

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

José Maria Álvares, 02/03/2018

A usucapião, de um modo geral, pode ser definida como sendo a aquisição da propriedade de um determinado bem, móvel ou imóvel, pela pessoa que exerceu a posse contínua sobre ele, como se fosse o seu dono, de maneira mansa e pacífica, sem qualquer oposição do então proprietário, durante um lapso temporal específico e legalmente estabelecido. Outros direitos reais também podem ser objeto de usucapião, tais como, o usufruto, direito de passagem, etc., mas tal requerimento não é muito comum.

As ações judiciais que buscam o reconhecimento da usucapião detêm relativa complexidade e requerem maior tempo para o seu desfecho, além de custos mais elevados decorrentes da contratação de profissionais, não só da área jurídica, mas também das de engenharia, topografia e afins. Todos, em conjunto, responsáveis por viabilizar a aquisição da propriedade por parte do possuidor.

Entretanto, a moderna tendência legal de desjudicialização faz com que, sempre que possível, as questões sejam resolvidas na esfera extrajudicial, objetivando o reconhecimento mais rápido do direito, conferindo-o aos seus titulares de uma forma mais eficiente.

Atento a esta realidade, o Novo Código de Processo Civil acolhe esta linha de pensamento, em seu art. 1.071, que, alterando a Lei 6.015/73, passou a possibilitar o processamento da usucapião por via extrajudicial.

A adoção desta prática, contudo, trata de mera possibilidade, não estando as partes obrigadas a procurarem o reconhecimento de seu direito por meio administrativo.

O Poder Judiciário continua sendo competente para processar as causas relativas à usucapião. E mais ainda, caso a parte requerente busque a aquisição de propriedade extrajudicialmente e, por algum motivo tenha o seu pedido indeferido, poderá recorrer ao poder judiciário para ter seu direito constituído. E, em via de mão dupla, se o

interessado já tiver ajuizado a ação de usucapião, poderá sobrestá-la e tentar a via administrativa, e, se obtiver sucesso, apenas requererá ao Juízo que extinga o processo.

A partir desta novidade decorrente da entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, qualquer espécie de usucapião de bens imóveis tornou-se passível de tramitar extrajudicialmente, bastando para isto que a parte interessada, obrigatoriamente representada por advogado, apresente ao cartório de registro de imóveis responsável por registrar o imóvel cuja propriedade se pretende adquirir, os seguintes documentos a teor do art. 1.071 do CPC:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Como se observa, com relação aos documentos a serem apresentados, a princípio, não existem maiores dificuldades.

Todavia, é importante destacar que é sempre recomendável a execução diligências junto aos cartórios de notas competentes para lavrar a ata notarial. Entenda-se por competente, o cartório ou os cartórios de notas que se encontrem situados no município onde se localiza o imóvel cuja propriedade se pretende adquirir ou a maior parte dele.

Isto porque está sujeito à avaliação pessoal do Tabelião ou do Oficial de Registro Imobiliário, definir a documentação apta a garantir a legalidade do ato que irá praticar. Em razão disto, poderá ocorrer uma variação de um cartório para outro quanto à documentação a ser apresentada para a lavratura da ata notarial.

Infelizmente, nem tudo são flores, e o que, a princípio pode parecer simples, não tem se exteriorizado desta maneira.

Entraves de cunho prático, bem como debates jurídicos acalorados e sem consenso sobre determinados temas, têm dificultado, senão inviabilizado a eleição do caminho extrajudicial para pleitear a usucapião em determinados casos, demandando dos interessados cuidado redobrado ao buscarem sempre confiabilidade e segurança nas orientações relativamente a propriedade de adotar esta via como meio de assegurar o exercício de seu direito.

Na prática não são todos os cartórios, tanto de notas quanto de registro de imóveis, que se dispõem a praticar o ato, tementes de cometerem equívocos que poderiam dar margem a grandes indenizações a serem pagas as partes envolvidas e eventualmente prejudicadas, além de outras penalizações nas esferas cível, criminal e administrativa.

Buscando uma solução para pacificar as questões controvertidas, o Conselho Nacional de Justiça, em dezembro de 2017, editou o provimento nº 65, onde busca esclarecer e uniformizar procedimentos jurídicos e outros cunho prático e técnico, para superar as dificuldades inicialmente surgidas.

Deste momento em diante, ainda que de maneira tímida, os cartórios extrajudiciais, pouco a pouco, têm deixado de lado o seu receio em aplicar o procedimento de usucapião extrajudicial, acreditando na segurança jurídica decorrente da regulamentação dos procedimentos por parte do CNJ.

A conclusão, portanto, é de que, inicialmente a facilidade decorrente da possibilidade de reconhecimento da usucapião por via administrativa se mostrava mitigada pelo temor da desobediência ao princípio da legalidade por parte do Tabelião e do Oficial de Registro Público.

Ainda hoje existem algumas barreiras a utilização dos procedimentos da usucapião extrajudicial a serem transpostas e que, em determinadas situações, impedem a aquisição da propriedade por este meio.

Contudo, a chegada do provimento nº 65 do CNJ deixou de fazer da busca pelo reconhecimento da usucapião administrativa uma empreitada ilusória, fazendo dela uma possibilidade real e capaz de atender, de uma maneira muito mais eficiente e rápida, as necessidades das partes interessadas.