

## PARA ENTENDER A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

*Rosângela Maria de Azevedo Gomes<sup>1</sup>*

O Código de Processo Civil que entrou em vigor em março deste ano prestigiou as formas de solução mais adequadas dos conflitos de interesse. Dessa forma, além de técnicas já conhecidas e praticadas como a mediação e a arbitragem, surgiu no art. 1071 a usucapião extrajudicial.

Tal instrumento de regularização fundiária pretende tornar mais célere a aquisição da propriedade, por meio da posse mansa (sem oposição), qualificada (de boa-fé e com função social) e cujo tempo será o requerido conforme a modalidade de usucapião que se deseja arguir. Tais são os pressupostos. A partir da existência deles pode-se iniciar o procedimento comprovando os requisitos.

O texto da lei processual demanda uma regulamentação para sua aplicação imediata. Tal procedimento tem sido feito por cada Estado, na medida das suas demandas e possibilidades. Os Estados do Rio de Janeiro e São Paulo já possuem regras que permitem a aplicação de tal procedimento, embora o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) esteja formando um procedimento nacional.

Certo é que alguns pontos já estão definidos e não serão alterados. A saber:

- 1- Documentos que qualifique o possuidor e, se for o caso, seu cônjuge ou companheiro (certidão de casamento ou contrato/declaração de união estável, identidade e CPF, comprovação do domicílio cujo endereço será o do bem arguido);
- 2- Comprovação da posse. Servindo para tanto os impostos e taxas pagos, preferencialmente em nome do possuidor;
- 3- A anuência do titular da propriedade, pois, conforme o texto da lei processual, o silêncio representa a negativa, gerando a impossibilidade da usucapião extrajudicial. Porém, a via judicial ainda poderá ser utilizada.  
Para a comprovação desse requisito pode ser apresentada a escritura de promessa de compra e venda, a cessão de direitos (inclusive hereditários, desde que assinados por todos os herdeiros e seus cônjuges/companheiros) ou outro documento hábil à transmissão da propriedade;
- 4- A declaração dos confinantes (vizinhos) informando que conhecem o requerente e declaram o conhecimento da existência da posse sem

---

<sup>1</sup> Advogada. Consultora de Denis Borges Barbosa Advogados. Doutora em Direito Civil pela UERJ. Mestre em Direito da Cidade pela UERJ. Professora Associada de Direito Civil da UERJ e UNIRIO. Professora do IBMEC e FAA.

contestação. Tal documento pode ser via instrumento particular, mas com as assinaturas reconhecidas em cartório;

5- A declaração de titulares de direitos reais (credores hipotecários, usufrutários, titulares de direito de superfície, titulares de direito real de uso/moradia, etc), informado que não se opõem à usucapião. Esta declaração também poderá ser feita por instrumento particular com as firmas reconhecidas;

6- Plantas do imóvel com o memorial descritivo elaborado e assinado por engenheiro ou arquiteto, certificado pela municipalidade. No caso de unidade edilícia será necessária a planta da incorporação e a da unidade com os respectivos memoriais descritivos.

Observe-se que o posterior registro no Registro de Imóveis será lavrado em conformidade com a descrição do memorial. Portanto, será muito importante que o documento seja fiel à realidade do imóvel;

7- Ata notarial ( Registro de Notas) lavrada com a comprovação dos documentos mencionados, indicação da modalidade de usucapião que será adotada, os documentos que comprovem os seus requisitos e assinada pelo possuidor e testemunhas.

Observe-se que qualquer modalidade de usucapião é passível de ser arguida pela via extrajudicial. Apenas deve-se ter o cuidado de optar pela modalidade que pode ser comprovada;

8- Serão necessárias, também, certidões que comprovem a ausência de oposição. O Cartório de Notas que lavrar a ata poderá providenciar as certidões, a pedido e com ônus do possuidor/requerente. Tal medida é mais adequada e acelera o procedimento;

9- Procuração nomeando advogado para representar o possuidor e seu cônjuge/companheiro no processo administrativo.

Importante assinalar que o processo administrativo nasce no Cartório de Notas, jamais no Registro de Imóveis, salvo nas comarcas de registro único. O Registro de Imóveis somente receberá o processo após o pronunciamento da União, Estado e Município indicando que não existe oposição à usucapião, que o imóvel está livre e desimpedido e não existem limitações à aquisição.

No caso da União o pronunciamento será do órgão encarregado do Patrimônio da União (SPU), nos Estados e Municípios as respectivas Procuradorias serão citadas para o pronunciamento. Observe-se que a lei estabeleceu o prazo de 15 dias para tanto, sob pena do silêncio representar a ausência de interesse.

Remarque que o advogado deve ser diligente para que o possuidor, uma vez titulado na propriedade, não seja surpreendido com uma demanda judicial de um dos entes federativos indicando interesse e que não havia se pronunciado diante do prazo exíguo de 15 dias. Logo, recomenda-se que o pronunciamento dos

órgãos competentes demonstrando a ausência de interesse e obstáculos à aquisição esteja nos autos do processo, que será encaminhado ao Registro de Imóveis para a aquisição da propriedade originária, via usucapião. Pois, tudo o que se deseja é evitar uma demanda judicial, diante da morosidade do Poder Judiciário que se encontra sobrecarregado.

Por fim, para que se tenha a dimensão da importância do novo procedimento, não haverá o recolhimento do imposto de transmissão, visto ser a aquisição originária.