura declaratória da usucapião, aos representantes: das Fazendas Públicas da União, do Estado, Distrito Federal ou Território e do Município, assim como ao representante do Ministério Público para que manifestem interesse no prazo: improrrogável de até 45 (quarenta e cinco) dias, contado do recebimento da notificação, importando, seu silêncio, a inexistência de oposição ao reconhecimento da usucapião. Essa notificação aos representantes poderá ser feita por VIA POSTAL, mediante carta registrada, com aviso de recebimento.

Verifica-se aqui que há uma *presunção* de anuência. Pondera-se, entretanto, que os entes públicos, nas ações de usucapião, não necessitam informar que estão de acordo com o pedido, mas que nada têm a opor a ele. Poderão também, quando nada tiverem a opor, simplesmente silenciarem à notificação que lhes foi dirigida.

Inexistindo matrícula ou transcrição anterior no Registro de Imóveis e estando a documentação em ordem, ou atendidas as exigências feitas pelo Tabelião após o exame preliminar dos documentos apresentados e não havendo manifestação de oposição por parte dos representantes das Fazendas Públicas e do Ministério Público, o Tabelião de Notas deverá lavrar a escritura declaratória, em nome dos requerentes da usucapião, com base nos documentos que especificam a demarcação.

Havendo registro anterior, o Tabelião de Notas deverá notificar pessoalmente o titular de domínio, no imóvel, no endereço que constar do registro imobiliário, bem como, no endereço indicado pelo requerente, podendo valer-se, para tanto, dos Serviços do Registro de Títulos e Documentos.

Não sendo encontrados o titular de domínio ou os confrontantes, tal fato será certificado pelo Tabelião de Notas, que deverá providenciar, mediante custeio por parte dos requerentes, a notificação destes e de eventuais terceiros interessados, através de edital.

O edital conterá resumo do pedido de usucapião, com a descrição que permita a identificação da área usucapienda, devendo ter uma cópia afixada no Tabelionato e ser publicado, em jornal de regular circulação local, por duas vezes, dentro do prazo de 30 dias e com intervalo mínimo de 07 dias entre a primeira e a segunda publicação.

No prazo de até 15 dias, contados da última publicação, poderá ser apresentada impugnação ao pedido de usucapião perante o Tabelionato de Notas, presumindo-se a anuência dos notificados que deixarem de apresentar impugnação no referido prazo.

A publicação dos editais de que trata este artigo, no caso de pedido de usucapião promovido por pessoa de baixa renda, será providenciada pela respectiva Administração Municipal, com caráter de plena gratuidade, através de seu órgão oficial.

A Administração Municipal encaminhará ao Tabelionato de Notas os exemplares dos jornais que tenham publicado os editais. Decorrido o prazo previsto, sem que ocorra impugnação, o Tabelião de Notas deverá lavrar a escritura pública declaratória em nome dos requerentes da usucapião, NECESSITANTO DA OUTORGA UXÓRIA, SE CASADOS FOREM (art. 10 do CPC).

Existindo impugnação ao pedido de usucapião, o Tabelião de Notas dará ciência de seus termos ao usucapiente e promoverá a audiência de conciliação entre os interessados que deverão comparecer assistidos por seus advogados.

Havendo acordo entre impugnante e usucapiente, o Tabelião de Notas lavrará a escritura pública declaratória em nome dos requerentes da usucapião. Não havendo acordo entre impugnante e usucapiente, a questão deve ser encaminhada à apreciação do juízo competente.

Julgada improcedente a impugnação, os autos devem ser restituídos ao Tabelião de Notas para a lavratura da escritura pública

declaratória em nome dos requerentes da usucapião. No entanto, sendo julgada procedente a impugnação, os autos devem ser restituídos ao Tabelião de Notas, para que seja dada ciência aos requerentes.

Dada ciência aos requerentes, serão desentranhados e restituídos os documentos por eles solicitados, certificando-se essa providência no auto do procedimento extrajudicial, o qual permanecerá arquivado no Tabelionato de Notas. Tratando-se de declaração de usucapião de imóvel rural, o Tabelião de Notas oficiará ao INCRA do teor da escritura lavrada, para fins de cadastramento do imóvel.

É bom lembrar que os Registros de Imóveis já são obrigados a comunicar ao INCRA todas as alterações envolvendo imóveis rurais, motivo pelo qual pode restar desnecessária essa comunicação prévia ao INCRA pelo Tabelionato de Notas.

Além disso, o Tabelião deverá estar atento ao exame da capacidade dos agentes. A exemplo do que estabelece a Lei 11.441/07, as ações envolvendo interesses de menores e incapazes ou litígio não poderão usufruir do procedimento extrajudicial de usucapião. Somente as partes concordes e plenamente eficazes poderão optar por este procedimento.

Outro requisito indispensável à lavratura do ato é a presença obrigatória, pela complexidade dos documentos a serem reunidos, do Advogado em todo o procedimento (da mesma forma como ocorre em relação aos atos autorizados pela Lei 11.441/07, a qual, alterando o art. 982 do CPC, possibilitou a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual, pela via administrativa) até porque o procedimento da usucapião extrajudicial, embora iniciando na esfera administrativa, poderá encerrar-se no Judiciário, caso haja litígio.

Por derradeiro, nenhuma parte envolvida, direta ou indiretamente, poderá ficar à margem do procedimento, sem ser notificada, sendo indispensável a notificação dos confrontantes e do titular, seja real ou ficta.

3.1 – Do registro da escritura

O Oficial do Registro de Imóveis com atribuições sobre o local de situação do imóvel usucapto, de posse da respectiva escritura pública, deverá abrir matrícula do imóvel e registrar a respectiva demarcação, procedendo às averbações necessárias nas matrículas ou transcrições anteriores, quando for o caso.

Havendo registro de direito real sobre a área demarcada ou parte dela, o oficial deverá proceder ao cancelamento de seu registro em decorrência da abertura da nova matrícula em nome dos usucapientes;

Para efeito de aplicação do exposto, deverá ser observado o que dispõe a legislação específica sobre as áreas indispensáveis à segurança nacional, insuscetíveis de usucapião.

3.2 – Vantagem do procedimento extrajudicial

A adoção do procedimento extrajudicial traria grandes benefícios ao Direito Pátrio: agilidade, simplicidade, celeridade e segurança jurídica. Mesmo havendo impasse, o procedimento já seria enviado ao Judiciário com provas robustas e em etapa avançada. Ao Juiz do caso, então, seria facultado, antes de proferir decisão, a oitiva das partes e a produção de mais provas, se assim entendesse necessário.

A população, em especial aquela economicamente mais carente, seria contemplada, diante da redução do custo da peça notarial. A gratuidade do serviço seria concedida para aqueles que forem considerados pobres, devendo constar o pedido na própria escritura pública declaratória da usucapião (à semelhança do disposto no § 3º do art. 1124-A, introduzido no CPC pela Lei 11.441/07).

4 – Considerações finais

Com este artigo objetivou-se dar o impulso inicial para repensar-se as formas pelas quais o procedimento do instituto da usucapião pode vir a ser materializado entre nós. Além disso, buscaram-se novos meios para a concretização desses procedimentos, sob o manto da maior simplicidade e celeridade, conforme nos demonstra a legislação alienígena.

Uma das formas que se destacaram foi o procedimento da usucapião extrajudicial adotado em Portugal. Nesse caso, a declaração da usucapião cabe ao Notário, através de uma Escritura Pública de Justificação de Posse, título este que, depois, é acolhido pelo Registrador Imobiliário.

A adoção dessa sistemática no Ordenamento Jurídico Brasileiro, além de ser viável, é compatível com o princípio da função social da propriedade, da duração razoável do processo e da segurança jurídica.

Os serviços notariais e de registro, no Brasil, estão capacitados para absorver essa premente demanda. Assim, o acolhimento da Usucapião

Extrajudicial/Administrativa no Direito Pátrio requer apenas algumas reformas legislativas e pequenas mudanças comportamentais na sociedade.

Portanto, da sociedade em geral seria exigida a reformulação de conceitos, deixando de lado o apego excessivo ao processo judicial, à reclamação judicial, ao litígio, prestigiando o trabalho de outro profissional que, ao lado do Juiz, do Promotor, do Defensor Público, do Advogado, também é responsável por proporcionar segurança jurídica: o Notário.

Diante do exposto, permitimo-nos apresentar a fórmula segundo a qual foi idealizada a instauração da Usucapião Extrajudicial no Brasil, submetendo à análise e apreciação de todos o Anteprojeto de Lei desenvolvido a pedido do Secretário-Geral do Ministério da Justiça, Dr. Rogério Favreto, com a finalidade de ajudar a desonerar a imensa carga de trabalho atribuída, na atualidade, ao Poder Judiciário. Esse anteprojeto foi elaborado sob nossa coordenação, pelo grupo de trabalho também composto por: Pécio Brasil Álvares (advogado); Ricardo Guimarães Kollet (tabelião de notas) e Tiago Machado Burtet (registrador/tabelião de protesto).

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS AO ANTEPROJETO DE LEI

São muitos os fundamentos pelos quais podemos argumentar sobre a conveniência de realizar a usucapião através de procedimento extrajudicial. Entretanto, no âmbito desta exposição de motivos, ficaremos limitados aos aspectos mais relevantes acerca do referido tema.

Inicialmente podemos referir que os requisitos legais exigíveis à realização do processo judicial da usucapião, urbana ou rural, são passíveis, invariavelmente, de demonstração pela via documental, o que torna a prova a ser produzida predominantemente *objetiva*.

Aliando-se a isso, também é extremamente *objetiva* a possibilidade de verificação e demonstração das circunstâncias fáticas nas quais se evidencia a existência das situações consolidadas quanto à posse legítima dos imóveis *ad usucapionem*.

Dessa forma, apesar de a ação de usucapião de terras particulares ser, nos termos de nosso estatuto processual civil, um instituto que integra os procedimentos especiais de jurisdição contenciosa, a ampla possibilidade de *objetivação* com relação à *prova* a ser nele produzida conferem ao feito uma significativa tranquilidade na apreciação da situação possessória que representa o fundamento básico dessa ação, qual seja, a de existência ou

inexistência de *posse ad usucapionem* a ser declarada, na forma da lei, aos interessados na aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião.

Em outros termos, vale dizer que não se trata, a usucapião, de uma questão jurídica de alta indagação que esteja a reclamar, necessariamente, a apreciação por parte do magistrado, o qual se verá desonerado dessa tarefa singela para dar prioridade a questões jurídicas bastante mais relevantes quanto à complexidade, otimizando, assim, a prestação jurisdicional (justiça reparadora).

A atividade Notarial que, nos termos do projeto, passará a desenvolver o procedimento extrajudicial para a realização da usucapião não deixa de estar sob controle, orientação e fiscalização do Poder Judiciário, nos termos da Constituição, de modo a garantir que o preconizado em lei chegue, da melhor forma, a seu desiderato. Isso já vem ocorrendo com segurança e atendendo aos anseios da sociedade nos atos extrajudicializados decorrentes da Lei nº 11.441/2007, que, ao alterar o Código de Processo Civil, passou a possibilitar a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual pela via administrativa. .

A reforma do Poder Judiciário, instalada a partir da Emenda Constitucional nº 45, de 2004, prevê, entre outras providências para desafogar o Poder Judiciário, a descentralização da atividade jurisdicional. A capilaridade dos serviços notariais, cuja abrangência territorial alcança os diversos rincões do país, contribui para este desiderato.

Em tal sentido, vem crescendo a necessidade de serem disponibilizados à população mecanismos que oportunizem a realização do direito através de instrumentos céleres, ágeis, acessíveis e de menores custos econômicos. Não tem outro objetivo, portanto, a criação da possibilidade de a usucapião vir a ser realizada, também, através de um procedimento extrajudicial que oportunize, com igual eficácia, o mesmo objetivo, ajudando a desonerar a assoberbada carga de trabalho entregue à jurisdição brasileira. Com isso, pretendemos alcançar um moderno instrumento de incremento dos meios alternativos de solução de conflitos.

Concebe, assim, este projeto, a usucapião extrajudicial como instrumento legal dotado do melhor e mais adequado nível de informações acerca da regularização imobiliária local, com a qual se pode contar, nos mais diversos recantos do país, seja através da organização técnico-jurídica dos Tabelionatos de Notas, seja através dos Registros Imobiliários.

Na elaboração do projeto, procuramos realizar a mais ampla adequação com a legislação vigente, buscando a harmonização do instituto da usucapião extrajudicial às disposições da Constituição, do Código Civil, do Código de Processo Civil, da Lei dos Registros Públicos e da legislação extravagante correlata ao tema, ao mesmo tempo em que buscamos inspiração no paradigma legal recentemente instituído para a regularização fundiária de imóveis de domínio da União, nos termos da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007.

Optamos por regular a matéria através de diploma legal *autônomo* ao invés de introduzir-se essa regulação através de emenda ao texto do Código de Processo Civil tendo em vista que o diploma processual civil brasileiro destina-se a regular o *processo judicial* e não procedimentos de índole extrajudicial, acrescentando-lhe tão-somente dois parágrafos a seu art. 941 para possibilitar a *opção* pela via extrajudicial.

Em termos de direito comparado, procuramos indagar acerca da aplicação do instituto em países que têm ligação histórica e institucional com a evolução do Estado brasileiro, sendo possível constatar que, em Portugal, instituto semelhante está em prática desde 1956, quando foi instituída a *escritura pública de justificação*, medida que foi amplamente aplaudida pelos Tribunais portugueses porque passou a possibilitar, ao notário, a lavratura de uma escritura pública para aqueles que invocassem a usucapião, passando, desde então, a constituir o procedimento mais aplicável no país, sendo raros, hoje, os casos nos quais a usucapião está fundada em sentença judicial. A justificação surgiu, assim, como meio rápido e acessível através do qual o interessado possuidor do direito pode obter o *título* legal e formal que o habilita ao *registro* da propriedade.

Contemplando, o texto do projeto, uma visão adequada relativamente à organização notarial e registral brasileira, a par de estar em sintonia com a tradição do Direito Imobiliário brasileiro, foi possível conciliar a conveniência de um procedimento extrajudicial ágil e célere à segurança exigível à realização de regularizações fundiárias baseadas no instituto legal da usucapião, enquanto instrumento destinado à promoção da dignidade social à população do país, notadamente àquelas pessoas mais carentes de recursos econômicos.

PROJETO DE LEI Nº ___ DE ___ DE _____ DE 2009

Regula o procedimento extrajudicial para a realização de usucapião, altera o Código de Processo Civil, a Lei dos Registros Públicos e dá outras providências.

Das Disposições Preliminares

Art. 1º. Esta lei regula o procedimento extrajudicial para a realização de usucapião de bem imóvel particular, nas modalidades previstas pela legislação brasileira.

§ 1º. O procedimento extrajudicial a que se refere esta lei visa à obtenção de declaração de domínio sobre o imóvel pela caracterização da usucapião, mediante escritura pública lavrada por Tabelião de Notas, a qual constituirá título hábil perante o Registro Imobiliário, independentemente de homologação judicial.

§ 2º. A lavratura da escritura referida no parágrafo anterior caberá a Tabelionato de Notas da circunscrição territorial na qual estiver situado o imóvel usucapiendo, desde que os requerentes estejam assistidos por advogado.

§ 3º. Estará inviabilizada a utilização do procedimento a que se refere o *caput* quando a questão possessória envolver interesse de incapaz ou de ausente.

§ 4º. O procedimento referido no *caput* poderá ser utilizado opcionalmente pelos usucapientes, que se podem valer das ações judiciais de usucapião, de acordo com as respectivas previsões legais, visando a que lhes seja declarado o domínio sobre o imóvel de que são possuidores, podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do processo judicial pelo prazo de 90 (noventa) dias, ou a desistência da via judicial, visando à promoção do procedimento na via extrajudicial.

Art. 2º. Poderá ingressar com pedido extrajudicial de usucapião, nos termos desta lei, aquele que possuir, como sua, área urbana ou rural em conformidade com os prazos possessórios e condições estabelecidos em lei, visando a adquirir-lhe o domínio.

§ 1º. Sendo o pedido apresentado por um só dos cônjuges, necessário será o expresso consentimento do outro.

§ 2º. O título de domínio poderá ser conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil, se assim for requerido.

Da Demarcação de Imóveis Para Fins de Usucapião Extrajudicial

Art. 3º. A demarcação de imóveis para fins de usucapião urbano ou rural de que trata esta lei, será realizada com base no levantamento da situação da área a ser usucapida.

§ 1º. O pedido de usucapião a ser apresentado perante o Tabelionato de Notas com atribuições para justificar a posse deverá contar com levantamento destinado à demarcação do imóvel *ad usucapionem*, o qual será instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser usucapida, dos quais constem a sua descrição, com suas medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição, assim como de indicação da pessoa em cujo nome esteja matriculado ou transcrito o imóvel, quando for o caso;

II - planta de sobreposição da área demarcada com a sua situação constante do Registro de Imóveis;

III - certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser usucapida, emitida pelo Registro de Imóveis competente e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, quando houver;

IV - certidão negativa de propriedade urbana ou rural em nome dos usucapientes, emitida pelo Registro de Imóveis competente e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, quando for o caso.

§ 2º. As plantas e memoriais mencionados nos incisos I e II do § 1º deste artigo devem ser assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica (ART) no competente Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA).

§ 3º. Quando se tratar de procedimento de usucapião promovido por pessoa de baixa renda, as plantas e memoriais mencionados nos incisos I e II do § 1º deste artigo poderão ser assinados por profissionais legalmente habilitados pertencentes aos órgãos ligados ao parcelamento do solo e à regularização fundiária das respectivas Administrações Municipais, com caráter de plena gratuidade.

§ 4º. No caso de terras devolutas, a usucapião poderá ser reconhecida com base em levantamento realizado através de plantas e memoriais elaborados pelo órgão fundiário competente da União ou do Estado, visando ao reconhecimento administrativo perante os referidos órgãos e expedição do título de domínio, desde que juntados os documentos, aos autos do procedimento, por cópia autenticada pelo respectivo órgão fundiário e deles constem as respectivas coordenadas georreferenciadas homologadas perante o cadastro fundiário da União.

§ 5º. A certidão referida no inciso IV do *caput* deste artigo será substituída pela de âmbito estadual ou nacional, quando o acesso aos respectivos cadastros de imóveis estiver disponível.

§ 6º. Considera-se pessoa de baixa renda, para os efeitos desta lei, aquela cuja renda familiar mensal não seja superior a cinco salários mínimos.

Do Procedimento Extrajudicial de Usucapião

Art. 4º. Autuado o pedido de usucapião no Tabelionato de Notas e tomadas por termo as primeiras declarações, o Tabelião, no prazo de 30 (trinta) dias, diligenciará no sentido de identificar as matrículas ou transcrições correspondentes à área a ser usucapta, examinando os documentos apresentados e comunicando ao requerente, de uma única vez, a existência de eventuais exigências a serem satisfeitas visando à regularidade do pedido.

§ 1º. Ao tomar as primeiras declarações deverá o Tabelião de Notas consignar a manifestação dos requerentes, sob as penas da lei, de que sabem não haver litígio possessório ajuizado, relativamente ao imóvel *ad usucapionem*, ficando cientes de que devem solicitar a suspensão ou a desistência processual a que se refere o § 4º do art. 1º desta lei, quando por eles ajuizada ação de usucapião.

§ 2º. O Tabelião de Notas, ou preposto a seu serviço, poderá realizar vistorias junto ao imóvel usucapiendo a fim de esclarecer dúvidas relativamente ao pedido formulado e sua legalidade, certificando sua realização nos autos do procedimento.

§ 3º. Havendo dúvidas a respeito do registro ou da transcrição imobiliária, o Tabelião de Notas oficiará ao competente Registro de Imóveis solicitando esclarecimentos, o que será certificado nos autos do procedimento, juntadas as certidões expedidas e as cópias dos documentos enviados e recebidos.

§ 4º. A lavratura da escritura declaratória da usucapião será necessariamente precedida de justificação de posse, realizada perante o Tabelião de Notas, mediante ato notarial que deverá contar com a presença dos confrontantes e de, no mínimo, duas testemunhas que atestem inequivocamente a posse do requerente, devendo constar no texto do ato os requisitos referidos no *caput* do art. 414 e no art. 415 e parágrafo único do Código de Processo Civil, no tocante à formalização da ouvida de testemunhas.

§ 5º. Para a lavratura do ato notarial a que se refere o § 3º o Tabelião de Notas:

I – deverá observar, em relação aos confrontantes, o disposto no § 10 do art. 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

II – realizará as notificações que se fizerem necessárias, podendo, para tanto, usar dos serviços do Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las, ou, ainda, pelo correio, mediante carta registrada com aviso de recebimento, correndo, as despesas, por conta dos requerentes;

III – poderá exigir dos requerentes a apresentação de documentos que corroborem suas alegações;

IV – deverá exigir a presença do advogado assistente dos requerentes, o qual, necessariamente, subscreverá o documento.

Art. 5º. O Tabelião de Notas oficiará, acerca do pedido apresentado, previamente à lavratura da escritura declaratória da usucapião, aos representantes das Fazendas Públicas da União, do Estado, Distrito Federal ou Território e do Município, assim como ao representante do Ministério Público para que manifestem interesse, em prazo improrrogável de até 45 (quarenta e cinco) dias, contado do recebimento do ofício, importando, o silêncio, a inexistência de oposição ao reconhecimento da usucapião.

Parágrafo único. Para a entrega dos ofícios a que se refere o parágrafo anterior, o Tabelião de Notas poderá utilizar-se de serviço postal, mediante carta registrada com aviso de recebimento.

Art. 6º. O Tabelião de Notas, também previamente à lavratura da escritura declaratória da usucapião, fará publicar edital, para conhecimento de interessados e de terceiros, às expensas dos requerentes.

§ 1º. O edital conterá resumo do pedido de usucapião, descrição que permita a identificação da área usucapienda e assinalação do prazo para apresentação de impugnação ao pedido apresentado, o qual, além de ter uma cópia afixada em local visível ao público na sede do Tabelionato, deverá ser publicado, em jornal de regular circulação local, por 2 (duas) vezes, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias e com intervalo mínimo de 7 (sete) dias entre a primeira e a segunda publicação.

§ 2º. Havendo registro anterior relativo à área usucapienda, deverão constar do edital a que se refere o parágrafo anterior, os nomes do titular de domínio e dos confrontantes constantes do registro, na condição de interessados específicos.

§ 3º. No prazo de até 15 (quinze) dias, contados da última publicação, poderá ser apresentada impugnação ao pedido de usucapião perante o Tabelionato de Notas.

§ 4º. Presumir-se-á a anuência dos notificados que deixarem de apresentar impugnação no prazo previsto no § 3º deste artigo.

§ 5º. A publicação dos editais de que trata este artigo, no caso de pedido de usucapião promovido por pessoa de baixa renda, será providenciada pela respectiva Administração Municipal, com caráter de plena gratuidade, através de seu órgão oficial.

§ 6º. A Administração Municipal encaminhará, ao Tabelionato de Notas, os exemplares dos jornais que tenham publicado os editais relativos à hipótese a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 7º. Inexistindo matrícula ou transcrição anterior no Registro de Imóveis e estando a documentação em ordem, ou atendidas as exigências feitas após o exame preliminar referido no *caput* do art. 4º desta Lei e não havendo manifestação de oposição por parte dos representantes referidos no art. 5º, bem como não havendo apresentação de impugnação ao pedido por parte de interessados ou de terceiros, o Tabelião de Notas lavrará a escritura declaratória, em nome dos requerentes da usucapião, com base nos documentos que especificam a demarcação.

1º. Havendo impugnação, observado o prazo a que se refere o § 3º do art. 6º, o Tabelião de Notas passará a proceder de acordo com o que dispõe o art. 9º desta Lei.

2º. Havendo manifestação de oposição à concessão da usucapião por parte de quaisquer representantes referidos no art. 5º, o Tabelião de Notas encerrará o procedimento procedendo na forma do que dispõe o art. 10 desta lei.

Art. 8º. Havendo registro anterior, além de observar as cautelas a que alude o art. 7º desta lei, o Tabelião de Notas deverá notificar pessoalmente os confrontantes e o titular de domínio, no endereço dos respectivos imóveis, em outro endereço que conste do registro existente, bem como, se assim requerido, no endereço indicado pelos requerentes, podendo valer-se, para tanto, do disposto no inciso II do § 5º do art. 4º desta Lei.

§ 1º. Não sendo encontrados o titular de domínio ou os confrontantes, tal fato será certificado junto aos autos do procedimento, pelo Tabelião de Notas, juntando-se os documentos comprobatórios, sendo suprida, a necessária publicidade demandada para os atos, pelo edital a que se refere o art. 6º, observado o que dispõem seus parágrafos 1º e 2º.

§ 2º. Decorrido o prazo previsto no § 3º do art. 6º desta Lei, sem que ocorra impugnação ou oposição à concessão da usucapião por parte de quaisquer dos representantes referidos no art. 5º desta lei, o Tabelião de Notas lavrará a escritura pública declaratória em nome dos requerentes da usucapião.

Art. 9º. Havendo impugnação ao pedido de usucapião, o Tabelião de Notas dará ciência de seus termos ao usucapiente e promoverá audiência de conciliação entre os interessados, que deverão comparecer assistidos por seus advogados.

§ 1º. Havendo acordo entre impugnante e usucapiente, o Tabelião de Notas lavrará a escritura pública declaratória em nome dos requerentes da usucapião.

§ 2º. Não havendo acordo entre impugnante e usucapiente, a questão deve ser encaminhada à apreciação do juiz da Vara dos Registros Públicos ou àquele investido de tais atribuições, na forma da legislação de organização judiciária da respectiva Unidade da Federação.

§ 3º. Julgada improcedente a impugnação, os autos devem ser restituídos ao Tabelião de Notas para a lavratura da escritura pública declaratória em nome dos requerentes da usucapião.

§ 4º. Sendo julgada procedente a impugnação, os autos devem ser restituídos ao Tabelião de Notas, para que seja dada ciência aos requerentes.

§ 5º. O julgamento de procedência da impugnação não impede o ajuizamento de ação de usucapião de terras particulares, perante o juízo competente, de acordo com o rito estabelecido em lei.

Art. 10. Apresentada oposição por parte de quaisquer dos representantes referidos no art. 5º desta lei, o Tabelião de Notas dará ciência do fato aos requerentes.

Parágrafo único. A apresentação da oposição a que se refere o *caput* deste artigo não impede o ajuizamento de ação de usucapião de terras particulares, perante o juízo competente, de acordo com o rito estabelecido em lei.

Art. 11. Dada ciência aos requerentes, serão desentranhados e restituídos os documentos por eles solicitados, os quais serão substituídos por cópias que permanecerão retidas, certificando-se essa providência no auto do procedimento extrajudicial, que permanecerá arquivado no Tabelionato de Notas.

Art. 12. Tratando-se de declaração de usucapião de imóvel rural, o Tabelião de Notas oficiará ao INCRA acerca do teor da escritura lavrada, para fins de cadastramento do imóvel.

Das Disposições Finais

Art. 13. O Oficial do Registro de Imóveis com atribuições sobre o local de situação do imóvel usucapto, de posse da respectiva escritura pública, deverá abrir matrícula do imóvel e registrar a respectiva demarcação, procedendo às averbações necessárias nas matrículas ou transcrições anteriores, quando for o caso.

Parágrafo único. Havendo registro de direito real sobre a área demarcada ou parte dela, o oficial deverá proceder ao cancelamento de seu registro em decorrência da abertura da nova matrícula em nome dos usucapientes.

Art. 14. Para efeito de aplicação do previsto nesta Lei deverá ser observado o que dispõe a legislação específica sobre as áreas indispensáveis à segurança nacional, insuscetíveis de usucapião.

Art. 15. Não constituirão objeto do procedimento de usucapião de que trata esta Lei, as terras tradicionalmente habitadas por silvícolas ou demarcadas como reservas indígenas, as terras de interesse ecológico, consideradas como tais aquelas declaradas reservas biológicas ou florestais e os parques ou unidades de conservação nacionais, estaduais e municipais, assim como aquelas terras particulares possuidoras de tal destinação perante o Poder Público.

Art. 16. É vedada a indicação, pelo Tabelionato de Notas, de advogado aos interessados, que deverão contratar o profissional de sua confiança.

§ 1º. É nula a escritura pública lavrada por Tabelião de Notas, ou pelo Substituto, que possuam, em relação ao advogado constituído pelos requerentes, parentesco consanguíneo ou afim em qualquer grau na linha reta ou, na linha colateral, até o segundo grau, inclusive, ou dele seja cônjuge ou companheiro, sem prejuízo da responsabilidade funcional na forma estabelecida em lei.

§ 2º. Não dispondo, os interessados, de condições econômicas para contratação de advogado, ser-lhes-ão recomendados os serviços da Defensoria Pública, onde houver, ou, na sua falta, os da respectiva Seccional da Ordem dos Advogados do Brasil.

Art. 17. O valor dos emolumentos deverá corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados, conforme estabelecido no parágrafo único do art. 1º da Lei nº 10.169, de 20 de dezembro de 2000, observando-se, quanto a sua fixação, as regras previstas no art. 2º da referida Lei.

Art. 18. O art. 941 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (Código de Processo Civil), fica acrescido dos parágrafos 1º e 2º com a seguinte redação:

“Art. 941.

“§ 1º. O possuidor poderá valer-se de procedimento extrajudicial, na forma regulada em lei, para a obtenção da declaração a que se refere o *caput* deste artigo, mediante escritura pública, lavrada por Tabelião de Notas da Comarca na qual estiver situado o imóvel usucapiendo, cujos efeitos independem de homologação judicial.”

“§ 2º. Ajuizada a ação a que se refere o *caput* deste artigo, poderá ser solicitada, pelo autor, a qualquer momento, a suspensão do processo judicial pelo prazo de 90 (noventa) dias ou a desistência da via judicial, para a promoção do procedimento na via extrajudicial.”

Art. 19. O item nº 28 do inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 167.

I -

“28) das sentenças e escrituras públicas declaratórias de usucapião.”

Art. 20. O art. 8º da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, fica acrescido de um parágrafo único, com a seguinte redação:

“Art. 8º.

“Parágrafo único. Não se aplica a regra instituída no *caput* deste artigo quando se tratar da lavratura dos atos notariais relativos à usucapião extrajudicial, cuja competência será determinada com base na localização do imóvel, na forma regulada em lei.”

Art. 21. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bibliografia

CHAMOUNT, Ebert. *Instituições de Direito Romano*. 4ª ed. São Paulo: Forense, 1962.

LOUREIRO, Lourenço T. *Instituições de Direito Civil Brasileiro*. Ed. Fac-similar da edição de 1871, v. I. Brasília: Senado, 2004.

PAIVA, João Pedro Lamana. A usucapião extrajudicial. Acessado em < 1. 02.2009>; Disponível em <http://www.lamanapaiva.com.br>.

PORTUGAL. CÓDIGO CIVIL PORTUGUÊS (Atualizado até a Lei 59/99, de 30/06). DECRETO-LEI Nº 47 344, de 25 de Novembro de 1966. disponível em <http://www.stj.pt/nsrepo/geral/cptlp/Portugal/CodigoCivil.pdf>> . Acesso em: 4 de janeiro de 2008.

SILVA, Matilde Garcia. *Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro*. CENTRO UNIVERSITÁRIO RITTER DOS REIS-UNIRITTER. Canoas, 2008.