

# IV Seminário Internacional Governança de Terras e Desenvolvimento Econômico

## A configuração atual do Usucapião Extrajudicial



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

Ivan Jacopetti do Lago

# 1 – Natureza e elementos do usucapião.

- Panorama normativo atual (quanto ao procedimento):
  - Lei 6.015/73, art. 216-A;
  - Provimento 65/2017 do CNJ;
  - SP: Processos 1008143-25.2018.8.26.0100, 1000162-42.2018.8.26.0100 e 1002887-04.2018.8.26.0100 da 1ª VRPSP; e 1002214-84.2017.8.26.0281 do CSMSP.

# 1 – Natureza e elementos do usucapião.

- O Provimento 65 e estas decisões, juntamente com as modificações da Lei 13.465/2017, solucionaram grande parte dos problemas que inviabilizavam o processamento extrajudicial do usucapião.

# 1 – Natureza e elementos do usucapião.

- O usucapião na atualidade: Modalidade de prescrição mas que no Brasil, por influência alemã, é tratado de maneira autônoma em relação à prescrição extintiva.
  - No entanto, são aplicáveis as causas de suspensão e interrupção da prescrição: artigos 197-199; e 202 do Código Civil.
- E a autonomia se deve ao fato de o usucapião ser modo de aquisição da propriedade.

# 1 – Natureza e elementos do usucapião.

- **Modo originário ou derivado de aquisição?**
  - Modo originário – prevalece amplamente na doutrina;
    - A propriedade não é adquirida do anterior proprietário, mas CONTRA ele, com base em uma situação de fato que enseja apropriação.
    - 1a VRPSP: “Ainda, o caráter originário pode ser verificado quando o provimento [do CNJ] dispõe em seu Art. 14 que “[a] existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião”, além de, no caput do Art. 20, prever que o “registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula” e em seu §3º que a “abertura de matrícula de imóvel edificado independerá da apresentação de habite-se.””

# 1 – Natureza e elementos do usucapião.

- **Modo originário ou derivado de aquisição?**
  - **No entanto...**
  - Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.
    - § 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.
    - § 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

(Provimento 65/CNJ, art. 21).

# 1 – Natureza e elementos do usucapião.

- Elementos do usucapião:
  - Quem pode adquirir?
    - Pessoa, natural ou jurídica.
      - E os entes despersonalizados?
        - » Espólio;
        - » Massa falida;
        - » Órgão público;
        - » Empresário individual;
        - » Sociedade de fato;
        - » Etc.

# 1 – Natureza e elementos do usucapião.

- Elementos do usucapião:
  - O que pode ser adquirido?
  - Somente propriedade?
    - Segundo o Provimento 65, art. 2º, §1º, qualquer direito real suscetível de ser adquirido por usucapião.

# 1 – Natureza e elementos do usucapião.

- Elementos do usucapião:
  - O que pode ser adquirido?
    - Qualquer imóvel?
      - Requisito: coisa hábil.
      - Bens públicos não podem ser usucapidos (há alguma controvérsia):
        - » CF: Artigo 183, §3º: Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.
        - » CC/2002: Artigo 102: Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.
        - » STF, Súmula 340: Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.

# 1 – Natureza e elementos do usucapião.

- Herança jacente: até a arrecadação, ainda não é bem público.
- Área destinada ao domínio público em loteamento não implantado:
  - Registrado após o Decreto-Lei 271 de 1967: É bem público.
  - Anterior ao Decreto-Lei 271, ou sem registro: Só é bem público se houve transmissão ao município, ou se houve sua afetação ao fim público.
- Também não se admite usucapião de área comum em condomínio edilício (mas se admite no condomínio ordinário, se houver posse exclusiva sobre área certa).
- Não há restrições quanto a bem de família; bem clausulado; bem onerado; bem indisponível etc.

# 1 – Natureza e elementos do usucapião.

- **E imóvel oriundo de parcelamento irregular? Ou com dimensões inferiores à FMP?** 1ª VRPSP: *“Sendo forma originária de aquisição de propriedade, não pode a lei de parcelamento do solo ser utilizada, de forma apriorística, como razão de negativa do pedido. Neste sentido, bem lembrou a D. Promotora o precedente do C. Supremo Tribunal Federal ([RE 422.349/RS](#), Rel. Min. Dias Toffoli, j. 29/04/2015) no sentido de não poder ser negado o pedido de usucapião por o imóvel ter área inferior ao módulo mínimo urbano. Ora, se o imóvel pode ser usucapido mesmo com área inferior ao módulo mínimo, também o poderá quando representar destaque de imóvel com área maior, pois a negativa, em ambos os casos, representam limitação ao direito de usucapir com base em legislação infraconstitucional”. “Destaco, aqui, a possibilidade de, intimado o Município, poder este ente alegar a ocorrência de parcelamento do solo por via oblíqua. Contudo, esta alegação é do interesse do Município, e deverá ser analisada se e quando apresentada. Todavia, não pode o Oficial, com base neste argumento, se negar a processar o pedido de usucapião ou, acaso não alegado por nenhuma das partes interessadas, negar o pedido em seu mérito com seu reconhecimento de ofício.”*

# 1 – Natureza e elementos do usucapião.

- **A posse que autoriza o usucapião:**
  - Posse “ad usucapionem”, ou seja:
    - Mansa e pacífica (sem oposição);
    - Pública;
    - Contínua;
    - Com “animus domini” (o qual se afere pela causa possessionis, o título da posse (não bastando convicção íntima), ou pela inversão do animus (pela prática pelo possuidor de atos de franca oposição à titularidade do proprietário)).
- **A posse deve ser demonstrada documentalmente; ou, em caso de insuficiência, em procedimento de justificação administrativa, diretamente no cartório de RI (Prov. 65, art. 17).**

# 1 – Natureza e elementos do usucapião.

- O tempo de posse:
  - Varia conforme a modalidade de usucapião que se trate;
  - Admite-se a soma do tempo de posse do possuidor atual ao tempo do possuidor anterior:
    - Accessio possessionis – cessão de posse inter vivos;
    - Successio possessionis – transmissão de posse causa mortis.

# 1 – Natureza e elementos do usucapião.

- **O justo título:**
  - Exigível em algumas modalidades de usucapião, mas não em outras;
  - Teoricamente, é um documento (instrumento público ou privado) que em abstrato seria hábil a transferir a propriedade, mas, em concreto, contem um vício; na prática, o conceito é muito mais flexível.
    - **No usucapião extrajudicial, pode ter uma função a mais: provar a anuência** (Prov. 65, art. 13 ): Considera-se outorgado o consentimento mencionado no *caput* do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

# 1 – Natureza e elementos do usucapião.

- **O justo título:**
  - Exemplos: Compromisso de compra e venda; recibo de compra e venda; cessão de direitos; proposta de compra; reserva de lote; etc.
  - A única ressalva:
    - § 2º Em qualquer dos casos, **deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários**, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

## 2 – O procedimento extrajudicial de usucapião.

- Pressupostos gerais:
  - Competência (atribuição territorial): Registro de imóveis da situação do bem; ou de sua maior parte (Prov. 65, art. 2º).
  - Facultatividade: A via extrajudicial é uma opção da parte; e admite-se a desistência da via judicial, para promoção da via extrajudicial (Prov. 65, art. 2º).
  - Existência de registro prévio (? – polêmico):
    - Do próprio imóvel (ainda que área maior); ou
    - Dos imóveis confrontantes.

## 2 – O procedimento extrajudicial de usucapião.

– Inexistência de lide;

- Ou seja, deve haver a concordância – ou a não oposição – do titular registral do bem, dos titulares de direitos registrados, dos confrontantes, das fazendas públicas e de terceiros eventualmente interessados.

- Como proceder com quem não anuiu expressamente na documentação apresentada no procedimento?

## 2 – O procedimento extrajudicial de usucapião.

- Notificação de partes que não anuíram expressamente, e das fazendas públicas;
  - Novidade da Lei 13.465: A notificação é feita pelo registrador, com prazo de 15 dias para manifestação. Não havendo, o silêncio é interpretado como **CONCORDÂNCIA**.
- Publicação de edital para impugnação por terceiros eventualmente interessados, com prazo de 15 dias; e para notificação de partes que não tenham sido localizadas.

## 2 – O procedimento extrajudicial de usucapião.

- Quem deve anuir?
  - Titulares de direitos registrados sobre o bem;
  - Confrontantes (salvo se o imóvel estiver matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade com o descrito na planta).
  - Situações especiais:
    - Condomínio edilício regularmente instituído: síndico (além dos proprietários da matrícula da unidade) (Prov. 65, art. 6º).
    - Condomínio edilício “de fato”: Todos os titulares de direitos constantes da matrícula (Prov. 65, art. 7º).
    - Casal: Ambos.
    - Pessoa jurídica: Representante legal.
    - Espólio: Herdeiros legais, desde que apresentem escritura de declaração de únicos herdeiros, com nomeação de inventariante (Prov. 65, art. 12).

## 2 – O procedimento extrajudicial de usucapião.

- Havendo impugnação fundada, os autos são remetidos às vias ordinárias.
- Não havendo impugnação, o registrador pode realizar ou solicitar diligências para elucidação de dúvidas; ou decidir pelo registro ou devolução.
  - Em qualquer caso, cabe suscitação de dúvida pelo interessado; e a rejeição não impede o ajuizamento de ação de usucapião.
- Decidindo pelo registro, registrará a aquisição, podendo abrir matrícula, se o caso, com base nos memoriais apresentados.

## 2 – O procedimento extrajudicial de usucapião.

- Caso concreto:
  - Pedido de usucapião extrajudicial de imóvel rural;
  - Em um primeiro momento, requerente afirmou não haver registro anterior. Houve devolução, solicitando-se a indicação de registro anterior.
    - Após 05 meses de buscas, foram encontradas duas transcrições, dos anos 40, que abrangiam a área;
    - Somente foi possível o posicionamento da área nas transcrições por se tratar de local em que dois cursos d'água confluíam (uma “esquina”).

## 2 – O procedimento extrajudicial de usucapião.

- Vantagens do usucapião extrajudicial na regularização fundiária:
  - Desnecessidade de participação direta do Poder Público;
  - Possibilidade de solução de casos de maneira individual;
  - Agilidade do procedimento.
- Riscos e dificuldades:
  - Dificuldade de posicionamento da área dentro de imóveis descritos em registros com descrição imprecisa;
  - Risco de fraude;
  - Inexistência de coisa julgada.



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Obrigado!

Ivan Jacopetti do Lago  
ilago@uol.com.br