



Usucapião extrajudicial

Francisco Ventura de Toledo

35° Encontro Regional dos
Oficiais de Registro de Imóveis

De 28 a 30 de abril de 2016
Hotel Mercure - Goiânia-GO

Realização:



Apoio:



INTRODUÇÃO

DOS REQUISITOS INDISPENSÁVEIS PARA TODAS AS FORMAS DE USUCAPIÃO

DA POSSE NA USUCAPIÃO

DO TEMPO NA USUCAPIÃO

COISA HÁBIL OU SUSCETÍVEL DE USUCAPIR

DAS DIVERSAS ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

DA USUCAPIÃO ORDINÁRIA

DA USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL

DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

DA USUCAPIÃO FAMILIAR



DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA USUCAPIÃO PERANTE O OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS PREVISTO NO ART. 1.071 DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

DO REQUERIMENTO

DA ATA NOTARIAL

DOS DOCUMENTOS QUE DEVEM ACOMPANHAR O REQUERIMENTO E A ATA NOTARIAL

DAS CERTIDÕES NEGATIVAS FORENSES

DO PROCESSAMENTO DO PEDIDO DA USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA

HÁ POSSIBILIDADE DE DEFERIMENTO DE GRATUIDADE REFERENTE AOS EMOLUMENTOS DEVIDOS AO REGISTRADOR DE IMÓVEIS NA USUCAPIÃO PELA VIA ADMINISTRATIVA?

CONSIDERAÇÕES FINAIS - DA RESPONSABILIDADE ADMINISTRATIVA E CIVIL DO OFICIAL



Introdução

O novo Código de Processo Civil acrescentou o artigo 216-A à Lei nº 6015/73, criando um novo procedimento para o reconhecimento da aquisição imobiliária pela usucapião, uma via administrativa a ser percorrida no Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel.



Os registradores de imóveis passarão a avaliar provas fáticas, testemunhais e outras além da prova documental, trazendo ao trabalho da qualificação registrária um novo universo, pouco familiar a esses profissionais do direito. Os registradores de imóveis, para deferirem o pedido de reconhecimento de usucapião administrativa, precisarão verificar se todos os requisitos para a consumação da usucapião, na espécie pleiteada, foram cumpridos, o que exigirá profundo estudo de cada forma de usucapião existente.



Para isso, deverão os registradores se aprofundar no estudo das espécies de usucapião extraordinária, ordinária, “tabular”, “familiar”, especial rural (pro labore), especial urbana (pro moradia) e coletiva urbana; o que inclui também o estudo da posse. Não trataremos com maior detalhamento a espécie coletiva urbana, por entendermos que será de difícil aplicação na forma administrativa. Porém, entendemos que, em tese, esta espécie também pode ser requerida administrativamente.



DOS REQUISITOS INDISPENSÁVEIS PARA TODAS AS FORMAS DE USUCAPIÃO

- Os requisitos indispensáveis para a aquisição imobiliária por qualquer uma das modalidades de usucapião são posse, decurso de tempo e coisa hábil ou suscetível de usucapir.



DA POSSE NA USUCAPIÃO

- A posse, para gerar a usucapião, ou seja, para ser *ad usucapionem*, tem de cumprir alguns requisitos, ou seja, tem de ser exercida com ânimo de dono (*animus domini*), e tem de ser justa, pacífica e contínua.
- A posse com ânimo de dono é aquela em que o possuidor trata a coisa como se fosse sua, em que se comporta como efetivamente tivesse o domínio do imóvel.



A posse que não preenche esse requisito não é hábil para servir à usucapião do imóvel. Exemplos dessa forma de posse são as exercidas pelo locatário, pelo comodatário e pelo arrendatário. Esses possuidores, apesar de terem a posse direta do imóvel por um vínculo obrigacional, não exercem a posse como se donos fossem. Eles reconhecem a existência da posse indireta do proprietário. Essa posse direta, também chamada de *ad interdicta*, apesar de não gerar direito à usucapião, permite o uso dos interditos possessórios nos casos de turbação ou esbulho contra terceiros e eventualmente contra o próprio proprietário.



A natureza da posse que determinado indivíduo exerce sobre o imóvel pode se alterar, mudando de *ad interdicta* para *ad usucapionem*. Tal pode ocorrer no exemplo do locatário que deixa de pagar os alugueres e passa a se portar como se fosse dono do imóvel. Há quem entenda, porém, que a posse que se transforma em precária pela não devolução do bem em uma relação locatícia nunca convalesce para se tornar hábil à usucapião.



Os chamados “flâmulos da posse”, tal como o caseiro e o administrador, sequer são possuidores. São apenas detentores. Podem, entretanto, em nome do proprietário, defender o imóvel em face de eventual terceiro que tente turbar ou esbulhar a posse. O artigo 1.198 do CC define essas pessoas: “Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas”.



A posse, para ser útil à aquisição do imóvel pela usucapião, tem que ser justa, ou seja, não pode ser violenta, clandestina ou precária. É violenta quando tomada à força; clandestina quando exercida às escondidas; e precária quando o contratante nega-se a devolver o imóvel findo o contrato (v.g. contratos de locação, comodato, arrendamento).



A posse violenta ou clandestina, cessadas as causas que a originaram, pode transmudar-se em posse útil à usucapião, passando a partir de então a contar prazo para a prescrição aquisitiva (art. 1.208 do CC). Há quem entenda que se o possuidor precário passar a agir como se dono fosse do imóvel, inverte-se o caráter da posse, passando esta a ser *ad usucapionem* a partir do momento da mudança. Mas esta posição não é pacífica, entendendo outros que a posse precária nunca convalesce para se tornar útil à usucapião.



A posse, também para ser “ad usucapionem”, tem de ser mansa e pacífica. É considerada mansa e pacífica a posse exercida sem oposição de quem detém a propriedade ou o direito real cujo objeto se pretende usucapir. Francisco Eduardo Loureiro esclarece qual oposição impede a consumação da usucapião: “(...) Não basta qualquer ato de inconformismo por parte de interessados ou do titular de domínio. Estes atos não podem ser ilegais, como, por exemplo, a retomada violenta, repelida pelo usucapiente por meio da tutela possessória. Mesmo as oposições judiciais devem ser sérias e procedentes. Assim, eventuais ações possessórias ou reivindicatórias somente atingem a pacificidade da posse caso sejam julgadas procedentes(...)” (Código Civil Comentado, Doutrina e Jurisprudência, coordenador Ministro Cezar Peluso, editora Manole, 2007, p.1062).



Por fim, a posse “*ad usucapionem*” tem de ser ininterrupta, sem grandes soluções de continuidade. O prescribente não pode possuir o imóvel de tempos em tempos e querer somar todos os períodos intermitentes de posse para a concretização da prescrição aquisitiva. Pequenos intervalos não descaracterizam a continuidade da posse para fins de usucapião. A posse “*ad usucapionem*” pode ser exercida à distância, desde que com ânimo e comportamento de dono.



DO TEMPO NA USUCAPIÃO

- Cada espécie de usucapião possui um prazo próprio para a sua consumação. Conforme a modalidade de usucapião, o prazo necessário para a sua concretização pode variar entre 15 anos (usucapião extraordinária) e 02 anos (usucapião familiar).



- O artigo 1.243 do CC permite que o tempo de posse do antecessor possa ser somado ao tempo de posse do atual possuidor, desde que as posses sejam contínuas (sem interrupção) e homogêneas (mesma qualidade). A sucessão possessória pode se dar a título singular (*accessio possessionis*), por meio de algum vínculo jurídico entre os possuidores (v.g. contrato, mesmo que verbal, ou arrematação) ou pode se dar a título universal (*successio possessionis*), por direito de herança, a qual se dá *ex lege*. O possuidor que recebe a posse a título singular pode optar em somar o tempo anterior, se lhe convier, ou desprezá-lo, conforme a qualidade da posse de seu antecessor, já que a posse viciada do antecessor pode contaminar e prejudicar a posse atual para fins de contagem do prazo da usucapião.



Já o possuidor que recebe a posse a título universal não pode deixar de somar a posse anterior à sua posse, recebendo-a com seus vícios e virtudes. A *sucessio possessionis* deve aproveitar a todos os herdeiros em conjunto, não podendo um deles usá-la para requerer individualmente a usucapião.

- Há controvérsia sobre a possibilidade ou não de somar-se o tempo da posse do antecessor ao do atual possuidor para fins de usucapião especial, no caso da *accessio possessionis*. Para alguns autores, as usucapiões especiais exigem posse pessoal do usucapiente.



COISA HÁBIL OU SUSCETÍVEL DE USUCAPIR

- Nem todos os imóveis podem ser usucapidos. Os bens públicos, desde o advento do Código Civil de 1916, não são passíveis de usucapião (Súmula nº 340 do STF). Encontraram uma breve exceção a essa regra as terras devolutas situadas na zona rural, diante dos termos da Lei nº 6.969/81. Porém, com a CF/88 a proibição voltou a valer para todos os imóveis públicos.
- A falta de registro do imóvel não significa, por si só, que tal bem é público. Cabe ao ente público provar que o domínio público do imóvel foi reconhecido em ação discriminatória, para poder impugnar com sucesso eventual ação de usucapião de imóvel que não consta do Registro de Imóveis.



- Loureiro, entre outros, entende que é possível a usucapião de imóveis pertencentes a Empresas Públicas e a Empresas de Economia Mista, pois a CF estabelece que estas são regidas pelas regras das pessoas jurídicas de direito privado (Código Civil Comentado, coordenador Ministro Cezar Peluso, editora Manole, 2007, p.1.061).
- Os bens fora do comércio também não podem ser usucapidos. Porém, de acordo com corrente doutrinária e jurisprudencial majoritária, a inalienabilidade estabelecida por ato de vontade, em testamento ou doação, não impede a consumação da prescrição aquisitiva, por ser a usucapião forma de aquisição originária e não decorrente de alienação.



Neste sentido, José Carlos de Moreira Salles se posiciona:

“Efetivamente, a alienação tem como pressuposto um ato de vontade tanto do adquirente como do alienante, o que é absolutamente indiferente à usucapião, na qual, como assinalamos, não há alienação, por se tratar de aquisição originária – e não derivada – da propriedade” (Usucapião de Bens Imóveis e Móveis, ed. Revista dos Tribunais, 6ª edição, p.91).

O Bem de Família voluntário (art. 1.711 do CC), seguindo este entendimento também se sujeitará à usucapião.



DAS DIVERSAS ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

- DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.



Os requisitos da usucapião extraordinária, além dos comuns a todas as formas de usucapião, como posse não contestada e contínua e coisa hábil ou suscetível de se usucapir, exige prazo de 15 anos para se consumir, ou 10 anos, caso o possuidor tenha utilizado o imóvel usucapiendo como sua moradia habitual ou nele feito obras ou serviços de caráter produtivo (posse-trabalho). A lei não exige justo título e boa-fé para esta modalidade de usucapião. No caso da usucapião extraordinária com prazo reduzido em razão da utilização do imóvel como moradia habitual, há entendimento de que o usucapiente tem que residir no bem por todo o prazo da usucapião.



- DA USUCAPIÃO ORDINÁRIA

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.



- Os requisitos da usucapião ordinária são os mesmos para qualquer modalidade de usucapião, ou seja, posse pacífica e sem interrupção por 10 anos e coisa hábil, acrescidos de justo título e boa-fé. O prazo se reduz para 5 anos se o possuidor tiver adquirido o imóvel onerosamente, com base em título registrado, cujo registro foi posteriormente cancelado por vício não conhecido do adquirente (boa-fé), desde que o possuidor tenha utilizado o imóvel como sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico.
- Francisco Eduardo Loureiro define justo título como aquele potencialmente hábil para a transferência da propriedade ou de outros direitos reais, que, porém, deixa de fazê-lo, por padecer de um vício de natureza substancial ou de natureza formal (Código Civil Comentado, Coordenador Ministro Cezar Peluso, editora Manole, 1ª edição, p.1075).



- A doutrina tem evoluído no sentido da não necessidade de registro do título para este ser havido como justo. Neste sentido Caio Mário da Silva Pereira, Benedito Silvério Ribeiro, José Osório de Azevedo Junior, Francisco Eduardo Loureiro, entre outros.
- Podem vir a se caracterizar como justo título qualquer título que tenha aptidão para transferir o domínio ou o direito real a ser usucapido, como uma escritura de compra e venda, permuta, doação, dação em pagamento, uma carta de sentença expedida em uma ação de adjudicação compulsória, uma carta de arrematação, etc.



- O compromisso de compra e venda quitado também pode vir a ser considerado justo título. José Osório de Azevedo esclarece a razão de dever ser aceito o compromisso de compra e venda como justo título para fins de usucapião, devendo estar quitado para esse fim: (...) “Assim, a posse do compromissário é derivada de um contrato que tende à transmissão da propriedade, não podendo deixar de ser vista como posse *ad usucapionem*. Apenas não pode ser oposta ao compromitente – enquanto não pago o preço – para não contrariar uma das finalidades do contrato, que é garantir o crédito do próprio compromitente” (Compromisso de Compra e Venda, Malheiro Editores, 3ª edição, p. 79).



O título que contenha vício de nulidade pode ser havido como justo para preencher esse requisito na usucapião ordinária?

Francisco Eduardo Loureiro entende que sim, citando exemplos de vícios que possam integrar um justo título para fins de usucapião ordinária: (...) “Tomem-se como exemplos de vícios substanciais a aquisição *a non domino*, os negócios jurídicos nulos e anuláveis, o compromisso de compra e venda de um lote, sem prévio parcelamento do solo, ou de títulos em geral que não conseguem ingressar no registro, por ofender os princípios da especialidade ou da continuidade registrária (...)”. (*ob. cit. p.1.075*). No mesmo sentido, Cristiano C de Farias e Nelson Rosenvald, Curso de Direito Civil-Reais, ed. Jus PODIVM, 8ª edição, pp.430-431. Em sentido contrário, Carlos Roberto Gonçalves, “se o título é nulo não enseja a usucapião ordinária. Sendo nulo, não é justo. Somente o título anulável não impede a usucapião ordinária, visto que é título eficaz e produz efeitos, enquanto não se lhe decreta a anulação...” (Direito Civil Brasileiro, ed. Saraiva, 9ª edição, p.292).



E o requisito da boa-fé, o que significa?

- Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald nos ensina que boa-fé, “para fins de usucapião, resulta na convicção de que o bem possuído lhe pertence. Ao adquirir a coisa, falsamente supôs ser o proprietário.” (ob. cit., p.428). É de boa-fé o adquirente que desconhece o vício formal ou intrínseco que inquina o seu título e que impede a concretização da aquisição da propriedade ou do direito real sobre o imóvel.
- A boa-fé deve perdurar por todo o tempo necessário para se completar a prescrição aquisitiva ordinária. Não basta que tenha havido boa-fé no momento da aquisição do direito, ela deve permanecer durante todo o lapso prescricional. Tem presunção *juris tantum*, ou seja, a eventual má-fé do prescribente deve ser provada por quem a usucapião atinge (art.1.201, parágrafo único, do CC). “Dúvidas e apreensões sobre a legitimidade do domínio não determinam, necessariamente, má-fé do possuidor, uma vez que não excluem de maneira absoluta a convicção de proprietário” (RT 108/249, José Carlos de Moreira Salles, ob. cit., p.139).



O parágrafo único do art. 1.242 do CC estabelece prazo de apenas 5 anos para usucapir quando o imóvel foi adquirido onerosamente, com base em registro que venha a ser cancelado posteriormente, se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia ou nele tenha realizado investimentos de interesse social e econômico. Por essa razão, o § 5º do art. 214 da Lei nº 6.015/73 previu na hipótese da ocorrência de nulidade de pleno direito que “A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel”. Neste sentido, o decidido no Processo CG nº 2015/78232, que foi assim ementado:

“Registro de imóveis – Pedido de Providências que visa cancelar o registro – Inviabilidade, não obstante o primeiro registro reclamado ter configurado erro evidente e nulidade de pleno direito, nos termos do artigo 214 da Lei de Registros Públicos, em razão da regularidade do registro posterior e que não comporta cancelamento nesta esfera administrativa – Recurso não provido (257/2015-E).”



O titular de direito registrado, cujo título contém vício, mas o registro ainda não foi cancelado, também pode pleitear a usucapião após cinco anos. É inapropriadamente denominada de usucapião tabular, já que não é apenas a existência do registro ao longo de determinado prazo que permitirá a aquisição pela usucapião, devendo ser complementado por um dos requisitos constantes do art. 1.242 do CC (estabelecido no imóvel a sua moradia ou que nele tenha realizado investimentos de interesse social e econômico).



- DA USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL

Art. 1.239 do Código Civil. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 191 da Constituição Federal. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.



- O usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano durante o prazo da usucapião. O direito, porém, pode ser exercido mais de uma vez, ao contrário do que ocorre na usucapião especial urbana, onde o benefício somente pode ser concedido por uma vez.
- O critério adotado para se saber se o imóvel é urbano ou rural para fins de usucapião especial é o da localização, tal como definido no CTN, e não o da destinação, como utilizado pelo Estatuto da Terra.
- O STJ recentemente decidiu que é possível a usucapião especial rural de área inferior ao módulo rural, em razão da legislação ter delimitado apenas a área máxima a ser usucapida, sendo mais importante o atendimento ao requisito da função social da norma (REsp 1.040.296-ES, Rel. originário Min. Marco Buzzi, Rel. para acórdão Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 2/6/2015, DJe 14/8/2015).



- **DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA**

Art. 1.240 do Código Civil. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.



Art. 183 da Constituição Federal. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Regulamento)

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.



- A pessoa jurídica não pode se valer de nenhuma das formas de usucapião especial. Carlos Roberto Gonçalves esclarece que os requisitos para a usucapião especial “impedem que a pessoa jurídica requeira usucapião com base nos dispositivos em apreço, porque ela não tem família nem morada” (ob. cit. p.263).
- Sobre o limite estabelecido de 250 metros quadrados para a usucapião especial urbana, doutrina e jurisprudência não chegaram a um consenso. Há entendimento de que o limite é apenas para o terreno, não se aplicando às acessões.



Benedito Silvério Ribeiro apresenta sugestão de solução para esta questão nos seguintes termos:

(...) “O art.9º do Estatuto da Cidade praticamente repetiu o disposto no art.183 da CF, colocando no lugar de “área urbana” a expressão área ou edificação urbana. Isso, somado à possibilidade modificatória por norma infraconstitucional, permite concluir que os 250m² abrangem tanto a área do terreno quanto a construção, vedando que uma ou outra ultrapasse o limite assinalado. Ademais, não se soma a área construída à do terreno” (...) (Tratado de Usucapião, ed. Saraiva, 3ª edição, p.910).

Também há entendimento de que o limite para a usucapião de unidades autônomas seria o da área útil; ou de que seria praticamente impossível a usucapião urbana de apartamentos, por ser a participação no terreno dessas unidades, quase na totalidade das hipóteses, inferior a 250 metros quadrados. Pensamos que o melhor critério a se adotar para o caso das unidades autônomas é o de se somar a área útil à área comum, desprezando a área de participação no terreno, não podendo o resultado superar 250m².



O critério econômico, na hipótese, deve prevalecer, invertendo a regra geral de que o acessório (construção) segue o principal (o terreno), pois no condomínio edilício a acessão habitualmente passa a ter importância econômica mais relevante do que o terreno. Mas tal posição não encontra pacificidade na doutrina e na jurisprudência.

- O STF decidiu que lei municipal que estabeleça módulo urbano superior a 250 metros quadrados não impede o reconhecimento da usucapião especial urbana, conforme ementa abaixo transcrita:



*“RE 422349 / RS - RIO GRANDE DO SUL
RECURSO EXTRAORDINÁRIO*

Relator: Min. DIAS TOFFOLI

Julgamento: 29/04/2015 Órgão Julgador: Tribunal Pleno

EMENTA Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido.



1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m², destacada de um todo maior, dividida em composses. 2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. 3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido.”



Com relação à imóvel financiado pelo SFH, mesmo o art. 9º da Lei nº 5.741/71 considerando crime a ocupação de imóveis nesta circunstância, o Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu que é possível a usucapião especial urbana, uma vez que tal hipótese não é vedada pelo art. 183 da CF (RT 754/259, apud José Carlos Moreira Salles, ob. cit. p.89).



• DA USUCAPIÃO FAMILIAR

Art. 1.240-A do Código Civil. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.



Esta forma de usucapião, aparentemente, tem o início de seu prazo contado a partir da separação de fato e não a partir do divórcio ou da separação reconhecida judicialmente no caso de união estável, não obstante a lei falar em “ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar”.



DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA USUCAPIÃO PERANTE O OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS PREVISTO NO ART. 1.071 DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

DO REQUERIMENTO

Art. 1.071. *O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216 - A:*

“Art. 216 – A. *Sem prejuízo da via jurisdicional é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:*

- (...)



Interessado no pedido administrativo da usucapião pode ser o próprio possuidor (ou um dos possuidores, em caso de composesse) ou qualquer pessoa que tenha interesse jurídico no reconhecimento da usucapião a favor do prescribente. Ex.: herdeiro em diversas situações, credor do usucapiente ou pessoa que tenha contratado a aquisição do imóvel com o usucapiente antes do reconhecimento do seu direito de propriedade (mas após o transcurso do prazo necessário à prescrição aquisitiva).



Muitos poderão interpretar que o requerimento a ser formulado pelo interessado deve cumprir os mesmos requisitos exigidos para a petição inicial no processo civil. Pensamos que não deve existir esse rigor formal, sendo que as regras procedimentais que devem ser aplicadas são as previstas na Lei nº 6.015/73, como o reconhecimento de firma, por exemplo. O NCPC passou a exigir a representação por causídico para este procedimento administrativo, portanto o requerimento deverá ser assinado por advogado, acompanhado de procuração com poderes expressos. Tanto em relação ao requerimento como aos outros atos do procedimento deve ser aplicado o princípio do informalismo, que rege todos os processos administrativos. Neste sentido, a lição de Maria Sylvia Zanella Di Pietro, ao falar sobre o princípio da obediência à forma e aos procedimentos:



“Quanto a este princípio, a sua aplicação é muito mais rígida no processo judicial do que no administrativo; por isso mesmo em relação a este, costuma-se falar em princípio do informalismo. Informalismo não significa, nesse caso, ausência de forma; o processo administrativo é formal no sentido de que deve ser reduzido a escrito e conter documentado tudo aquilo que ocorre no seu desenvolvimento; é informal no sentido de que não está sujeito a formas rígidas” (Direito Administrativo, ed. Atlas, 10ª edição, pp.410 e 411).

- Porém, isso não dá um “salvo conduto” para o oficial improvisar ou aceitar toda e qualquer modificação de rito ou de cumprimento de requisitos legais. Onde a lei estabelece regras específicas, estas devem ser observadas, especialmente se o seu descumprimento puder implicar em alguma nulidade.



- DA ATA NOTARIAL

Art. 216 – A. (...)

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

Leonardo Brandelli define ata notarial como “o instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio” (Usucapião Administrativa de Acordo com o Novo Código de Processo Civil. Ed. Saraiva, 2016, p.74).



O provimento nº 58/2015, da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, em seu art. 1º, exemplifica (*numerus clausus*) quais informações devem constar da ata notarial:

“138.1. Da ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião, além do tempo de posse do interessado e de seus sucessores, poderão constar:

- a. declaração dos requerentes de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo;*
- b. declarações de pessoas a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores;*
- c. a relação dos documentos apresentados para os fins dos incisos II, III e IV, do art. 216-A, da Lei nº 13.105/15”.*



- A informação referente ao tempo de posse do interessado e seus sucessores deve se referir aos depoimentos de testemunhas e às informações constantes de documentos, não podendo ser considerada definitiva, ficando ao critério do oficial a suficiência ou não das provas apresentadas sobre referido tempo. A ata, nesse aspecto, é de grande serventia para coletar declarações de pessoas que tenham presenciado atos de posse durante o decurso do prazo da prescrição aquisitiva, que tenham tido condição de avaliar a qualidade da posse, se justa ou não, se contínua, se exercida “*cum animo domini*”,



se o imóvel foi utilizado como moradia do possuidor e de sua família, se nele foram realizadas obras ou serviços de caráter produtivo, ou, no caso de imóvel rural, se foi tornado produtivo pelo trabalho do possuidor ou de sua família, se nele foram realizados investimentos de interesse social e econômico, ou seja, que possam relatar todas as informações necessárias para confirmar a ocorrência dos requisitos necessários para a aquisição imobiliária por determinada espécie de usucapião. A apresentação de documentos que atestem a posse e o tempo, se não feita no momento da elaboração da ata, poderá ser feita perante o oficial de registro de imóveis competente.



- Ao que tudo indica, o legislador quis utilizar a ata notarial como instrumento de apoio à obtenção do reconhecimento da usucapião pela possibilidade que tem o tabelião ou o seu preposto de se deslocar até o imóvel usucapiendo, para atestar se as informações contidas na planta e no memorial, ao menos em relação ao endereço e aos imóveis vizinhos, conferem com o imóvel que esteja em posse do requerente. Também para que se confirme se o requerente tem a posse atual do imóvel e se existe composses.



Pode acontecer a hipótese de o usucapiente ter cumprido o prazo necessário de posse para usucapir o imóvel e posteriormente ter perdido a posse. Carlos Roberto Gonçalves tratou do assunto: “Estatui a Súmula 263 do Supremo Tribunal Federal: “o possuidor deve ser citado, pessoalmente, para a ação de usucapião”. Observa Theotonio Negrão que, “normalmente, só o possuidor pode intentar ação de usucapião; mas, se após haver preenchido todos os requisitos para a prescrição aquisitiva, perdeu a posse, também poderá mover ação de usucapião; nesta hipótese, o possuidor atual terá de ser citado. “Mas decidiu o Superior Tribunal de Justiça, “ainda que se entenda que necessária a citação pessoal de possuidores, após a vigência do Código de 73, a exigência estará limitada aos que o fossem quando ajuizada a ação” (ob. cit., p. 299/300).



O atual possuidor deve ser identificado na ata notarial e, por cautela, notificado pelo registrador sobre o pedido da usucapião, caso não tenha anuído na planta, apesar de não constar do texto da lei que o possuidor não usucapiente tenha que anuir ou ser notificado para se manifestar.



- A ata notarial, apesar da lei e das referidas normas de serviço não preverem expressamente, não atenderá toda a sua finalidade se não houver a visita “in loco” do tabelião ou seu preposto ao imóvel usucapiendo. O legislador teria sido mais feliz se estabelecesse esta exigência ao tabelião.
- Nada impede que sejam feitas duas ou mais atas notariais, se necessário. Pode ocorrer, inclusive, que uma ata notarial seja feita por um tabelião e outra por outro tabelião. A ata notarial que constate a situação do imóvel usucapiendo tem de ser lavrada pelo notário da localidade (competente).



DOS DOCUMENTOS QUE DEVEM ACOMPANHAR O REQUERIMENTO E A ATA NOTARIAL

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



De acordo com o parecer dos Juízes Auxiliares da Corregedoria de São Paulo, que serviu de suporte à publicação do Provimento CG nº 58/2015, os titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo e sobre os respectivos imóveis confinantes devem assinar tanto na planta como no memorial: (...) “O inciso II, do art. 216-A, exige que assinem a planta e o memorial descritivo que serão apresentados ao oficial do registro de imóveis os titulares de direitos (notoriamente os reais) inscritos na matrícula do imóvel usucapiendo e na dos confinantes”(…).



Porém, como o § 2º do art. 216-A prevê que a necessidade de notificação de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, apenas se estes não tiverem assinado na planta, pode haver quem entenda que apenas a assinatura na planta é necessária.

Os titulares de direitos previstos no referido inciso II são os legitimados passivos certos ou obrigatórios do procedimento da usucapião administrativa que necessitam anuir expressamente.



- *DAS CERTIDÕES NEGATIVAS FORENSES*

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

As certidões negativas de ações devem ser as dos distribuidores da Justiça Federal e da Justiça Estadual, do domicílio do requerente e da situação do imóvel, para verificação se foi movida alguma ação possessória, ação reivindicatória ou mesmo uma ação de protesto judicial por algum titular de direito real em face do usucapiente. O decurso do prazo da usucapião é interrompido no caso de oposição do proprietário à posse do usucapiente. Esta oposição tem de se dar por meio legal, ou seja, por meio de ação que venha a ter êxito em sua pretensão. Outras ações que porventura o usucapiente esteja sofrendo que não possam afetar o seu direito à obtenção da usucapião, não devem ser motivo para indeferimento do pedido.



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

As questões relacionadas ao justo título já foram tratadas acima por ocasião do estudo da usucapião ordinária. Foi dito acima também que as declarações das testemunhas, a serem colhidas em ata notarial, devem, se possível, tratar sobre a origem da posse (se justa ou não), da sua continuidade, natureza, tempo e se é qualificada pela moradia ou “trabalho” e investimentos do possuidor e sua família no imóvel.

Outros documentos como contratos, avisos, notificações, citações, recibos, etc., certamente poderão servir de auxílio na formação da convicção do oficial quanto à concretização ou não da usucapião.



- DO PROCESSAMENTO DO PEDIDO DA USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA

§1º O pedido será autuado pelo registrador; prorroga-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

§2º Se a planta não contiver a assinatura de 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, este será notificado pelo registrador competente, para manifestar seu consentimento expresso em quinze dias, interpretado o seu silêncio como discordância; a notificação pode ser feita pelo registrador pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento.



O §1º estabelece que o prazo da prenotação do pedido será prorrogado até o acolhimento ou rejeição do pedido, que deverá ser autuado. Uma questão que pode surgir é se a prenotação do procedimento de usucapião administrativa, durante a sua vigência, impede o registro de algum título que venha a ser prenotado posteriormente. Seguindo o princípio registrário da continuidade (arts. 195 e 237 da Lei nº 6.015/73), e sendo o título posterior contraditório ao procedimento da usucapião, a resposta seria sim. Por cautela, até que haja eventual alteração legislativa ou normatização administrativa em contrário, o oficial deve aguardar o resultado do procedimento antes de registrar qualquer outro título contraditório.



Isto em razão de que sendo o pedido da usucapião deferido e registrada a aquisição, a titularidade do imóvel será alterada e quebrada a continuidade da cadeia dominial. Porém, como pode o pedido de usucapião que pode inicialmente ter um caráter unilateral, o “trancamento” do registro atua como uma espécie de “reserva de prioridade” sem a anuência do proprietário tabular, o que exige reflexão e eventual normatização ou alteração legislativa que estabeleça os efeitos que a prorrogação da prenotação do procedimento de usucapião administrativa deve provocar.



Faltando alguma assinatura de algum titular de direito sobre o imóvel usucapiendo ou sobre os imóveis confinantes, este será notificado pelo registrador pessoalmente ou pelo correio. Não havendo resposta de todos os notificados anuindo com a usucapião, o procedimento deverá ser encerrado pelo registrador, mediante relatório e decisão fundamentada, podendo o requerente solicitar suscitação de dúvida se não estiver conformado com o decidido.

Este dispositivo não prevê a notificação pelo oficial de Títulos e Documentos, a pedido do oficial de Registro de Imóveis competente. Não enxergamos qualquer razão para essa limitação, já que não há razão para permitir a notificação pelo correio e não permiti-la pelo Registro de Títulos e Documentos. A intenção é obter anuência do notificado à usucapião. Talvez tenha ocorrido um descuido do legislador.



A lei inovou ao definir eventual silêncio do notificado como discordância. Essa interpretação dificultará a obtenção da usucapião pela via administrativa. Para enfrentar essa dificuldade criada pelo legislador, pensamos que os Órgãos Normativos (Corregedorias Gerais e Corregedorias Permanentes), os Órgãos Julgadores (Conselhos Superiores da Magistratura, conforme o Estado), ou o próprio legislador, poderão disciplinar algumas situações de forma a mitigar a exigência da anuência expressa desses titulares, como por exemplo:

- Pedido de usucapião de imóvel cuja descrição coincida exatamente com a descrição dada na matrícula do Registro de Imóveis: desnecessidade de anuência dos titulares de direitos sobre imóveis confinantes, por não haver risco de prejuízo para essas pessoas.



Pedido de usucapião de imóvel que o usucapiente já possua título aquisitivo, como uma escritura de compra e venda ou um compromisso de compra e venda quitado, mas cujo título não seja passível de registro por algum óbice intransponível que não se relacione com a concordância do transmitente: desnecessidade de anuência do proprietário tabular do imóvel usucapiendo, por ter este já autorizado a transferência do domínio ao possuidor. É claro que nessa hipótese a prova da quitação do compromisso de compra e venda deverá ser aferida com rigor pelo oficial.

§3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, para que se manifestem, em quinze dias, sobre o pedido. A comunicação será feita pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento.



A União, o Estado ou Distrito Federal, conforme o caso, e o Município devem obrigatoriamente participar como legitimados passivos do procedimento. Eles devem ser cientificados do pedido para se manifestarem no prazo de 15 dias. O silêncio destas pessoas jurídicas de direito público, diferentemente da hipótese dos legitimados passivos do parágrafo anterior, será interpretado como concordância



Neste sentido, r. parecer da E. Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, acima referido:

Parece claro que a ideia do legislador foi exigir a anuência expressa apenas das pessoas indicadas no § 2º, pois somente neste parágrafo há a ressalva de que o silêncio equivalerá à discordância. Nos §§ 3º e 4º inexistente regra similar, de onde se conclui que o silêncio implica anuência.

Nem poderia ser diferente, pois no caso dos terceiros interessados, raramente – para não dizer nunca – alguém responde à notificação por edital; no dos entes públicos, não haveria sentido em se exigir manifestação expressa em cada expediente apenas para dizer que concordam (Parecer dos Juízes Auxiliares da Corregedoria/Provimento CG nº58/2015).



A dúvida surge em relação ao ente público que efetivamente possua imóvel confinante conhecido, como no caso de via pública pertencente ao município. Nesta hipótese, será necessária a anuência expressa do ente público que tenha domínio sobre imóvel vizinho?

A princípio pensamos que sim. A situação do ente público, nesta hipótese, se enquadra na mesma situação dos outros titulares de direitos sobre imóveis confinantes, não havendo razão para que se faça distinção entre eles.

§4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que podem manifestar-se em quinze dias.



A lei não exigiu a anuência ou a notificação dos ocupantes do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes, como no procedimento da retificação administrativa o fez em relação aos confinantes. Portanto, em tese, os ocupantes destes imóveis somente podem apresentar impugnação como terceiros interessados. Serão estes intimados apenas por edital e suas anuências não são obrigatórias para o deferimento da usucapião, até em razão de não ser possível prever quais pessoas podem ter interesse contrário ao deferimento da usucapião.

§5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.



Entendemos que o oficial pode requerer nova oitiva de alguma testemunha que já foi ouvida ou a oitiva de testemunha ainda não ouvida (vizinha, por exemplo). Pode colher o depoimento no próprio Registro de Imóveis, se assim preferir, ou solicitar que o requerente o promova em algum notário. Pode promover diligências no local, para confirmação da posse do requerente, se existe com posse não informada, ou para verificação da situação do imóvel tal como apresentada na planta e no memorial, entre outras. Poderá, também, requerer a apresentação de documentos que julgar convenientes ao deslinde do pedido e que não foram apresentados pelo requerente.



§6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.



A Medida Provisória nº 700/2015, prevê, sobre a abertura de matrícula no caso de aquisição de forma originária de imóvel, o seguinte:

(...)Art. 2º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 176-A. O registro de aquisição originária ensejará a abertura de matrícula relativa ao imóvel adquirido se não houver ou quando:

- I - atingir parte de imóvel objeto de registro anterior; ou*
- II - atingir, total ou parcialmente, mais de um imóvel objeto de registro anterior.(...)*

Porém, o referido parágrafo 6º fala em “sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.”



Pensamos que tecnicamente a Medida Provisória nº 700/2015 não foi feliz, pois a manutenção da matrícula original do imóvel usucapiendo poderá gerar questionamentos por parte dos usuários do serviço, que não saberão interpretar se os ônus eventualmente constantes da matrícula permanecem ou não em vigor após o registro da usucapião. Os titulares de eventuais ônus incidentes sobre o imóvel usucapiendo deverão anuir ao pedido, portanto, devendo esta anuência esclarecer sobre a exigência da manutenção do ônus ou não. Sendo forma de aquisição originária, a jurisprudência tem interpretado que a usucapião liberta o imóvel de ônus e gravames constituídos após o início da posse *ad usucapionem*, sendo *ex tunc* os efeitos da sentença declaratória (*usucapio libertatis*). Neste sentido, o decidido pelo E. STJ, conforme constante do seu informativo nº 420:



“USUCAPIÃO - PRESCRIÇÃO AQUISITIVA

A questão posta no Resp consiste em definir se a prescrição aquisitiva (usucapião) está sujeita a eventuais limitações relacionadas com a anterior constituição de ônus real sobre o bem usucapido. A Turma entendeu que, consumada a prescrição aquisitiva, a titularidade do imóvel é concedida ao possuidor desde o início de sua posse, presentes os efeitos ex tunc da sentença declaratória, não havendo de prevalecer contra ele eventuais ônus constituídos, a partir de então, pelo anterior proprietário. REsp 716.753-RS, Rel. Min. João Otávio de Noronha, julgado em 15/12/2009.”

“§7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta lei.



§8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§10º Em caso de impugnação ao pedido de reconhecimento extrajudicial da 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.”



A lei estabelece que o interessado poderá requerer ou suscitar o procedimento de dúvida. Em caso de rejeição ao pedido ou em caso de eventual exigência do oficial durante o procedimento, o interessado poderá se insurgir por meio do procedimento de dúvida. Ousamos acrescentar que em caso de impugnação infundada de qualquer um dos titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo ou sobre os imóveis confinantes, e, com maior motivo, em caso de impugnação infundada de qualquer dos entes públicos ou de terceiros interessados, o requerente também poderá apresentar pedido de suscitação de dúvida, já que o § 7º dá ampla abertura a esta forma de recurso, dizendo que “em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar dúvida”. Porém, o §10 estabelece que em caso de impugnação apresentada por qualquer dos titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo ou sobre os imóveis confinantes o oficial encaminhe os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, gerando incerteza se nesta hipótese é cabível a suscitação de dúvida.



HÁ POSSIBILIDADE DE DEFERIMENTO DE GRATUIDADE REFERENTE AOS EMOLUMENTOS DEVIDOS AO REGISTRADOR DE IMÓVEIS NA USUCAPIÃO PELA VIA ADMINISTRATIVA?

O entendimento que tem prevalecido é o de que os emolumentos têm caráter de taxa, e, portanto, como qualquer caso envolvendo tributo, eventual isenção tem de ter previsão legal.

Neste sentido, o decido pelo r. juízo da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo:

Processo 0044558-34.2012.8.26.0100 - Dúvida - Registro de Imóveis - 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo – (...) DECIDO. Ainda que a matéria de fundo, relativa à gratuidade do registro na mencionada hipótese comporte importante reflexão, cumpre assentar que o seu exame deve ficar rigorosamente adstrito ao princípio da legalidade.



*Os emolumentos devidos pela prestação do serviço público delegado de registro, como já pacificado pelo Supremo Tribunal Federal, têm natureza de tributo, cuja espécie foi tida como de taxa. Impende salientar, portanto, que apenas por força de lei a isenção poderá ser instituída. Não se vê, nessa linha de pensamento, como dar interpretação alargada para estender, sem a necessária previsão legal, a isenção, a fim de que ela abranja também os atos de registro, que, em lei, não estão previstos como isentos (...). Sem previsão legal para a isenção pretendida, portanto, e tendo os emolumentos caráter tributário, não se vê como estender aos atos registrais em pauta a gratuidade pretendida, **pois que tal equivaleria a estabelecer, na esfera administrativa, isenção tributária independentemente de previsão legal.** Diante do exposto, recebo a consulta para responder, como orientação administrativa deste Juízo Corregedor Permanente, que o registro de títulos oriundos de inventários extrajudiciais não estão isentos de emolumentos, não se estendendo a eles a gratuidade deferida aos atos notariais. P.R.I. São Paulo, 05 de setembro de 2012. Marcelo Martins Berthe Juiz de Direito.*



Entendemos que o NCPC não criou regra de isenção para o procedimento administrativo de usucapião. Vejamos os dispositivos que tratam do tema:

Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.

§ 1º A gratuidade da justiça compreende: [...]

IX - os emolumentos devidos a notários ou registradores em decorrência da prática de registro, averbação ou qualquer outro ato notarial necessário à efetivação de decisão judicial ou à continuidade de processo judicial no qual o benefício tenha sido concedido.



O mesmo pode se dizer da Lei Estadual nº 11.332/2002 (São Paulo), que assim disciplina as hipóteses de gratuidade:

Artigo 9º - São gratuitos:

I - os atos previstos em lei;

II - os atos praticados em cumprimento de mandados judiciais expedidos em favor da parte beneficiária da justiça gratuita, sempre que assim for expressamente determinado pelo Juízo.

Donde se conclui que, s.m.j., não há hipótese de gratuidade na usucapião administrativa, ao menos para o Estado de São Paulo, sendo o raciocínio o mesmo para os outros estados que também não tenham previsão legal expressa de gratuidade para o registro da usucapião administrativa.



DA RESPONSABILIDADE ADMINISTRATIVA E CIVIL DO OFICIAL

Pensamos que o registrador de imóveis se deparará com diversas situações em que não haverá uma solução simples ou única para o caso concreto que lhe será apresentado, muitas vezes existindo posições contrárias na doutrina e na jurisprudência. Nestas hipóteses, o oficial deverá agir com prudência e cautela, adotando, dentro do possível, as melhores regras de hermenêutica existentes, e recusando, se não se sentir seguro, o deferimento do pedido da usucapião. A Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo disciplinou a questão da responsabilidade administrativa do oficial de registro de imóveis de maneira elogiável, estabelecendo que somente há falta disciplinar quando a conduta apurada for dolosa ou praticada com imprudência, negligência ou imperícia. Neste sentido, o item 9 do Capítulo XX, das Normas Extrajudiciais de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça:



Item 9. Os oficiais de Registro de Imóveis gozam de independência jurídica no exercício de suas funções e exercem essa prerrogativa quando interpretam disposição legal ou normativa. A responsabilização pelos danos causados a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, independe da responsabilização administrativa. Somente será considerada falta disciplinar, a ser punida na forma lei, a conduta dolosa, ou praticada com imprudência, negligência ou imperícia.



AUSÊNCIA DE REGISTRO DO IMÓVEL USUCAPIENDO

A ausência de transcrição ou matrícula não pode ser empecilho à usucapião do imóvel, segundo decisão proferida no Recurso Especial nº 953.125-MG, conforme o informativo nº 476 do STJ, de 10 de junho de 2011, assim transcrito:

“In casu, a recorrente e seu cônjuge ajuizaram ação de usucapião em desfavor da recorrida, visando ao imóvel urbano com área de 441,54 m². O pedido foi julgado procedente em primeira instância, sendo, contudo, em grau de apelação, anulado de ofício o processo desde a citação ao fundamento de que não havia prova da propriedade dos imóveis confrontantes, ou seja, a juntada de certidão do registro imobiliário em nome deles.”



Nesta instância especial, assentou-se que a juntada das certidões relativas aos imóveis confinantes é salutar, porém não pode ser exigida como requisito para o processamento da causa. Note-se que a ausência de transcrição do próprio imóvel não pode ser empecilho à declaração de usucapião, uma vez que tal instituto visa exatamente ao reconhecimento do domínio em prol de quem possui o imóvel, prevalecendo a posse ad usucapionem sobre o próprio domínio de quem não o exerça. Dessa forma, a usucapião, forma de aquisição originária da propriedade, caracteriza-se pelo exercício incontestado e ininterrupto da posse e prevalece sobre o registro da propriedade, não obstante os atributos de obrigatoriedade e perpetuidade do registro dominial.



Assim, não se ampara a anulação do processo de usucapião por conta da ausência de certidão de propriedade dos imóveis confrontantes, até porque, quando a lei não impõe determinada exigência, não pode o intérprete determinar tal imposição. Ademais, consoante os autos, todos os confinantes foram citados pessoalmente, sendo certo que nenhum deles apresentou contestação ou oposição ao pedido dos recorrentes, não havendo qualquer suspeita de que a convocação dos confrontantes não tenha ocorrido corretamente, além de ficar demonstrado que os recorrentes mantêm a posse ininterrupta e pacífica há mais de 30 anos, tendo, inclusive, realizado benfeitorias expressivas no terreno em questão. Com essas considerações, entre outras, a Turma deu provimento ao recurso para anular o acórdão recorrido e determinar novo julgamento.” REsp 952.125-MG, Rel. Min. Sidnei Beneti, julgado em 7/6/2011.



Esta regra não pode ser transposta imediatamente para a usucapião administrativa, pois a lei, neste caso, exige a anuência expressa do titular de direitos sobre o imóvel usucapiendo e do titular de direito sobre os respectivos imóveis confinantes.



USUCAPIÃO DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO

Os Tribunais têm entendido ser cabível a usucapião entre condôminos no condomínio tradicional, desde que a posse seja exercida por um deles, com exclusão dos demais. O caráter exclusivo da posse tem de ser demonstrado de forma inequívoca aos demais condôminos.

O condômino que exerce posse de parte certa e determinada de imóvel divisível, com exclusão dos demais, também pode usucapir a parte possuída.



Sobre a possibilidade de usucapião de imóvel em condomínio, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald esclarecem que “Se o condomínio for *pro indiviso*, ou seja, a indivisão do bem for de fato e de direito, a resposta será positiva apenas se o apossamento recair sobre a integralidade do imóvel. Isto é, se todos os condôminos têm composses sobre a área integral, só poderá um deles usucapir contra os demais, mantendo a posse exclusiva com moradia, sobre a totalidade do condomínio por 10 anos (art. 1.238 do CC), de modo a excluir os outros proprietários, sendo este fato de inequívoca ciência de todos. A posse exclusiva, exteriorizada por um dos proprietários, impede a composes dos demais e aniquila a compropriedade” (ob. cit. p. 412).

Já no condomínio edilício prevalece o entendimento doutrinário e jurisprudencial de não ser possível a usucapião das áreas comuns.

