

PROJETO DE LEI Nº, DE DE 2015
(Sr. Julio Lopes)

Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), no que trata do Usucapião Administrativo.

Art. 1º. Esta lei altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, no que trata do Usucapião Administrativo.

Art. 2º. O inciso I e o §2º do art 216-A, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com a redação dada pelo art 1.071 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 216-A.

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, ou instrumento particular de natureza possessória, registrado no registro de títulos e documentos competente, que lhe sirva de título e o comprove, conforme o caso e suas circunstâncias;

.....

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura 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, esse será notificado por meio do registrador de títulos e documentos competente, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento; ou, quando em local incerto e não sabido, por edital em jornal de circulação local, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como anuência.”

.....

Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Justificação

O projeto de lei, ora apresentado, busca desburocratizar o processamento da usucapião administrativa sem perda de segurança jurídica à propriedade imóvel.

Até o momento, as ações de usucapião são movidas perante o Poder Judiciário, que processa a apuração das circunstâncias fáticas necessárias ao seu reconhecimento.

Terminada a ação, é produzida uma carta de sentença que é levada ao Registro de Imóveis para registro, cuja finalidade é atribuição de disponibilidade do direito de propriedade em favor de seu titular e a devida publicidade a terceiros. Contudo, nem sempre tal título judicial pode ser de imediato registrado, porque inobservadas regras da segurança jurídica no processamento da ação de usucapião, o que motiva a devolução (não registro) das cartas de sentença e resulta, não raro, anulação daquela já finalizada ou na necessidade de ajuizamento de outra ação, a fim de suprir os requisitos legais não observados e apontados pelo Registrador de Imóveis.

O Código de Processo Civil estabeleceu uma dinâmica distinta, menos burocrática, mais lógica e menos onerosa ao cidadão e a introduziu no Art. 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei no. 6.015/73).

Previu o Código de Processo Civil que todo procedimento da usucapião se faça perante o Registro de Imóveis, unidade de desempenho da função registral imobiliária, cujo titular é *expert* na verificação dos requisitos de segurança jurídica nas relações que envolvem bens imóveis.

O Código de Processo Civil, visando facilitar a obtenção da atestação do fato da posse, atribuiu aos tabeliães de notas a feitura de documento importante para instrução de tal procedimento: a ata notarial, para a constatação do elemento fático indispensável para a concessão da usucapião que é a posse (Art. 216-A, I da Lei no. 6.015/73: *“ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias”*). Todavia, por versar a posse, como vimos, um estado de fato, a tradição brasileira de tempos imemoriais sempre conferiu valor jurídico também aos instrumentos particulares de natureza declaratória ou obrigacional, os quais há muitos anos vêm gerando efeitos e sendo publicizados por meio do seu registro nos Registros de Títulos e Documentos (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, arts. 127, I e parágrafo único).

Assim sendo, em havendo instrumento particular possessório, devidamente registrado em cartório, desnecessário se fará a realização da ata notarial, porque a comprovação do fato que se busca já estará documentada e com justo título que a justifique perante o Registro de Imóveis. Há posses centenárias justificadas, provadas e tituladas por esta via, não havendo nenhum proveito na duplicidade de atos que, ao fim e ao cabo, visam unicamente a comprovação do estado de fato da posse.

Com essa sistemática o legislador federal otimiza as potencialidades dos serviços extrajudiciais, instituindo um procedimento mais célere, mais especializado e menos oneroso ao cidadão do que o até então existente, sem perda dos meios de prova já secularmente constituídos, tudo com uma certeza: o procedimento deferido no Registro de Imóveis será aquele já depurado pelo registrador e será objeto de registro.

Cabe, também, ressaltar ponto do Art. 216-A da Lei no. 6.015/73, que entrará em vigor em janeiro vindouro, por força do novo CPC, e que também carece de

aperfeiçoamento, pena de não alcançar o objetivo do legislador e, pior, criar-se uma brecha para a perpetração de fraudes aos erários municipal e federal.

Diz o referido Art. 216-A que “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,...”.

E seu parágrafo segundo define que *“Se a planta não contiver a assinatura 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, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.”(grifo nosso).*

Esta parte final do parágrafo segundo do Art. 216-A deve ser alterada pela que dele conste que o silêncio dos titulares dos direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, notificados pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, não sendo localizado nos endereços conhecidos, por **edital**, será interpretado como **anuência**, tal como ocorre em todos os demais procedimentos extrajudiciais a cargo do registrador de imóveis.

Assim porque, de ordinário, as ações de usucapião são ajuizadas porque o titular do direito de propriedade e de outros direitos reais ou pessoais de eficácia *erga omnes* não são localizados pelo autor da usucapião, de modo que não é possível formalização legal da alienação do imóvel. Por isso busca-se e é necessário o socorro dos meios legais mais formais, para substituição da forma ordinária, que é a venda e compra, mas garantindo a mais efetiva notificação daquele titular.

Da forma como prevista na Lei de Registros Públicos, tal como alterado pelo CPC, a usucapião somente poderá ser deferida se houver **expressa anuência** do proprietário do imóvel. Ou seja, ou a usucapião não terá chance alguma de ser deferida, ou, o que também se antevê, estará criada uma brecha na legislação para que sejam burladas as impositivas e necessárias arrecadações de ITBI pelas transferências imobiliárias de modo derivado (porque elas não incidem na usucapião – modo originário de aquisição) e de Imposto de Renda sobre lucro imobiliário, porque as transferências serão consideradas como sem valor, já que sem origem na vontade do titular.

O prejuízo mediato, portanto, será dos Municípios e União, que perderão relevante fonte de receita, por força deste detalhe legal.

A proposta que se faz, então, para o aperfeiçoamento do sistema e superação da falha apontada, é que seja alterado o inciso “I” e o parágrafo segundo do art. 216-A da Lei de Registros Públicos para adotar a redação proposta neste Projeto de Lei.

São estas, portanto, as considerações que nos cabiam fazer a respeito do tema proposto e para a qual pedimos apoio de nossos pares.

Sala das Sessões, em 27 de outubro de 2015.

Deputado JULIO LOPES
PP/RJ