

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

AO PROJETO DE LEI Nº ____, DE ____ DE _____ DE 2008.

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.

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 asoerbadada 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 2008

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 *caput* caberá ao Tabelionato de Notas da circunscrição na qual estiver situado o imóvel usucapiendo, desde que os requerentes estejam assistidos por advogado.

§ 3º. 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.

Parágrafo único. 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. 4º. 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 e Arquitetura (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. 5º. Atuado 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. 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.

§ 2º. 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.

§ 3º. 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.

§ 4º. 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 – 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;

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.

§ 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.

§ 6º. 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 em mão própria.

§ 7º. O Tabelião de Notas fará publicar, para conhecimento de terceiros e de eventuais interessados, às expensas dos requerentes, edital contendo o 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, aplicando-se o disposto nos parágrafos 5º e 6º do art. 7º desta lei.

Art. 6º. 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. 5º desta Lei e não havendo manifestação de oposição por parte dos representantes referidos no § 5º, bem como de impugnação de eventuais interessados, conforme previsto no § 7º do referido artigo, o Tabelião de Notas lavrará a escritura declaratória, em nome dos requerentes da usucapião, com base nos documentos que especificam a demarcação.

Parágrafo único – Havendo impugnação, observado o prazo a que se refere o § 3º do art. 7º, o Tabelião de Notas passará a proceder de acordo com o art. 9º desta lei.

Art. 7º. 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, da forma prevista no inciso II do § 4º do art. 5º desta Lei.

§ 1º. 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 daqueles e de eventuais terceiros interessados, através de edital.

§ 2º. 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.

§ 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. 8º. Decorrido o prazo previsto no § 3º do art. 7º desta Lei, sem que ocorra impugnação, 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. 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.

Art. 11. Tratando-se de declaração de usucapião de imóvel rural, o Tabelião de Notas oficialará ao INCRA acerca do teor da escritura lavrada, para fins de cadastramento do imóvel.

Das Disposições Finais

Art. 12. 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. 13. 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. 14. 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. 15. 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.

§ 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. 16. 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. 17. 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 independarão 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. 18. 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. 19. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.