

Usucapião no Brasil

HOJE

- Procedimento Judicial (artigos 941 a 945 do CPC);
- É o instituto pelo qual a parte 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 todos os requisitos legais;

MODALIDADES DE USUCAPIÃO NO BRASIL

***Usucapião Extraordinário* (2 Prazos):**

Artigo 1.238 do CC

- Prazo de 15 anos;
- Posse mansa, pacífica e ininterrupta, com *animus domini*;
- Independe de Justo Título e Boa-fé.

Parágrafo Único do artigo 1.238 do CC

- Prazo de 10 anos;
- Estabelecimento de moradia, obras, ou serviços de caráter produtivo, posse-trabalho;
- Independe de Justo Título e Boa-fé.

MODALIDADES DE USUCAPIÃO NO BRASIL

***Usucapião Ordinário:* (2 Prazos)**

Artigo 1.242 do CC

- Prazo de 10 anos;
- Justo Título e Boa-fé;
- *animus domini*;

Parágrafo Único do artigo 1.242 do CC

- Prazo de 05 anos;
- Justo Título e Boa-fé;
- Aquisição onerosa com estabelecimento de moradia ou investimento de caráter social econômico.

Usucapião Especial Rural ou Pro Labore:

Histórico

- Criado pela CF/1934, mantido pelas CF de 1937 e 1946;
- A espécie foi finalmente disciplinada pelo Estatuto da Terra, Lei 4.504/64, que permaneceu até o advento da Lei 6.969/81 que regulamentou o USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEIS RURAIS;
- A CF/88 em seu art. 191 e o CC/2002 no art. 1.239 regulamentaram a possibilidade de usucapir área rural não superior a 50 hectares.

■ **USUCAPIÃO ESPECIAL OU PRO LABORE DE IMÓVEL RURAL:**

Regulado pelo artigo 191 da CF; prazo 05 anos; a parte não pode ser proprietário de outro imóvel, rural ou urbano. A área deve ser produtiva pelo trabalho do interessado e/ou de sua família, estabelecendo no imóvel moradia;

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 reafirmado pelo art. 191 da CF/88, ficando os bens públicos impossibilitados de serem usucapidos.

Usucapião Especial Urbano:

Artigo 183 CF/88; art. 1.240, §1.º e 2.º do CC e art. 9.º da Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade)

- Prazo de 05 anos;
- Possuir sem oposição e ininterruptamente área urbana ou edificação de até 250m²;
- Utilização para sua própria moradia ou de sua família;

Usucapião Coletivo:
Estatuto da Cidade- art. 10

- Prazo de 05 anos;
- Visa contemplar a população de baixa renda;
- Impossibilidade de identificar o terreno de cada possuidor;
- Área Urbana com mais de 250m²;
- Bens improdutivos que possam ter destino econômico;
- Finalidade de habitação, trabalho, criação de cooperativas de povoamento e trabalho agrícola.

INÍCIO DA DESJUDICIALIZAÇÃO
Tendência da Desjudicialização

No Direito Privado

- Direitos disponíveis e materiais;
- Consenso das Partes/Sem litígio;
- Capacidade Civil.

No Direito Público

Regularização de situações jurídicas já consolidadas e de difícil reversão ou irreversíveis .

A EVOLUÇÃO DA DESJUDICIALIZAÇÃO

- No Brasil:
- Lei 10.931/04 (retificação administrativa) arts. 212 e 213 que alterou a Lei 6.015/73 (LRP);
- Lei 11.441/07 (Inventário, Partilha, Separação, Divórcio, Consensuais por via administrativa)
- Lei 11.481/07 (Lei da Regularização Fundiária para Zonas especiais de interesse social);

Todas essas leis iniciaram o caminho da regularização fundiária extrajudicial no Brasil e da agilização/simplificação de outros atos.

- Fora o conteúdo abrangido por tais Leis, todas as demais regularizações da propriedade imóvel, deverá ser procedida via ação judicial;
- Para evitar a ação judicial é que defendemos a Usucapião na esfera administrativa, com a atuação de Notários e Registradores no procedimento;
- Destacamos o exemplo acertado de Portugal na Usucapião por Escritura Pública de Justificação da Posse.

O EXEMPLO DE PORTUGAL

Portugal passa por um fenômeno de "desjudicialização".

O "Código de Registro Predial" trouxe modernidade e simplificação de alguns procedimentos, assegurando um acesso mais fácil ao Registro Predial (Registro de Imóveis);

Observe-se que em Portugal o registro de um bem no Álbum Imobiliário não é obrigatório, ao contrário do Brasil;

Quase todos os registros de propriedade adquiridas por usucapião são procedidas por ESCRITURA PÚBLICA DE JUSTIFICAÇÃO NOTARIAL.

A via judicial é procurada apenas em raríssimas situações, onde há litígio;

A parte interessada declara e prova perante o Notário a sua posse sobre o imóvel;

O Procedimento pelo Código do Registro Predial Português

Base Legal: 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;

Hipóteses:

- 1) **Restabelecimento do Princípio da Continuidade** – Trato Sucessivo. (art. 116 e ss.) É o caso do adquirente que não possui prova do seu direito, sendo a ele oportunizado a lavratura de Escritura Pública de Justificação Notarial, para a obtenção da primeira inscrição no Registro de Imóveis;
- 2) **Há a inscrição no Registro de Imóveis** porém, o pretense adquirente do domínio detêm apenas a posse, e o titular do domínio não é encontrado. A solução é lavratura de Escritura Pública de Justificação Notarial ou decisão em âmbito de Processo de Justificação;
- 3) Usucapião, é aquisição originária da propriedade, o estabelecimento de um novo trato sucessivo, sempre que não há litígio.

COMO OCORRE O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL EM PORTUGAL

1.º) Apresentação de um requerimento dirigido ao conservador (Registrador), pedindo o reconhecimento do direito pleiteado, apresentando provas e 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 (há o registro inicial, mas não há o da aquisição pelo requerente, nem mesmo da mera posse).

2.º) Para instruir o requerimento, é exigido a presença de testemunhas, no máximo cinco, bem como a apresentação dos seguintes documentos:

1. certidão do teor da inscrição;
2. documentos das transmissões anteriores e subseqüentes ao fato justificado;

3.º) Com a apresentação do requerimento na Serventia Imobiliária, instruído com os documentos comprobatórios e pagamento dos respectivos emolumentos, considera-se instaurado o processo;

4.º) Abre-se a matrícula provisória com a descrição do imóvel. Todas as averbações e registros terão o caráter provisório até o final do procedimento;

5.º) A falta dos documentos probatórios e apresentação de pedido manifestamente improcedente confere ao registrador o dever de indeferir liminarmente o pedido por despacho fundamentado e notificação do justificante;

6.º) 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;

7.º) 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;

8.º) 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;

9.º) Serão citados para o procedimento: O Ministério Público, os incertos e não sabidos, o titular que figura como proprietário no RI, se houver, seus herdeiros e/ou sucessores. A citação é feita por edital fixado por 30 dias no RI competente. As partes poderão se manifestar em 10 dias;

10.º) Havendo oposição, o registrador declara o procedimento findo com os interessados remetidos ao Judiciário;

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

12.º) A decisão final é proferida em 10 dias concluída a instrução;

13.º) O MP e os interessados são notificados da decisão em 05 dias. Tornando-se definitiva, o registrador procede os registros finais.

Nota-se pelo exposto, que o Notário se faz presente na 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 com as Leis n.ºs 10.931/04 e 11.481/07.

DAS PROPOSTAS PARA O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL NO BRASIL

- 1.º) Providenciar planta da área, objeto da usucapião, com a identificação de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de designação cadastral, se houver, acompanhada do memorial descritivo e ART assinada por engenheiro e/ou arquiteto responsável pela medição e pelo memorial, **se for urbana**;

OU

Providenciar planta da área, objeto da usucapião, com a identificação da denominação e de suas características, confrontações e localização, acompanhada do memorial descritivo e ART assinada por engenheiro responsável pela medição e pelo memorial, **se for rural**;

2.º) Certidão atualizada, expedida pelo RI da localidade do imóvel, para fins de Usucapião (positiva ou negativa).

- Sendo imóvel já registrado, ou fazendo parte de um todo maior, será certificado pelo Oficial.
- Caso haja matrícula/transcrição própria do imóvel, desta também será fornecida certidão;

3.º) Reúne-se os documentos do imóvel e os da parte interessadas em usucapir, apresentando-se ao Notário para a lavratura da Escritura Pública de Justificação da Posse.

Na peça Notarial constará os dados do imóvel, os confinantes, o nome do proprietário que figura no RI, se for o caso, bem como de 2 testemunhas (maiores e capazes) que confirmem o alegado pelo usucapiente.

- Lavrada a escritura haverá a remessa com os documentos ao RI;

4.º) 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, carta com aviso de recebimento (para os certos e sabidos) e por edital (para os incertos e não sabidos)

5.º) Feitas as notificações pelo registrador. Dar-se-á o prazo de 15 dias para eventuais manifestações, contestações e impugnações a respeito do procedimento da usucapião em tela.

- Vencido o prazo sem manifestação dos interessados, o Oficial certificará o ocorrido e procederá ao Registro;

6.º) Inexistindo transcrição/matricula o Registrador abrirá matrícula em nome do adquirente a título de usucapião.

- Havendo matrícula, o Registrador apenas procederá ao registro nela se a descrição do imóvel for idêntica a já existente;

7.º) Havendo manifestação/impugnação dos confinantes ou dos titulares do domínio, que não possa ser sanado na Serventia Imobiliária, ou seja, 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;

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

– Procedimento elaborado pela Advogada Matilde Garcia da Silva, como parte integrante do Trabalho de Conclusão do Curso de Especialização em Direito Imobiliário, na Uniritter.

OU, então,

Conforme Anteprojeto de Lei

A) 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 (usucapida) 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 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.

– 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.

– O ato notarial deverá contar com a presença dos confrontantes e de, no mínimo, duas testemunhas que atestem inequivocamente a posse do requerente.

– Devendo constar, ainda, 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.

– Para a lavratura do ato notarial a que se refere, na declaração da posse, o Tabelião de Notas:

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

II – 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;

Obs: A sugestão que se faça pelo Notarial a Notificação.

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;

- O Tabelião de Notas oficiará (podendo, por VIA POSTAL, mediante carta registrada, com aviso de recebimento, em Mão-Própria), acerca do pedido apresentado, previamente à lavratura da escritura declaratória da usucapião, os representantes:
- das Fazendas Públicas da União;
- do Estado, Distrito Federal ou Território e do Município;
- o representante do Ministério Público

Para que Estes se manifestem sobre o interesse, ou não.

Prazo: improrrogável de até 45 (quarenta e cinco) dias, contado do recebimento da notificação.

Importando, o silêncio, a inexistência de oposição ao reconhecimento da usucapião.

Comentário: Verifica-se que há a presunção de anuência.

Pondero, entretanto, que os Entes Públicos, nas ações de usucapião, não informam que estão de acordo com o pedido, mas que não tem nada a opor.

Pode até significar a mesma coisa, mas a ressalva sugerida pode evitar que os Entes Públicos não concordem com o projeto.

É excesso de preocupação, quem sabe?

O Tabelião de Notas fará publicar, para conhecimento de terceiros e de eventuais interessados, edital contendo o resumo do pedido de usucapião:

No edital deverá ter a descrição que permita a identificação da área usucapienda;

Uma Cópia será afixada no Tabelionato e a outra deverá ser publicado, em jornal de regular circulação local, por 2 (duas) vezes, dentro do prazo de 30 (trinta) dias e com intervalo mínimo de 7 (sete) dias entre a primeira e a segunda publicação.

- 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 e não havendo manifestação de oposição por parte dos representantes, o Tabelião de Notas deverá:
 - lavrar a escritura declaratória, em nome dos requerentes da usucapião, com base nos documentos que especificam a demarcação.
 - Havendo impugnação, observado o prazo de 15 dias, contados da última publicação do edital, o Tabelião de Notas procederá à audiência de conciliação entre os interessados (assistidos pelos advogados), após ciência ao usucapiente da oposição.

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, se assim requerido, no endereço indicado pelos requerentes, podendo valer-se, para tanto, dos Serviços do Registro de Títulos e Documentos.

- OBS: Há sugestão de que tal ato seja procedido pelo Notário.

Não sendo encontrado o titular do domínio ou os confrontantes, tal fato será certificado pelo Tabelião de Notas, que deverá providenciar, mediante custeio por parte dos requerentes, a notificação daqueles 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 2 (duas) vezes, dentro do prazo de 30 (trinta) dias e com intervalo mínimo de 7 (sete) dias entre a primeira e a segunda publicação.

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

Presumir-se-á a anuência dos notificados que deixarem de apresentar impugnação no prazo previsto.

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, relativos à hipótese anterior.

Decorrido o prazo previsto, sem que ocorra impugnação, o Tabelião de Notas **lavrará** a escritura pública declaratória em nome dos requerentes da usucapião.

Havendo 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;

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 ele 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 o INCRA do teor da escritura lavrada, para fins de cadastramento do imóvel.

Comentário: 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 ser desnecessária a comunicação ao INCRA pelo Tabelionato de Notas.

DO REGISTRO DA ESCRITURA

O Oficial do Registro de Imóveis com atribuições sobre o local de situação do imóvel usucapido, 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.

DAS VANTAGENS DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

Agilidade, rapidez, celeridade e segurança jurídica;

Mesmo havendo impasse o procedimento já é enviado ao Judiciário com provas robustas e em etapa avançada;

Ao Juiz do caso será facultado, antes de proferir decisão, a oitiva das partes e a produção de mais provas, se assim entender necessário;

Visa atender a população, em especial a economicamente mais carente;

Nenhuma parte envolvida, direta ou indiretamente ficará à margem, sem ser notificada.

DA JUSTIFICAÇÃO DA POSSE

Por meio de Escritura Pública, lavrada pelo notário;

Verificação dos pressupostos legais para a lavratura da Justificação, tais como se o justificante não poderia ter obtido de outra forma o título que pretende, por exemplo, se o imóvel objeto do usucapião não é bem público ou passível de ser inventariado, etc...

O notário irá observar rigorosamente os documentos trazidos à justificação, se de algum modo o alegado pelo justificante e confirmado pelas testemunhas, condiz com a realidade documental, lavrando o documento, relatando a existência de contratos, recibos de pagamentos, insuficientes para transferir a propriedade, mas úteis como meio probatório;

A USUCAPÇÃO DE IMÓVEL NA ARGENTINA E O EXEMPLO DE PUBLICIDADE

Na Argentina, a publicidade se dá no lugar, onde está situado o imóvel, isto é, o adquirente pode conferir a situação jurídica do bem *in loco*. Lá, o imóvel é identificado com uma placa informando que: "**Imóvel Sujeito à Prescrição Aquisitiva**".



DA PRESENÇA DO ADVOGADO NO PROCEDIMENTO

- Obrigatória, pela complexidade dos documentos a serem reunidos;
- Da mesma forma como ocorre como Lei n.º 11.441/07, art. 982, (que possibilitou a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual, via administrativa;
- Pelo fato de que o procedimento inicia-se na esfera administrativa e poderá encerrar-se no Judiciário, caso haja litígio.

DA GRATUIDADE DO SERVIÇO

- Para aqueles que forem considerados pobres;
- Deverá constar o pedido na própria escritura pública de Justificação;

- Base legal: art. 1124-A, introduzido no CPC pela Lei n.º 11.441/07.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Intenção de introduzir no ordenamento brasileiro a Usucapião extrajudicial, uma vez que os serviços de Notários e Registradores estão capacitados para absorver a demanda;

- O procedimento visa casos onde não haja litígio;

- A escolha pelo procedimento (judicial ou extrajudicial) será da parte interessada.

Alteração Legislativa

- Deverão ser alterados os dispositivos do:

– Código de Processo Civil;

– Lei nº 8.935/94;

– Lei dos Registros Públicos;

- Esse projeto foi desenvolvido a pedido do Secretário Geral do Ministério da Justiça Dr. Rogério Favreto, com a finalidade de desafogar o Poder o Judiciário, por:

João Pedro Lamana Paiva

Pérsio Brasil Álvares

Ricardo Guimarães Kollet

Tiago Machado Burtet