

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO

LUIZ GUSTAVO MONTEMOR



organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- Desjudicialização (Extrajudicialização)
- Experiências de sucesso: retificação administrativa e separações, divórcios e partilhas extrajudiciais
- Admitida para todas as formas de usucapião de bem imóvel (extraordinária e com prazo reduzido, ordinária e tabular, usucapião coletiva, familiar e constitucional *pro moradia* e *pro labore*)
- Primeira experiência: usucapião administrativa da Lei nº.11.977/09 (para alguns chamada de usucapião tabular). Pela Lei 13.465/17: legitimação de posse convertida automaticamente em título de propriedade, desde que atendidas as condições do artigo 183 CF ou então as condições da usucapião da lei civil

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

- Usucapião do art.216-A LRP (redação originária): procedimento fadado ao fracasso - Negócio jurídico anômalo (próximo a um contrato – Drº MARCELO MELLO): silêncio interpretado como discordância
- Alterações no procedimento pela Lei 13.465/17: Usucapião extrajudicial: **SERÁ UM SUCESSO!!**
- Exige-se do Oficial conhecimento do instituto da posse e da usucapião. Ex: conceitos de posse justa, posse de boa fé, posse *ad interdicta* e *ad usucapionem* (esta última conduz a usucapião), etc.
- Alguns números: **a)** 50% dos pedidos de usucapião em SP decorrem de contratos de compromisso de compra e venda; **b)** 90% dos pedidos de usucapião não são conflituosos (Drº MARCELO BERTHE)
- Analisar se não há possibilidade de conversão do compromisso em propriedade (artigo 26 §6º Lei nº.6.766/79)

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

- Lei 13.465/17: Corrigiu vício **formal** no processo legislativo (alteração significativa do texto no SF) e vício **material** (interpretação do silêncio como discordância rompe com a tradição do nosso ordenamento)
- Pontos importantes:
 - Usucapião coletiva (plúrima ou multitudinária): nova redação do artigo 10 do EC: *núcleos urbanos informais* (art.11, II da Lei 13.465/17) *sem oposição há mais de 05 anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250m²*. Admite-se que exista comércio (usucapião coletiva de Paraisópolis – 1^a VRP) – **Gratuidade: art.10 §2º**
 - Usucapião *pro moradia*: Discussão em torno da área de 250m² (terreno ou acessão?). Para Drº LOUREIRO: área do terreno
 - Não se admite usucapião de bens fora do comércio (ex: bens públicos: Súmula 340 STF). Terras devolutas: bens dominicais. Alguns admitem usucapião de bens de sociedade de economia mista
 - Parte da doutrina admite usucapião de bens gravados com cláusula de inalienabilidade e ainda de bem de família

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAQUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

“PROCEDIMENTO COMUM” JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS

- Art.216-A *caput*: Requerimento do interessado representado por advogado. Padrão de uma petição inicial (sem modelo rígido)
- Firmas reconhecidas? CNJ (minuta de resolução / provimento) e Drº BRANDELLI: **SIM**; ARISP (cartilha): **NÃO**
- Interessado: a) possuidor; b) aquele que tem interesse jurídico (credor ou adquirente do possuidor) ou ainda; c) o prescribente que “perdeu a posse”: Súmula 263 STF: possuidor citado pessoalmente na usucapião
- Advogado: para Drº FLAVIO TARTUCE admite também a participação da Defensoria Pública
- **CNJ (art.1º minuta): admite-se usucapião independentemente de que este possua origem tabular. É POSSÍVEL?**

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

- **ATA NOTARIAL** (inciso I): Em SP: ata de presença (autenticação de fatos captados pelos sentidos, conquanto não lhe falte a visão). Provimento CG. 58/15 trata da diligência ao local e oitiva de testemunhas
- admite-se mais de uma ata, embora a **ata principal deva ser do local do imóvel usucapiendo** (Enunciado 31 da Carta de Tiradentes) – **caso concreto em nossa serventia**
- Lei 13.465/17: explicitou o uso de sons e imagens na Ata Notarial
- Crítica do Drº RICARDO DIP: tempo de posse (impropriedade do texto de lei). ***Tabelião pode atestar o tempo pretérito? NÃO***, salvo o presenciado.
- Drº HENRIQUE MELLO: Tabelião se aproxima do perito. Atesta o tempo de posse de modo indireto (evidências). Ata Notarial de **presença** e de **notoriedade** (emite um juízo de valor)

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAQUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

- **PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO** (inciso II): lido em conjunto com o §2º (grande alteração introduzida pela Lei nº.13.465/17)

- Ambos (planta e memorial) assinados pelos titulares de direitos inscritos (R. ou Av.) na matrícula do imóvel usucapiendo **ou** na matrícula dos imóveis confinantes. **Firmas reconhecidas – croqui ou levantamento planialtimétrico (tanto faz)**

- §2º: Sem assinatura de qualquer dos titulares de direitos inscritos na matrícula do imóvel usucapiendo **ou** na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com AR, para manifestar consentimento expreso em 15 dias (corridos – Prov. CGJ.19/17), **INTERPRETADO O SILÊNCIO COMO CONCORDÂNCIA** (Prazo processual: **exclui** dia começo **inclui** o dia do vencimento de acordo com o art.224 NCPC)

- viabilidade de notificação pelo RTD (descuido do legislador)

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

- Crítica na alternativa de notificação: **FALSA IDEIA DE ALTERNÂNCIA** (Drº HENRIQUE MELLO). Não se pode deixar a critério do requerente quem deve ser notificado ou quem deve anuir na planta. Ambos devem ser notificados
- Aplicação analógica do art.213 §10 da Lei nº.6.015/73 (entende-se como confinante o ocupante). **É POSSÍVEL?**
- O.S. nº.01/16 1ª VRP/SP: são intimados titulares de domínio, confrontantes tabulares, **confrontantes de fato**, antecessores na posse (*accessio possessionis*) e **eventuais ocupantes**. Caso estes já tenham apresentado declaração de anuência com firma reconhecida será dispensada a citação.
- CNJ (minuta): art.6º: rol de documentos que presumiria outorgado o consentimento do titular do imóvel perdeu relevância diante da alteração legislativa. Era uma forma de contornar a presunção de discordância

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

- Drº HENRIQUE MELLO: não confundir dispensa da anuência com a dispensa da notificação. Garantia ao contraditório e a ampla defesa
- Embora interprete-se o silêncio como concordância, publicam-se editais: §13 (para os legitimados certos não encontrados ou em L.I.N.S.)
- Em sintonia com art.259, I, NCPC (edital nas ações de usucapião)
- Dois editais em jornal de grande circulação, por duas vezes, pelo prazo de 15 dias, interpretado o silêncio como concordância
- No procedimento extrajudicial: teremos 03 editais: 01 para os legitimados incertos (§4º) e 02 para os legitimados certos, caso não haja anuência expressa (§13)
- §14º: CGJ poderá autorizar o edital em meio eletrônico (dinamismo)

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

- **CERTIDÕES FORENSES** (inciso III): do local do imóvel usucapiendo e do domicílio do requerente (imaginando que seja o possuidor)
- Certidões cíveis e da Justiça Federal. Prazo: vintenária (critério adotado pela 1ª VRP)
- CNJ (minuta) art.2º, II: do usucapiente e cônjuge, do requerido e cônjuge e de todos os demais possuidores e cônjuges, em caso de *accessio possessionis*. Para Drº BRANDELLI e Drº HENRIQUE MELLO também
- Admite-se certidão positiva, desde que não influencie no pedido
- E a Lei nº.13.097/15 (concentração)?
- Reflexão: ***Ação de usucapião julgada improcedente impede o pedido na via extrajudicial?***

organização:

Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAQUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:

Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

- Análise dos efeitos da coisa julgada formal e material (elementos da ação)
- Exemplo: improcedência em razão do requerente não ter preenchido o tempo para usucapião (**coisa julgada formal**)
- Exemplo: improcedência em razão do pedido recair sobre bem público (**coisa julgada material**)

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

- **JUSTO TÍTULO OU OUTROS DOCUMENTOS** (inciso IV)

- A menção ao justo título refere-se apenas ao pedido de usucapião ordinária

- Documentos que demonstrem a origem, a continuidade e natureza da posse: IPTU (03 primeiros e 03 últimos), taxa de água e luz; correspondências; fatura do cartão de crédito, fotos antigas, recibos relacionados a obras no imóvel, etc.

- Na ausência e insuficiência de documentos (justo título): **JUSTIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA** (§15): Aplicação do art.381 §5º e artigos 382 e 383 do NCPC *no que couber*

- Possui a mesma natureza da justificação de óbito em caso de pessoas desaparecidas em naufrágios, inundações, catástrofes (artigo 88 LRP)

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

- Justificação: consiste em documentar a existência de um fato ou relação jurídica. Drº BENEDITO SILVÉRIO: prova desse acontecimento (posse), seja documental ou **testemunhal** (essa é a mais comum).
- Justificação como medida cautelar: doutrina nunca reconheceu sua natureza cautelar. NCPC: deixou de ter disciplina própria e está inserido na parte de produção de provas. Não se confunde com a produção antecipada de prova que é produzida no processo, diante do risco de perecimento (presença do *fumus boni iuris* e *periculum in mora*)
- Na justificação a prova é produzida unilateralmente para ser utilizada posteriormente
- Demonstrar razões que justifiquem a produção da prova. No processo, Juiz não se pronuncia sobre a ocorrência ou não do fato (no extrajudicial o Oficial subsequentemente terá de se pronunciar para o acolhimento ou rejeição do pedido da usucapião)

organização:

Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:

Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

- Crítica: o procedimento extrajudicial já é uma justificação em si (ata notarial, planta e memorial, documentos, etc.)
- Lei 13.465/17: parece ter ressuscitado a “audiência de justificação de posse” do CPC/73 (artigo 942, I), revogado pela reforma processual de 1994 (Lei nº.8.951/94), passando a usucapião do rito especial para o rito ordinário. Atualmente perdura a justificação de posse apenas para a usucapião especial rural (Lei nº.6.969/81)
- Reflexão: **§15: quem é a “serventia extrajudicial”? Tabelião de Notas ou Registro de Imóveis?**
- Notas: Escritura de justificação a exemplo do Código do Notariado português (arts. 89º a 91º). Ata notarial + Escritura de justificação
- RI: Juiz extrajudicial. A prova deve ser produzida perante o agente delegado que irá proferir a decisão de mérito

organização:

Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAQUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:

Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

- **PRENOTAÇÃO E AUTUAÇÃO DO PEDIDO** (§1º): prorrogação da prenotação até acolhimento ou rejeição do pedido
- Contraditório: ***Pedido extrajudicial de usucapião impede o acesso ao fôlio real de títulos contraditórios?***
- Drº LOUREIRO, Drº BRANDELLI: **SIM**
- Drº HENRIQUE: **SIM** (sugestão da adoção da regra lusitana de averbar a prenotação da usucapião)
- ARISP (cartilha): **NÃO**, salvo outro pedido de usucapião. Não é algo com o que o registrador deva se preocupar
- Drº RICARDO DIP: **Reflexão**

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

- Risco de prenotações fraudulentárias (Ex: prenotação para impedir uma inscrição de penhora)
- Entende que toda certidão expedida deve trazer a notícia do pedido extrajudicial de usucapião (princípio da publicidade)
- Condicionamento da eficácia da prenotação: *princípio da legalidade x princípio do trato consecutivo*: naquele significa que não é todo pedido que merecerá processamento (qualificação inaugural abreviada); neste, evitando-se, salvo na usucapião *secundum tabulam* “*uma preferência de direitos posicionais em favor da descontinuidade exatamente contra quem prenote um título com observância do trato contínuo*”.
- Risco de trancamento do registro ou “reserva de prioridade”? **Reflexão**
- Imóvel rural: CNJ (minuta): admite-se a prenotação sem georreferenciamento mas a certificação deve ser apresentada antes do registro

organização:

Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAQUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:

Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

- Após a prenotação: passa-se para a análise formal dos documentos (qualificação preliminar – Drº VITOR KUMPEL)
- Requerimento adequado, procuração *ad judicium*, ART, planta, memorial, documentos que instruem o pedido, certidões forenses, especialidade subjetiva e objetiva
- CNJ (minuta): todas notificações por meio eletrônico na pessoa do advogado
- CNJ (minuta): inércia ou omissão do usucapiente nas notificações ou atendimento das exigências por mais de 30 dias: arquivamento do pedido. ***Indeferimento equivaleria a uma sentença sem resolução de mérito?*** (art.485 NCPC)
- CNJ (minuta): pedido rejeitado poderá ser renovado, com novo procedimento, nova prenotação e nova autuação

organização:

Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:

Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

- Passa-se então para a análise do conjunto probatório (**qualificação definitiva – análise de mérito**). **OFICIAL É O JUIZ EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO**. Para Drº FLAVIO TARTUCE: *“Oficial atua como Juiz de fato e de direito”*
- Formar a convicção que se trata de posse *ad usucapionem* (*animus domini*, prazo, posse qualificada quando o caso, justo título e boa fé, se for o caso, etc.)
- Havendo vícios formais (ex: sem ata notarial) e vícios materiais (ex: Oficial não formou sua convicção). Indeferimento por nota devolutiva fundamentada da qual cabe suscitação de dúvida (§7º)
- Toda decisão do Oficial deve ser **fundamentada** baseada no seu **livre convencimento**. Item 9. do Capítulo XX das NSCGJ: *Os Oficiais gozam de independência jurídica no exercício de suas funções e exercem essa prerrogativa quando interpretam disposição legal ou normativa.*

organização:

Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAQUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:

Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

- Após análise formal e material: ciência aos entes públicos (União, Estado, Distrito Federal e Município) para se manifestarem em 15 dias sobre o pedido (corridos – Prov. CGJ.19/17) (§3º)
- Ciência: pessoalmente, pelo correio com AR ou por meio do RTD
- Não se exige concordância (expressa ou tácita). O silêncio é interpretado como concordância desde a lei originária
- Instruir notificação com uma via do requerimento, planta e memorial descritivo
- Objetivo: ente público analisar se o pedido de usucapião não recai sobre bem público

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

- **Edital para legitimados incertos** (§4º): publicado uma única vez em jornal de grande circulação para que terceiros interessados se manifestem em 15 dias (corridos – Prov. CG.19/17). O silêncio é interpretado como concordância desde a lei originária
- Na usucapião judicial a previsão de edital está contida no art.259, I, NCPC
- **Solicitação ou realização de diligências para elucidação de dúvidas** (§5º): deve ser lido em conjunto com o §15 (justificação administrativa). Aqui estamos na fase da análise de mérito
- **FASE FINAL** (§6º): Transcorrido o prazo de 15 dias da publicação do edital para os legitimados incertos (§4º) e sem pendência de diligências (§5º) (qualificação positiva do ponto de vista formal e material) procedese ao registro da aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, ***sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso***

organização:

Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:

Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

- art.10 *caput* CNJ (minuta): transcorridos os prazos para ciência dos entes públicos, dos legitimados certos e dos incertos, sem pendência de diligências e sem impugnação, o Oficial emitirá **nota fundamentada de deferimento** e registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, ***sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso***
- art.10 §3º CNJ (minuta): se o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, ***o registro será feito na própria matrícula existente.***
- No caso de imóvel rural (art.10 §1º, I, II e III e §2º): o registro da usucapião depende: a) prova de inscrição no CAR; b) CCIR mais recente; c) certificação do INCRA da área georreferenciada (conforme áreas e prazos previstos na Lei nº.10.267/01 e decretos)

organização:

Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:

Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

- Art.10 §4º CNJ (minuta): se usucapião atingir fração de imóvel matriculado, ou ainda total ou parcialmente duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo. As matrículas atingidas totalmente são encerradas; as atingidas parcialmente recebem a averbação de destaque, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.
- Art. 10 §5º CNJ (minuta): havendo edificação no imóvel, será aberta matrícula com a edificação, independentemente de “habite-se” ou CND (a exibição da CND, em regra, constitui uma obrigação acessória)
- **SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA** (§7º): é lícito ao interessado requerer que se declare a dúvida, em qualquer caso (ou seja, para toda e qualquer exigência formulada no curso do procedimento e não apenas em caso de rejeição do pedido). Ex: Oficial exige nova planta e memorial descritivo em conformidade com o princípio da especialidade objetiva; que se adite a Ata Notarial; que se apresente mais documentos que comprovem a posse (vícios tanto na fase de análise formal quanto do conjunto probatório)

organização:

Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:

Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

- **REJEIÇÃO DO PEDIDO** (§8º): Após as diligências, caso a documentação não esteja em ordem (a rejeição é feita na fase da análise do conjunto probatório – **análise de mérito**)
- **Rejeição fundamentada**: equivale a uma verdadeira sentença de improcedência (com resolução do mérito) da qual cabe suscitação de dúvida.
- **Princípio do acesso à justiça** (artigo 5º, XXXV CF): a rejeição do pedido não impede o ajuizamento da ação de usucapião (§9º)
- **IMPUGNAÇÃO** (§10): apresentada por: a) legitimados certos; b) legitimados incertos; c) entes públicos. Oficial remete os autos ao juízo competente da Comarca de situação do imóvel (em SP: VRP; interior: Vara Cível). Requerente deve emendar a inicial para adequá-la ao **procedimento comum** (rito da usucapião no NCPC)

organização:

Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAQUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:

Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

- Em SP: item 418. do Cap. XX NSCGJ (Prov. CG.58/15): **tentativa de conciliação**. Sem acordo, remete os autos ao juízo competente por **meio eletrônico (peticionamento eletrônico)**

- Justificativa: falta de conhecimento dos aspectos técnicos inerentes à questão (leitura de matrículas, plantas, laudos) pode levar os interessados a discordar da usucapião. Objetivo: evita a extinção prematura do expediente, vai ao encontro da política de conciliação estimulada pelo NCPC e fomenta a desjudicialização

- Item 419: em caso de remessa ao juízo competente, o registrador lavrará, para fins de controle interno e sem ônus ao interessado, certidão da qual constarão todas as informações relevantes do expediente

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAQUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

- **REFLEXÃO**: Impõe-se uma evolução legislativa para contornar a impugnação na usucapião a exemplo que ocorre com a retificação administrativa (item 138.19 do Capítulo XX das NSCGJ)

- Impugnação: Oficial promove tentativa de conciliação.

1) Impugnação infundada: Oficial rejeita de plano por ato motivado, do qual cabe recurso do requerente e encaminha os autos ao Juiz Corregedor Permanente

2) Impugnação fundamentada: Oficial remete os autos ao Juiz Corregedor Permanente

- Em ambas as hipóteses o JCP analisa apenas a **pertinência da impugnação**. Em caso de rejeição da impugnação, os autos retornam ao Oficial; em caso de acolhimento da impugnação, determinará a remessa dos autos ao juízo competente (regra do §10)

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

- Impugnação oferecida pela União: remessa dos autos para Justiça Federal. Súmula 150 STJ: *Compete à Justiça Federal decidir sobre a existência de **interesse jurídico** que justifique a presença, no processo, da União, suas autarquias ou empresas públicas.* OBS: o próprio STJ já decidiu em alguns casos pela inaplicabilidade da referida Súmula
- Novidades da Lei nº.13.465/17 (§11 e §12 do art.216-A LRP): unidade autônoma de condomínio edilício

1) §11: Se o próprio imóvel usucapiendo for uma unidade autônoma, fica dispensado o consentimento dos titulares do imóvel e dos confinantes e basta a notificação do síndico para se manifestar na forma do §2º (silêncio interpretado como concordância). Publicam-se os editais previstos no §13.

- CNJ (minuta) também prevê apenas a anuência do síndico (art.2º §7º)

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

2) §12: Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, basta a notificação do síndico para o efeito do §2º (silêncio interpretado como concordância), dispensada a notificação de todos os condôminos.

- Art.246 §3º NCPC: *Na ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada*

- Profº CASSIO SCARPINELLA: dispositivo que merece ser lido em conjunto com o artigo 259, I, do NCPC (publicação de editais na usucapião)

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

- Questão correlata: ***É possível usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício apenas constituído de fato (condomínio irregular sem incorporação e sem construção)?***

- Art.2º §8º CNJ (minuta): **SIM**, com a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula do terreno

- Precedente jurisprudencial em SP: Apelação Cível nº.1.241-6/9 de 2010: registro de Mandado de usucapião negado sob fundamento de que o registro da incorporação, especificação e convenção é objeto de determinação legal. Sentença de procedência da dúvida. Reconhecimento, todavia, da usucapião como **forma originária de aquisição da propriedade**, hipótese que viabiliza o registro. Recurso provido

- Dr. HENRIQUE MELLO: 03 posições: **SIM** (forma originária); **NÃO** (Lei nº.4591/64 é norma cogente); **INTERMEDIÁRIA** (compasso de espera)

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

- Questão correlata: ***É possível usucapião de unidade autônoma em condomínio edilício objeto de incorporação imobiliária registrada mas ainda não instituído ou sem averbação de construção?***

- Art.10 §6º CNJ (minuta): **SIM**. A matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

- Em SP: irregular abertura de matrícula para registro de atos relativos a futuras unidades autônomas. Registros efetuados em **ficha complementar** que após o registro da especificação transforma-se em matrícula (itens 226 e 227 do Cap. XX NSCGJ)

- Questão correlata: ***É possível usucapião de lote oriundo de loteamento irregular?***

- Art.2º §8º CNJ (minuta): **SIM**, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal do loteador faltoso. Jurisprudência dominante neste sentido, em razão da forma originária de aquisição

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

- Questão crucial: **Como evitar que a usucapião seja utilizada como meio de burla quanto aos requisitos legais e à tributação dos impostos incidentes sobre os negócios imobiliários?**
- Art.6º §2º CNJ (minuta): requerente deve justificar o óbice que impede a correta escrituração das transações
- Decisão do Oficial de Registro de Imóveis pautada no seu livre convencimento (prudência e razoabilidade). Função fiscalizatória do registrador imobiliário
- Havendo indícios de burla: rejeição do pedido por meio de nota devolutiva fundamentada da qual cabe suscitação de dúvida (§7º)

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

- Questão correlata: ***a usucapião extingue os ônus e gravames que recaiam sobre o imóvel usucapiendo? É caso da usucapio libertatis?***
- Doutrina diverge. Há jurisprudência do STJ reconhecendo o efeito libertador da usucapião
- Ex: hipoteca extingue-se com a usucapião? Para PENTEADO não.
- Drº HENRIQUE MELLO: na hipótese de usucapião ordinária havendo formação de título *posterior* ao gravame: transporte para nova matrícula pois o adquirente não podia ignorar o ônus
- Art.10 §7º CNJ (minuta): usucapião extrajudicial não extingue eventuais restrições administrativas (tombamento e reserva legal), nem gravames judiciais inscritos, devendo o pedido de cancelamento, ser formulado pelo usucapiente à autoridade que emitiu a ordem. **Não reconhece a *usucapio libertatis* (caso concreto em nossa serventia)**

organização:

Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:

Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

- Art.5º §4º CNJ (minuta): A existência de ônus real ou de gravame não impede a usucapião. Efetua-se o registro preservando-se aqueles direitos, ***ressalvado o cancelamento mediante anuência expressa do respectivo titular de tais direitos***

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

- **GRATUIDADE NA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**: 02 pontos para abordagem:

1) Gratuidade em caso de acolhimento do pedido de usucapião

a) **NÃO** por falta de previsão legal. O art. 98, §1º, IX do NCPC prevê a gratuidade para os atos notariais e registrais necessário à efetivação de **decisão judicial** ou à continuidade de **processo judicial** no qual o benefício tenha sido concedido. Não se coaduna com um pedido administrativo perante o Registro de Imóveis. Emolumentos possuem natureza de **taxa** (serviço público específico e divisível) conforme decidiu o STF

b) **SIM** pois o art. 98, §1º, IX também se aplicaria aos procedimentos administrativos (Profº CASSIO SCARPINELLA)

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAQUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

- Crítica 01: NCPC não prevê mais gratuidade nem mesmo para inventários e divórcios extrajudiciais (arts. 610 e 733)
- Crítica 02: Art. 9º da Lei paulista nº.11.331/02: 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

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

- Gratuidade em caso de rejeição do pedido de usucapião

- Não há um consenso até o momento. CGJ/SP não tratou do tema no Prov. nº.58/15. Matéria emolumentar que depende de alteração legislativa, embora a CGJ possa autorizar a cobrança na falta de previsão nas notas explicativas e na tabela

-Drº RAFAEL GRUBER: Procedimento de usucapião não se confunde com o registro da usucapião

- Serviço complexo que envolve trabalho intelectual e análise criteriosa de inúmeros documentos e papéis. **Direito do delegatário à percepção dos emolumentos como forma de manutenção do equilíbrio econômico-financeira da serventia**

- Oficial teria direito apenas ao valor da prenotação (R\$.52,00)?
Emolumentos da Ata Notarial: pela primeira folha: R\$.400,00.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAQUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

- Alternativas:

- Impõe-se alteração legislativa a permitir a cobrança dos emolumentos pelo processamento da usucapião independentemente do resultado final (acolhimento ou rejeição)

- Drº HENRIQUE MELLO: propõe a mesma regra estatuída para os peritos judiciais (artigo 95, §3º NCPC): perícia custeada com recursos públicos (regulamentação do art.98 §7º do NCPC). **Criação de um fundo de compensação**

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

**Obrigado pela sua atenção!
São Paulo – 27/10/2017**

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo