
USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ABORDAGEM ACERCA DE SEUS REQUISITOS E NOVAS QUESTÕES PROCESSUAIS

POSSESSION EXTRAJUDICIAL: AN APPROACH ABOUT YOUR REQUIREMENTS AND NEW PROCEDURAL ISSUES

Sandro Murilo Martins Simão¹
Reshad Tawfeiq²

Resumo: Visando regulamentar o procedimento de usucapião extrajudicial, o artigo 1.071 do novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) acrescentou à Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) o artigo 216-A, que estabelece certos requisitos documentais para o deferimento do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião. Criou-se, portanto, um novo mecanismo que faculta agora ao possuidor a declaração da propriedade do bem imóvel através da via extrajudicial, com a apresentação de diversas provas documentais e a ciência dos confrontantes, titulares de domínio, terceiros interessados, assim como dos entes públicos. Neste sentido, o presente trabalho destina-se a investigar a natureza e a pertinência dos documentos requisitados diretamente pelo Cartório de Registro de Imóveis, nesta nova dinâmica instituída pelo novo Código de Processo Civil.

Palavras-chave: Aquisição originária da propriedade. Usucapião extrajudicial. Requisitos documentais.

Abstract: Aiming regulatory the Possession Extrajudicial procedure, in Article 1071 which added Article 216-A the Public Records Law, establishing certain documentary requirements for granting of extrajudicial application for recognition of adverse possession. It created thus a new mechanism that now hinders the holder the declaration of ownership of the property through extrajudicial, with the presentation of several documentary evidences, the science of confronting, domain holders, third parties as well as public entities. In this sense, this study aims to investigate the nature and relevance of the documents requested directly by the Real Estate Registry Office, this new dynamic introduced by the new Civil Procedure Code.

Keywords: Original acquisition of property. Adverse possession. Documentary requirements.

¹ Graduando em Direito na Sociedade Educativa e Cultural Amélia (SECAL). Endereço eletrônico: smmsimao@hotmail.com.

² Doutorando e Mestre em Ciências Sociais Aplicadas pela Universidade Estadual de Ponta Grossa. Professor e advogado. Endereço eletrônico: reshadt@hotmail.com.

Sumário: 1. Introdução – 2. Teorias da posse e usucapião – 3. Usucapião extrajudicial: requisitos e questões – 4. Conclusão.

1 INTRODUÇÃO

Visando regulamentar o procedimento de usucapião extrajudicial, o artigo 1.071 do novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) acrescentou à Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) o artigo 216-A, que estabelece certos requisitos documentais para o deferimento do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião.

Assim, o Código de Processo Civil de 2015 introduziu no ordenamento brasileiro, como uma opção ao jurisdicionado, o procedimento extrajudicial de usucapião, que se processa perante o Cartório de Registro de Imóveis, quando presentes os seus requisitos.

Através de advogado e mediante requerimento instruído com uma ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e outros documentos, a nova regulamentação processual dispõe que o pedido será apresentado ao Serviço Registral de Imóveis circunscrito ao local onde o imóvel usucapiendo está localizado.

O cartório, então, tomará todas as providências necessárias ao reconhecimento da posse aquisitiva da propriedade imobiliária e seu registro em nome do possuidor³. Através da assessoria advocatícia, que trará mais segurança jurídica aos processos extrajudiciais de usucapião, tendo em vista também que todo o procedimento deverá ser aprovando pelos Serviços Registrais.

Todavia, o presente trabalho destina-se a investigar a natureza e a pertinência dos documentos requisitados diretamente pelo Cartório de Registro de Imóveis, nesta nova dinâmica instituída pelo novo Código de Processo Civil, bem como a para levantar algumas questões que poderão surgir em razão deste novo instrumento que se destina à concretização da usucapião por via desjudicializada.

2 TEORIAS DA POSSE E USUCAPIÃO

³ PAIVA, João Pedro Lamana. **Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no país**. Disponível em: <<http://goo.gl/0ztFF7>>. Acesso em: 28 de out. 2015.

A usucapião possui como finalidade a aquisição originária da propriedade. A propriedade, por sua vez, consubstancia-se num dos direitos clássicos da modernidade e destina-se a atender às necessidades do homem, e agora também da sociedade, como se demonstrará mais adiante. Sobre este tema, Maria Helena Diniz destaca que:

Ante todas essas críticas não hesitamos em afirmar que a corrente doutrinária mais sólida a esse respeito é a teoria da natureza humana, segundo a qual a propriedade é inerente à natureza do homem, sendo condição de sua existência e pressuposto de sua liberdade. É o instinto da conservação que leva o homem a se apropriar de bens seja para saciar sua fome, seja para satisfazer suas variadas necessidades de ordem física e moral. A natureza humana é de tal ordem que ela chegará a obter, mediante o domínio privado, um melhor desenvolvimento de suas faculdades e de sua atividade. O homem, como ser racional e eminentemente social, transforma seus atos de apropriação em direitos que, como autênticos interesses, são assegurados pela sociedade, mediante normas jurídicas, que garantem e promovem a defesa individual, pois é imprescritível que se defenda a propriedade individual para que a sociedade possa sobreviver. Sendo o homem elemento constitutivo da sociedade, a defesa de sua propriedade constitui defesa da própria sociedade.⁴

A posse, por sua vez, mesmo diante de inúmeras teorias e debates ao longo dos últimos séculos dentro da doutrina tradicional, continua sendo um ponto de referência no debatido jurídico. Está regulamentada no artigo 1.196 e seguintes do Código Civil⁵ e tem nas teorias de Savigny e a Ihering suas principais referências teóricas clássicas. Assim, a discussão acerca da interpretação do instituto da posse ganhou relevo na Alemanha, no fim do século XIX e o estudo da posse é repleto de teorias que procuram explicar o seu conceito.

Savigny construiu sua teoria sobre a posse através de publicação datada de 1803, denominada de “Tratado da posse”. Neste tratado, Savigny voltou-se ao reexame do direito romano pertinente ao instituto da posse.

Luciano de Camargo Penteadó fornece uma síntese do pensamento teórico de Savigny sobre a posse, explicando que:

Para Savigny, a essência da posse estaria na intenção do possuidor de ter a coisa como sua. Daí se utilizar da expressão *animus rem sibi habendi*, de onde se aproveita para se dizer que a teoria de Savigny é a teoria do

⁴ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, v.4:** direito das coisas. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 124.

⁵ Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002 (Código Civil), artigo 1.196: “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

animus, da intenção. Como intenção é atributo do sujeito de direitos, relacionado à sua vontade, via de regra refere-se a doutrina de Savigny como doutrina subjetiva de posse.⁶

Dois elementos são fundamentais, portanto, para a caracterização posse em Savigny: o elemento material e o psíquico. O material se relaciona ao denominado *corpus*, que é a contingência concreta e imediata de se impor fisicamente sobre a coisa. Trata-se da relação da pessoa com a coisa, não da coisa em si. O *animus*, por outro lado, constitui-se no elemento psíquico, onde deve estar presente uma vontade de ter a coisa para si. Washington de Barros Monteiro, aponta que diferentemente do que se imagina, não se trata da convicção do possuidor de ser dono, mas da vontade de ter a coisa para si.⁷

Assim sendo, de acordo com Savigny, “haverá posse jurídica (geradora de usucapião e protegida pelos interditos) quando for possível a identificação de dois elementos: o *corpus* e o *animus*, sendo o primeiro traduzido pelo poder físico sobre a coisa possuída e o último, pela vontade de ser dono. Isto porque para Savigny “nem sempre a detenção é amparada judicialmente no sentido de deferir ao detentor as ações de proteção da posse e o direito de usucapir o bem sobre o qual exerce o poder de fato.

Para ser considerada posse e produzir tais efeitos, a detenção deve ser, no dizer de Savigny, “intencional”. Não bastaria, portanto, alguém ter a coisa em seu poder para ser considerado possuidor; seria necessário que tivesse também a vontade de possuir. O *animus possidendi* consiste na vontade de exercer o direito de propriedade. A intenção de exercer o direito de propriedade poderia se manifestar de duas diferentes formas: a de exercer o próprio direito ou o alheio. Se a intenção for de exercer o direito de propriedade alheio, haverá detenção (não havendo possibilidade de utilização dos interditos possessórios e impossibilitando a usucapião); mas se a intenção for de exercer o seu próprio direito de propriedade, haverá a posse. Neste último caso, o *animus possidendi* nada mais é do que o *animus domini*. O que é imprescindível para a caracterização da posse (em Savigny) é a intenção a convicção íntima de ser o proprietário do bem possuído.

⁶ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Manual de Direito Civil - Coisas**. 4 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013, p. 64.

⁷ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso Direito Civil - Coisas**. 35 ed. São Paulo: Saraiva, 1999, p. 29.

Dois são, portanto, os elementos da posse: 1) *Corpus* (elemento físico ou objetivo): representado pelo poder físico sobre a coisa possuída; 2) *Animus domini* (elemento psíquico ou subjetivo): consistente na vontade de ser seu dono⁸, também chamado *animus rem sibi habendi*. Na ausência do *corpus* inexistente posse e se faltar o *animus* existe detenção.

Para Savigny, não constituiriam relações possessórias aquelas em que a pessoa tem a coisa em seu poder, ainda que juridicamente fundada (como na locação, no comodato, no penhor, etc.), por lhe faltar a intenção de tê-la como dono, o que dificulta sobretudo a defesa da situação jurídica. Entretanto, o direito moderno não pode negar a proteção possessória ao arrendatário e ao locatário sob a alegação de que detêm a coisa *animo nomine alieno*. Poder-se-ia chegar à seguinte incongruência: aquele que arrebatou a posse de uma coisa, como o ladrão, obteria proteção jurídica, enquanto aquele que tem a posse em razão de uma locação, não teria a mesma proteção.

Por outro lado, está a teoria elaborada por Ihering, que foi difundida em 1890. Ihering aponta a confusão que os leigos fazem entre posse e propriedade, pois as duas se exteriorizam da mesma forma. Além disso, em situações normais, o possuidor também é proprietário da coisa, caso em que a distinção não tem qualquer utilidade. A necessidade de distinguir posse e propriedade existe quando se verifica desequilíbrio nessa situação normal: quer dizer, quando o proprietário não é o possuidor ou o possuidor não é o proprietário.

Possuidor para Ihering é aquele que exerce um poder de fato sobre a coisa, enquanto o proprietário é aquele que exerce um “poder de direito”.

A idéia central de Ihering reside em proteção da posse, exterioridade da propriedade, como complemento necessário da proteção desta; e, porque se protege a posse com o objetivo de proteger a propriedade, os possuidores não proprietários acabem sendo também beneficiados pela mesma proteção. Assim, de acordo com o pensamento de Ihering, se um ladrão tiver sua posse molestada por outro ladrão, o primeiro poderá beneficiar-se dos interditos e ver assegurado em juízo seu direito de possuidor. Protegem-se os ladrões (excepcionalmente) para, afinal, protegerem-se os proprietários.

⁸ Diz-se que a teoria é subjetiva, pois através dela é necessário imiscuir-se na intimidade cognitiva do sujeito que detém a coisa para pesquisar a intenção a animá-lo.

Neste sentido, para Ihering o *corpus* não quer dizer contato físico com a coisa, mas sim a conduta de dono. A posse, então, é entendida como condição para o pleno exercício do direito de propriedade – o direito de exercer um poder de fato sobre a coisa é condição para viabilizar sua exploração econômica.

Ihering critica Savigny dizendo que o possuidor não precisa necessariamente exercer sobre a coisa possuída um poder efetivo, real. Para Ihering, o proprietário de um imóvel situado em lugar que nunca visitara não exerce qualquer poder físico sobre a coisa, mas ainda sim teria direito à reintegração de posse se fosse esbulhado. Para Ihering seria incorreto pretender o exercício de um poder efetivo, real, concreto sobre a coisa possuída como elemento da posse e condição da proteção possessória, até porque tal relação de sujeição não é suscetível de permanente exercício sobre todas as coisas possuídas por cada sujeito.

Ihering admite a presença do elemento *corpus*, mas o define de forma diferente de Savigny, pois para aquele, há situações em que o possuidor não exerce poder físico nenhum sobre a coisa possuída, mas, segundo estejam presentes certos fatores, pode-se afirmar a existência da posse. Assim, se alguém encontra material de construção em terreno baldio no qual se edifica um prédio, não o pode pegar, mesmo que não haja cercas a protegê-lo ou qualquer vigia.

Da mesma forma, por exemplo, um lavrador que deixa sua colheita no campo não a tem fisicamente; entretanto, a conserva em sua posse, pois age, em relação ao produto colhido, como o proprietário ordinariamente o faz. Em Ihering, a destinação econômica normal, e não a sujeição presente é que caracteriza o *corpus* como elemento da posse. Quando Ihering faz menção ao *poder de fato*, não está se referindo ao *corpus*, isto é, ao elemento material da caracterização da posse, mas sim à sua destinação em face da propriedade, definida como *poder de direito*.

Para Ihering, o *animus domini* é irrelevante para distinguir o possuidor do detentor. Se há algum elemento volitivo na posse, para Ihering, ele é a intenção de ter a coisa em condições de ser economicamente explorada (*animus tenendi*).

O comportamento da pessoa em relação à coisa, similar à conduta normal do proprietário, é posse, independentemente da perquirição do *animus* ou intenção de possuir.

A posse é reconhecível externamente por sua destinação econômica, independentemente de qualquer manifestação volitiva do possuidor, sendo suficiente

que ele proceda em relação à coisa como se comportaria o proprietário em relação ao que é seu. Não importa a possibilidade de apreensão imediata da coisa, mas o fato do possuidor agir como agiria o proprietário, concedendo destinação econômica ao bem, fazendo valer a finalidade para a qual é naturalmente vocacionada.

Assim, ao dispensar-se o elemento psicológico do animus, estende-se a condição de possuidores àqueles que seriam considerados meros detentores pela teoria da Savigny.

Para a teoria objetiva, o que distingue a detenção da posse é a norma jurídica, e não a vontade de ser proprietário. A discriminação entre os dois institutos faz-se em razão de disposições legais que excluem o detentor da proteção possessória.

A detenção⁹, para Ihering, decorre da supressão, pela lei, do direito aos interditos. É a própria lei que desqualifica a relação para mera detenção em certas situações. Detenção para Savigny decorre da ausência de “*animus domini*”, isto é, ausência da intenção de se tornar o proprietário da coisa detida.

Para Ihering a proteção possessória foi instituída com o objetivo de facilitar e aliviar a proteção da propriedade. A proteção possessória tem como fundamento a defesa imediata da propriedade. Em vez de provar a propriedade, bastará exibir a prova da posse, em relação àquele que dela o privou. A posse poderá representar a propriedade, porque é esta em seu estado normal: a posse é a exterioridade, a visibilidade da propriedade. Esta exterioridade coincide com a propriedade real na infinita maioria dos casos. Em geral, o possuidor é simultaneamente o proprietário; os casos em que isto não acontece são uma ínfima minoria.

Desse modo a proteção possessória serve de escudo à propriedade, apresenta-se como um complemento de sua defesa.

⁹ A detenção se encontra prevista no Código Civil: o artigo 1.198, por exemplo, trata do detentor, descrevendo-o como aquele que conserva a posse em nome de outrem, ou em cumprimento de ordens ou instruções daquele em cuja dependência se encontre. O artigo 1.208, por sua vez, destaca que não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância, assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade. O critério para se conhecer se um ato é de tolerância ou não está no ânimo de quem o exercita e no do proprietário do prédio onde é exercido. Se por parte do primeiro houvera a pretensão de exercer um direito, e se da parte do segundo se nota o abandono dos próprios direitos, o ato não tem os caracteres dos que a lei qualifica de simples tolerância.

A grande crítica que se faz à teoria de Ihering consiste no fato deste ter subordinado a posse à propriedade, extirpando a sua autonomia, por reduzir a posse a um direito ínfimo, como mera exteriorização do direito de propriedade.

Ihering, portanto, elaborou a chamada “teoria objetiva”, enquanto Savigny teve um posicionamento conhecido como “teoria subjetiva”. Não obstante isso, existem teorias intermediárias ou ecléticas, como as de Ferrini, de Riccobono e de Barassi, mas que tiveram pouca repercussão. No início do século passado surgiram novas teorias, dando ênfase ao caráter econômico e à função social da posse, sendo denominadas teorias sociológicas. Merecem destaque as de Perozzi (Itália); de Saleilles (França) e Hernandez Gil (Espanha).

Ainda, existem as chamadas teorias sociológicas, que dão ênfase ao caráter econômico e à função social da posse, aliadas à nova concepção do direito de propriedade, que também deve exercer uma função social, como prescreve a Constituição Federal, especialmente no inciso XXIII do artigo 5º de seu texto.

O Código Civil de 2002 demonstra preocupação com a compreensão solidária dos valores individuais e coletivos, procurando satisfazer aos superiores interesses coletivos com salvaguarda dos direitos individuais.

Nesse sentido, o proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de 5 anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante (art. 1.228, § 4º).

O direito, numa nova perspectiva, deve, portanto, outorgar especial proteção à posse que se traduz em trabalho criador, quer este se corporifique na construção de uma residência, quer se concretize em investimentos de caráter produtivo ou cultural. Não há como situar no mesmo plano a posse, como simples poder manifestado sobre uma coisa, “como se” se fosse atividade do proprietário, com a “posse qualificada”, enriquecida pelos valores do trabalho. Este conceito fundante de “posse-trabalho” justifica e legitima que, ao invés de reaver a coisa, dada a relevância dos interesses sociais em jogo, o titular da propriedade reivindicada receba, em dinheiro, o seu pleno e justo valor, tal como determina a Constituição.

Não há dúvidas de que os momentos históricos de Savigny e Ihering hoje são insuficientes para exprimir a densidade dos direitos fundamentais nas relações privadas, pois a relação possessória deve ser considerada como fenômeno de

relevante densidade social, com autonomia em relação à propriedade e aos direitos reais.

A função social da posse é uma abordagem diferenciada da função social da propriedade, na qual não apenas se sanciona a conduta ilegítima de um proprietário que não é solidário perante a coletividade, mas se estimula o direito à moradia como direito fundamental de índole existencial, à luz do princípio da dignidade da pessoa humana.

Toda esta discussão sobre a questão da posse repercute de forma impactante no próprio instituto “da usucapião” ou “do usucapião”, do latim *usucapio*: palavra do gênero feminino e também usada no feminino pelo Código Civil de 2002, mas que, segundo Renato Afonso Gonçalves, também pode ser usada no gênero masculino:

A expressão usucapião também pode ser usada no gênero masculino, como o faz o Código Civil de 1916, ou no gênero feminino (fiel a origem latina do termo) como no Código Civil de 2002, sendo autorizadas as duas formas no vernáculo.¹⁰

De toda forma, no direito brasileiro, usucapião se constitui como uma forma de efetivação do direito de propriedade que um sujeito contrai sobre um bem móvel ou imóvel em razão de haver tido posse por um determinado lapso temporal, de forma contínua e de maneira incontestável, como se fosse o genuíno proprietário do bem.

3 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: REQUISITOS E QUESTÕES

O Código de Processo Civil de 2015 introduz no ordenamento brasileiro, como uma nova opção ao jurisdicionado, o procedimento extrajudicial de usucapião, que se processa perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Em verdade, a concessão da usucapião, pela via extrajudicial (ou administrativa), já havia sido instituída no Brasil por meio da Lei nº 11.977/2009, em seu artigo 60. Porém, esse diploma normativo é aplicável apenas para usucapião

¹⁰ GONÇALVES, Renato Afonso. O novo código civil e a usucapião. Disponível em: <<http://goo.gl/eMXRv7>>. Acesso em: 30 jun. 2016.

especial urbano, previsto no artigo 183 da Constituição Federal, e no contexto especial de projetos de regularização fundiária.

A usucapião extrajudicial prevista no Código de Processo Civil de 2015, por sua vez, possui ampla e mais significativa abrangência e pode ser aplicada para qualquer espécie de usucapião prevista na legislação brasileira.

O instituto nasce de um contexto de várias mudanças legislativas que visam a desjudicializar a solução de situações que não são litigiosas, mas que, no entanto, ainda demandariam a intervenção do Poder Judiciário para produção de efeitos. Desta forma, alguns procedimentos vêm sendo atribuídos aos notários visando a garantir uma solução célere e desburocratizada, tais como retificação extrajudicial de registro imobiliário (Lei nº 10.931/2004), divórcio e inventário extrajudiciais (Lei nº 11.441/2007), consignação em pagamento extrajudicial (art. 890 do Código de Processo Civil de 1973, com redação da Lei nº 8.951/1994, e art. 539 do Código de Processo Civil de 2015), e, também, agora, a usucapião extrajudicial.

Aliás, destaque-se que toda a base fundante que culminou no Código de Processo Civil de 2015 vem inserida numa nova reflexão e preocupação com a instrumentalidade das formas e a necessidade de desburocratização do processo e de seus procedimentos, ressaltando a preocupação com os fins às quais se destina o processo: a pacificação dos conflitos sociais.

Assim, como se verifica da leitura do artigo 216-A do novo Código de Processo Civil, a usucapião extrajudicial necessita do consenso entre o titular do direito, o proprietário do bem indicado no registro imobiliário, eventuais titulares de outros direitos mencionados na matrícula do bem e os proprietários de imóveis confinantes.

Diante da imprescindibilidade do consenso, pode-se prever que a usucapião extrajudicial será um instrumento com maior utilização em casos de regularização fundiária, como, por exemplo, diante de negócio jurídico realizado que não pôde ser registrado por questões formais.

O presente trabalho busca investigar os requisitos previstos pelo novo Código de Processo Civil, que trata particularmente das provas exigíveis ao procedimento extrajudicial de usucapião, para fim de apresentação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sendo que, entre eles estão: ata notarial; planta e memorial descritivo do imóvel usucapido; certidões negativas dos distribuidores da comarca

da situação do imóvel e do domicílio do requerente; comprovação do 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.

A ata notarial, prevista pelo artigo 384 do novo Código de Processo Civil se trata de um instrumento público formulado com o propósito de registrar e dar publicidade a determinados fatos, conforme ensina Francisco dos Santos Dias Bloch¹¹.

No referido documento, que possui fé pública, deverá constar um relato de todas as provas documentais e também testemunhais que serão apresentadas pelo advogado, o qual atestará as características da posse.

Deverão constar ainda relatos de como foi exercida a posse ao longo dos anos, para se aferir a sua qualidade. Por outro lado, a planta e o memorial descritivo do imóvel usucapido se fazem necessários para caracterizar o bem sobre o qual se exerce a posse, atendendo-se, com isto, o Princípio da Especialidade:

O requisito registral da especialização do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é o abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as raias definidoras da entidade territorial.¹²

Ademais, com o levantamento topográfico, realizado por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, objetiva-se individualizar e caracterizar o bem imóvel que esta sendo usucapido, descrevendo suas medidas perimetrais e suas confrontações, além de outros requisitos previstos no artigo 176 da Lei de Registros Públicos.

Exige-se que a planta e o memorial descritivo tenham a anuência de todos os confrontantes e também daqueles que possuem algum direito sobre o imóvel usucapido, ou seja, para utilização deste procedimento presume-se a concordância de todos os sujeitos envolvidos, tratando-se de posse não contestada.

¹¹ BLOCH, Francisco dos Santos Dias. **Ata notarial como meio de prova judiciária**. Disponível em: <<http://goo.gl/EmwRTR>>. Acesso em: 29 de out. 2015.

¹² MELO FILHO, Álvaro. **Princípios do direito registral imobiliário**. Disponível em: <<https://goo.gl/iQVs1m>>. Acesso em: 30 de out. 2015.

Por tais razões é que a identificação precisa do imóvel se torna tão relevante.

Além da ata notarial, exigem-se as certidões negativas em nome do requerente tanto no local da localização do imóvel, quanto em seu domicílio, para o fim de se comprovar a inexistência de questionamento judicial com relação à posse exercida pelo requerente, o que também presume a natureza mansa e pacífica da posse.

Outro requisito do novo dispositivo legal é o justo título ou outros documentos que venham comprovar a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse. Destaca-se que quanto a posse for adquirida de forma originária inexistirá documento que venha a comprovar sua aquisição, o que impedirá o manuseio do procedimento extrajudicial, diferentemente da posse derivada que pode ser celebrada através de instrumento público ou privado.

Enfim, são diversos documentos que podem ser utilizadas como provas para caracterizar a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse. Aqui citamos alguns que possuem maior relevância, como por exemplo: matrículas dos imóveis confrontantes; comprovantes de pagamento de Imposto Territorial Rural (ITR); comprovantes de pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU); informação de ligação de serviços de energia elétrica e água; certidões de nascimento, casamento e casamento; imagens de satélite e fotografias aéreas; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR/INCRA); Cadastro Ambiental Rural (CAR/IBAMA), entre outros.

Neste sentido, o requerimento de usucapião extrajudicial deverá, portanto, ser instruído com: (1) ata notarial atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores; (2) 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; (3) certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; e (4) 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.

A falta destes requisitos impede a usucapião pela via administrativa ou extrajudicial.

Contudo, recebida a petição pelo cartório, devidamente instruída, o oficial de registro procederá à chamada prenotação no livro de protocolo e a autuará o feito. Se ausente algum documento, formulará nota com devolutiva a ser entregue ao requerente, para que satisfaça a ausência. Caso algum dos interessados mencionados no item (2) anterior deixe de assinar a planta e o memorial descritivo, será notificado para dar sua anuência em 15 dias, interpretando-se o silêncio como discordância.

Não é demais destacar também que a União, o Estado, o Distrito Federal e Município também serão notificados do procedimento instaurado para se manifestarem em 15 dias. O oficial do registro de imóveis deverá publicar edital em jornal de grande circulação para ciência de terceiros interessados, o que evidencia e confere certa complexidade procedimental para a usucapião extrajudicial. Admitem-se diligências para solucionar eventuais dúvidas, a serem realizadas pelo oficial do registro de imóveis.

Assim sendo, se toda a documentação estiver em ordem e na ausência de impugnação por parte dos titulares de direitos indicados na matrícula do imóvel, bem como dos demais interessados, o pedido será deferido e a usucapião será averbada no registro imobiliário. Caso contrário, o oficial do registro de imóveis rejeitará o pedido e essa rejeição não impede a propositura de ação de usucapião perante o Poder Judiciário, por força do XXXV do artigo 5º da Constituição Federal, que dispõe que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”. Processualmente, evidencia-se que a decisão do oficial não faz efeito que se assemelha à coisa julgada material, até porque não se trata de atividade jurisdicional.

No entanto, em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

Como se verifica, a principal vantagem do procedimento extrajudicial de usucapião é sua celeridade e, como se assemelha ao procedimento de retificação consensual, previsto nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos, não é equivocado estimar que deva durar entre 90 e 120 dias.

4 CONCLUSÃO

Buscou o presente trabalho discutir alguns aspectos e a pertinência dos documentos exigidos por este novo instrumento previsto pelo novo Código de Processo Civil. Acredita-se, entretanto, que este novo procedimento deva ter maior celeridade, ao contrário do procedimento jurisdicional.

Por fim, entende-se que o procedimento de usucapião extrajudicial ainda abre espaço para diversas discussões acadêmicas como, por exemplo, a capacidade do oficial de registro de imóveis para valorar os documentos apresentados e a perda do direito de propriedade sem a intervenção judicial, trazendo sérias consequências para segurança jurídica nos Direitos Reais.

REFERÊNCIAS

BLOCH, Francisco dos Santos Dias. **Ata notarial como meio de prova judiciária**. Disponível em: <<http://goo.gl/EmwRTR>>. Acesso em: 29 de out. 2015.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado, 1988.

_____. Lei nº 6.105, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. Brasília, 1973.

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Brasília, 2002.

_____. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Institui o Código de Processo Civil**. Brasília, 2015.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, v.4: direito das coisas**. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

GONÇALVES, Renato Afonso. **O novo código civil e a usucapião**. Disponível em: <<http://goo.gl/eMXRv7>>. Acesso em: 30 jun. 2016.

MELO FILHO, Álvaro. **Princípios do direito registral imobiliário**. Disponível em: <<https://goo.gl/iQVs1m>>. Acesso em: 30 de out. 2015.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso Direito Civil - Coisas**. 35 ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no país**. Disponível em: <<http://goo.gl/0ztFF7>>. Acesso em: 28 de out. 2015.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Manual de Direito Civil - Coisas**. 4 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.