



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº , DE 2017 (Do Senhor CARLOS MANATO)

Altera a Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), no que trata da Usucapião Extrajudicial.

O CONGRESSO NACIONAL DECRETA:

Art. 1º. Esta lei altera a Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, no que trata da Usucapião Extrajudicial.

Art. 2º. O art. 216-A, da Lei nº 6.015, de 1973, incluído pela Lei nº 13.105, de 2015, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório de registro de imóveis da circunscrição em que estiver situado o imóvel usucapiendo, independentemente de que este possua origem tabular, a requerimento do usucapiente, representado por advogado, nos termos do que estabelece o art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com a redação determinada pela Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

Art. 216-B. O requerimento de que trata o art. 1º desta lei será assinado pelo advogado, pelo usucapiente e, se for o caso, por seu



CÂMARA DOS DEPUTADOS

cônjuge ou companheiro, com as firmas destes reconhecidas, e instruído com os seguintes documentos:

I - ata notarial lavrada por tabelião, atestando o valor aproximado do imóvel, o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, que poderá mencionar documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, bem como o pagamento de impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, em conjunto com seus confinantes proprietários e/ou possuidores, com o reconhecimento de todas as firmas;

III - certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal providas do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do usucapiente, expedidas em nome: a) do usucapiente e do respectivo cônjuge, se houver; b) do requerido e do respectivo cônjuge, se houver; c) de todos os demais possuidores e dos respectivos cônjuges, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do usucapiente para se completar o período aquisitivo de usucapião;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o



CÂMARA DOS DEPUTADOS

pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel usucapiendo (IPTU ou ITR);

V – descrição georreferenciada, nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos seus decretos regulamentadores;

VI - procuração outorgada ao advogado, por instrumento público, ou particular, com firma reconhecida.

§ 1º. Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original.

§ 2º. A ata notarial deverá atestar o tempo de posse do usucapiente e, se for o caso, de seus antecessores, além de outras circunstâncias destinadas ao reconhecimento extrajudicial de usucapião, consignando, conforme o caso, o depoimento de testemunha e/ou do usucapiente sobre: I - o nome do atual possuidor do imóvel usucapiendo; II - a identificação do imóvel usucapiendo, suas características, localização, área e eventuais acessões e/ou benfeitorias nele edificadas ou introduzidas; III - os nomes dos confrontantes e, se possível, de eventuais titulares de direitos reais e de outros direitos incidentes sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes; IV - o tempo de posse que se sabe ser exercido pelo usucapiente e por eventuais antecessores sobre o imóvel usucapiendo; V - a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pelo usucapiente; VI - eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pelo usucapiente; VII - a continuidade e a durabilidade do exercício da posse pelo usucapiente; VIII - o exercício da posse com ânimo de



CÂMARA DOS DEPUTADOS

dono pelo usucapiente; IX - quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo.

§ 3º. Será exigido reconhecimento de firma das assinaturas lançadas na planta mencionada no inciso II do caput deste artigo.

§ 4º. Apenas para a prenotação do requerimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel rural é dispensada a comprovação de certificação de georreferenciamento pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA. Entretanto essa certificação deverá ser apresentada previamente ao ato de registro da usucapião.

§ 5º. Quando o imóvel usucapiendo estiver localizado na Amazônia Legal, o reconhecimento extrajudicial de usucapião previsto nesta lei será aplicável somente a imóveis cuja extensão superficial máxima for equivalente a 4 (quatro) módulos fiscais.

§ 6º. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel não matriculado, devendo, o oficial de registro de imóveis, adotar todas as cautelas necessárias para certificar-se de que não se trata de imóvel público.

§ 7º. Para o reconhecimento extrajudicial de usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, será exigida a anuência do síndico do condomínio, dispensando-se a anuência dos titulares das demais unidades condominiais; tratando-se de condomínio geral, qualquer dos condôminos poderá anuir.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

§ 8º. Na hipótese de a unidade autônoma usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação, ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula do terreno.

§ 9º. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião promovido por mais de um usucapiente, nos casos de exercício comum da posse.

§ 10. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião de lote oriundo de loteamento irregular, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal do loteador faltoso.

§11. 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 proprietário e/ou possuidores, 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. 216-C. O requerimento do usucapiente contendo o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), bem como indicará:



CÂMARA DOS DEPUTADOS

I – a modalidade de usucapião requerida: a) ordinária (artigos 1.242 e 1.379 do Código Civil), inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil); b) extraordinária (art. 1.238 do Código Civil), inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil); c) constitucional (artigos 183 e 191 da Constituição da República, reproduzidos nos artigos 1.239 e 1.240 do Código Civil e nos artigos 9º a 12 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001); ou d) familiar, entre cônjuges, ou por abandono do lar (art. 1.240-A do Código Civil);

II - eventual edificação, benfeitoria ou qualquer acessão existentes no imóvel usucapiendo;

III - o nome e a qualificação completa de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à do usucapiente para completar o período aquisitivo;

IV - o número da matrícula da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra matriculado;

V - o valor atribuído ao imóvel usucapiendo;

VI - o nome, o número de inscrição na respectiva seccional da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), o endereço completo em que recebe notificações, o número do telefone e o endereço de e-mail do advogado que representa o usucapiente.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Parágrafo único – A denominada usucapião familiar, entre cônjuges ou por abandono do lar, prevista pelo art. 1.240-A do Código Civil dependerá da apresentação de sentença, com certidão de trânsito em julgado, reconhecendo o abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro do usucapiente e de prova da propriedade em comum perante o registro de imóveis, além do atendimento dos demais requisitos legais para seu reconhecimento.

Art. 216-D. O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial de registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 1º. Todas as notificações destinadas ao usucapiente serão feitas na pessoa de seu advogado, preferencialmente por meio eletrônico.

§ 2º. O não atendimento às notificações, cumulado com a paralisação do procedimento por mais de 30 (trinta) dias, poderão caracterizar omissão do usucapiente em atender às exigências que lhe forem formuladas, acarretando o arquivamento do pedido, com o cancelamento dos efeitos da prenotação, nos termos do art. 205 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos).

§ 3º. O requerimento rejeitado por inércia do interessado poderá ser renovado, iniciando-se novo procedimento, com nova prenotação e nova autuação, e será submetido à nova qualificação registral, podendo ser aproveitados, conforme o caso, os documentos e os atos regularmente praticados anteriormente, caso não haja prejuízo a terceiros.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Art. 216-E. Se a planta mencionada no inciso II do caput do art. 216-B desta lei não contiver a assinatura de qualquer titular de direitos ali referidos, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis pessoalmente, pelo correio com aviso de recebimento ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, para manifestar seu consentimento no prazo de 15 (quinze) dias, considerando-se sua inércia como discordância.

§ 1º. Na hipótese de notificação de titular de direito real na forma do caput deste artigo, será considerada a concordância quando o notificado manifestar, no ato da notificação, de modo inequívoco, que não apresenta qualquer óbice ao requerimento, desde que a circunstância conste do documento que comprova a notificação.

§ 2º. Em caso de falecimento daquele que deveria manifestar consentimento, estará legitimado a fazê-lo o inventariante ou, inexistindo inventário, a manifestação caberá aos herdeiros, com autorização dos respectivos cônjuges ou companheiros, desde que apresentem uma escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação de inventariante.

§ 3º. Para fins de notificação de confrontante será observado, no que couber, o disposto no § 2º do art. 213 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 4º. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impede o reconhecimento extrajudicial de usucapião, hipótese em que o título de propriedade será registrado respeitando-se aqueles direitos, ressalvado o cancelamento mediante anuência expressa do respectivo titular de tais direitos.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

§ 5º. O consentimento expresso pode ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, em documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público.

Art. 216-F. Considera-se outorgado o consentimento, dispensando a notificação prevista no caput do art. 216-E desta lei, quando for apresentado pelo requerente, título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica entre o titular registral e o usucapiente, acompanhada de prova de quitação das obrigações e certidão do distribuidor cível demonstrando a inexistência de ação judicial contra o usucapiente ou seus cessionários.

§ 1º. São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput: a) Compromisso de compra e venda, b) Cessão de direitos e promessa de cessão; c) Pré-contrato; d) Proposta de compra; e) Reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar; f) Procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel; g) Escritura de cessão de direitos hereditários especificando o imóvel; h) Documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 2º. Em qualquer dos casos deverá ser justificado o óbice que impede a correta escrituração das transações, de forma a ser evitado o uso da usucapião como meio de burla aos requisitos legais do sistema notarial e registral e à tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

§ 3º. A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita, ou com apresentação da quitação da última parcela do preço avençado, ou recibo assinado pelo proprietário, contendo a firma reconhecida.

§ 4º. A análise dos documentos citados neste artigo e seus parágrafos será feita pelo registrador que proferirá decisão fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade de seu conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

Art. 216-G. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município, pessoalmente, pelo correio com aviso de recebimento ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, para que se manifestem sobre o pedido no prazo de 15 (quinze) dias.

Parágrafo único. A inércia dos órgãos públicos à notificação de que trata este artigo não impede o regular andamento do procedimento e o eventual reconhecimento extrajudicial de usucapião.

Art. 216-H. Em seguida à notificação prevista no caput do art. 216-G desta lei, o oficial de registro de imóveis expedirá o edital, que será publicado pelo usucapiente, às suas expensas, por uma vez, em jornal local de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos 15 (quinze) dias subsequentes à publicação.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

§ 1º. O edital de que trata o caput deste artigo conterá: I – o nome e a qualificação completa do usucapiente; II – a identificação do imóvel usucapiendo, indicando o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes; III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; IV – o tipo de usucapião e o tempo de posse alegado pelo usucapiente.

§ 2º. Em comarca onde não houver jornal local, o edital de que trata o caput deste artigo poderá ser publicado em jornal de outra localidade que tenha grande circulação naquela comarca.

Art. 216-I. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 1º. Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota fundamentada.

§ 2º. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião nem eventual suscitação de dúvida.

Art. 216-J. Transcorridos os prazos de que tratam os artigos 216-E, 216-G e 216-H desta lei sem pendência de diligências na forma do art. 216-I, achando-se em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e registrará a aquisição do imóvel



CÂMARA DOS DEPUTADOS

com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 1º Na hipótese do caput deste artigo, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação: I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural (CAR) de que trata o art. 29 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento; II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), devidamente quitado; III – da certificação expedida pelo INCRA de que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e de que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos seus decretos regulamentadores.

§ 2º. Caso ocorra diferença entre o memorial georreferenciado apresentado pelo requerente e aquele objeto de certificação pelo INCRA, a diferença poderá ser relevada se acompanhada de declaração do responsável técnico informando que decorre da utilização de técnicas diferentes de medição, mas que as descrições se referem ao mesmo imóvel, do ponto de vista físico, hipótese em que prevalecerá o memorial certificado pelo INCRA.

§ 3º. Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do



CÂMARA DOS DEPUTADOS

reconhecimento extrajudicial de usucapião será feito na própria matrícula existente.

§ 4º. Caso o reconhecimento extrajudicial de usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis constantes, total ou parcialmente, de duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo, conforme o caso, ser encerradas as matrículas atingidas, ou receberem as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§ 5º. Se houver edificação no imóvel usucapiendo, será aberta matrícula para o imóvel com a edificação, independentemente de apresentação de “habite-se” ou certidão previdenciária.

§ 6º. Tratando-se de usucapião de unidade autônoma (sala, apartamento, etc.) localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

§ 7º. O reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel matriculado não extingue eventuais restrições administrativas, tais como, tombamento e reserva legal, nem gravames judiciais regularmente inscritos, devendo o pedido de cancelamento, quando for o caso, ser formulado pelo usucapiente diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

Art. 216-K. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião apresentada por qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na



CÂMARA DOS DEPUTADOS

matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação das partes interessadas.

§ 1º. Sendo infrutífera a conciliação mencionada no caput deste artigo, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel usucapiendo, cabendo ao usucapiente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

§ 2º. No caso da remessa de que trata o § 1º deste artigo, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório, de ofício, para fins de controle interno e sem ônus ao usucapiente, do qual constarão todas as informações relevantes do procedimento, juntando cópia aos autos para conhecimento do juízo competente.

Art. 216-L. Em qualquer caso, é lícito ao usucapiente suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto no art. 198 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

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

Sala das Sessões, em de março de 2017.

Deputado Federal CARLOS MANATO – SD/ES



CÂMARA DOS DEPUTADOS

JUSTIFICATIVA

1. INTRODUÇÃO

O novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) trouxe grande inovação para a sociedade civil, com a previsão DO RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO, sendo a ATA NOTARIAL um instrumento indispensável a esse reconhecimento. Os Tabeliães de Notas passam a participar do processo de regularização fundiária no Brasil, o que favorece o exercício da cidadania com a efetivação do direito fundamental à moradia.

Antes da vigência desta lei, a usucapião só era possível pelas vias judiciais, notadamente custosas ao Estado e demoradas ao detentor daquele direito.

Entretanto, tal como foi feita a redação da lei, o procedimento extrajudicial pode acumular mais requisitos do que a própria usucapião judicial.

De maneira especial, tal comando precisa ser revisto e melhor trabalhado pelo legislativo, inclusive obrigando a menção do valor do imóvel, que servirá para fins de declaração de bens à Receita Federal do Brasil.

2. DA ASSINATURA EM PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO POR CONFINANTE POSSUIDOR (NÃO PROPRIETÁRIO)

A atual redação do artigo 216-A, da Lei nº 6.015, de 1973, incluído pela Lei nº 13.105, de 2015, impõe que a Usucapião Extrajudicial **só será registrada**¹ se, além de Ata Notarial feita pelo Tabelião de Notas, for apresentada ao Registro de Imóveis Planta e Memorial Descritivo assinada pelo profissional habilitado, **pelo proprietário anterior e pelos confrontantes do imóvel, que também deverão ser proprietários.**

Entendemos que a redação é inadequada e descontextualizada.

¹ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. CÓDIGO CIVIL.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Sabe-se que parcela expressiva das propriedades privadas no Brasil sequer tem registro – têm somente possuidores. Permitir somente aos proprietários – *stricto sensu*, que conheçam e assegurem a posse mansa e pacífica de seu circunvizinho é inviabilizar aquilo que deveria surgir para viabilizar – a Usucapião Extrajudicial.

É preciso possibilitar àquele que ainda não ostenta o título de propriedade o direito de atestar a posse de seu confinante. Não reconhecer esse direito e realidade é negar oxigênio ao próprio anseio da lei, e reduzir a amplitude e força do instituto da posse.

Nos termos do artigo 1.196 do Código Civil (CC/02), considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Notemos o quão delicado e tênue é o permissivo que justifica o presente Projeto de Lei.

Para fins da Usucapião, a posse é o marco zero, ato inicial que dá ensejo à existência de relação jurídica sobre determinado bem em favor de outrem.

Coexistente com a intenção do possuidor em ter para si determinada propriedade, a posse e o “*animus domini*” aliados à modalidade prescrita em lei suficiente em seus requisitos, enseja a aquisição originária da propriedade e assegura por direito o seu domínio total.

Entretanto, pelo texto legal, o possuidor não tem autoridade para atestar fato alheio que lhe é de conhecimento, qual seja, as condições da posse de seu confinante.

Ou seja, a posse serve para fins de pleito de Usucapião em qualquer modalidade. Já para fins de constatação de fato, não?!

Como pode a lei impedir que um possuidor (posseiro), ateste a posse de seu confinante? Não nos parece de bom tom. Aliás, é uma incongruência jurídica.

A hipótese já é recorrente e ostenta texto legal próprio na lei de registros públicos, quando permite que o confinante proprietário e/ou possuidor seja parte requerente em procedimento de **retificação de área** nos termos do artigo 212 e 213 da Lei nº 6.015/73.

Pelo artigo 213, inciso II, §10º da Lei de Registros Públicos, entende-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil,



CÂMARA DOS DEPUTADOS

será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

Ora, se o possuidor pode intervir nos procedimentos de retificação de área previstos na Lei de Registros Públicos, não permitir que esses atuem na Usucapião Extrajudicial seria uma anomalia jurídica.

Neste sentido, justifica-se a possibilidade de o possuidor confinante, atestar a posse a assinar os documentos bastantes para o sucesso da Usucapião Extrajudicial.

3. DA CONCORDÂNCIA DO ANTIGO PROPRIETÁRIO

Igualmente antagônico é a imposição de que o detentor do título de propriedade assine a planta para a finalidade da usucapião que, em tese, lhe será desfavorável.

A usucapião, na espécie, é um modo de aquisição da propriedade que se dá pela posse prolongada da coisa, de acordo com os requisitos legais.

Uma vez conjugada posse mansa e pacífica, objeto hábil, e lapso temporal predeterminado em lei, tem-se caracterizado os requisitos bastantes para usucapião.

Convidar o antigo proprietário do imóvel para apostar sua anuência no procedimento de Usucapião Extrajudicial nos parece um tanto quanto desconforme. Ademais, face a existência do antigo proprietário, por quê não se lavrar uma escritura de compra e venda, doação ou qualquer outra prescrita em lei?

Usucapião é modo de aquisição originário, e, portanto, via excepcional tendente a socorrer aquelas situações em que todos os meios tradicionais já foram esgotados e/ou forem inexistentes.

É justamente a inexistência do titular daquela propriedade que viabiliza e convida a usucapião.

Neste sentido, elaboramos o presente Projeto de Lei que amplia as possibilidades da Usucapião Extrajudicial.

Expandimos o conhecimento do procedimento aos sucessores dos titulares de direito real sobre o bem, conforme trataremos no próximo tópico.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

4. DA REPRESENTAÇÃO POR SUCESSORES

Conforme previsão legal, somente os titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes poderão comparecer ao ato, ou na planta, para apostarem suas assinaturas e expressarem sua concordância, ou não, com procedimento da usucapião.

Neste aspecto, mais uma vez, entendemos que a redação pode ser melhor elaborada.

Sabe-se que com o evento morte, os bens deixados pela pessoa falecida se reúnem em uma ficção jurídica conhecida como Espólio, cujo conceito se traduz em conjunto de bens, direito e deveres deixados por falecimento de uma determinada pessoa, o *de cuius*.

Sabe-se também que é no inventário (forma) que ditos direitos são transmutados aos seus novos proprietários – herdeiros.

Entretanto, é de ressaltar que, pelo Princípio da *Saisine*, a morte é pedra de esquina na relação sucessória, ao passo que na sua ocorrência, os sucessores se tornam imediatamente possuidores dos bens do espólio.

Dito princípio está estampado no artigo 1.784 do Código Civil, consistente em uma ficção jurídica que proporciona aos herdeiros a posse indireta e imediata do patrimônio deixado *causa mortis* pelo falecido.

Neste sentido, justifica a nova redação dada ao artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, na qual trazemos os sucessores como pessoas legalmente habilitadas para compor o pólo passivo do procedimento, e querendo, opor resistência ao mesmo.

5. CONCLUSÕES

Em verdade, todo o contexto jurídico nacional tem buscado mecanismos para entregar à sociedade num todo, respostas positivas às demandas sociais. Esse movimento é conhecido por desjudicialização.

Entretanto, a *mens legis* não pode sucumbir à realidade e perecer face ao próprio sistema, de modo a inviabilizar o que deveria surgir, justamente, para viabilizar.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

O Novo Código de Processo Civil consagra dentre outros, o princípio da razoável duração do processo, ao afirmar que “*as partes tem direito de obter em prazo razoável a solução integral da lide, incluída a atividade satisfativa*”.

Sabe-se que a usucapião introduzida na via judicial é um processo/procedimento bastante moroso, por mais que todos os elementos sejam absolutamente clarividentes.

Desejou o legislador do Novel Código de Processo Civil dar celeridade ao procedimento e oportunizar à sociedade a regularização de seu direito de forma segura e coerente.

Não obstante, mesmo ante a possibilidade da usucapião **extrajudicial**, nota-se que esta pode se converter em judicial pelo simples silêncio da parte, que, teoricamente, configura discordância ao pleito do requerente. Isso contribuirá para o crescente abarrotamento de processos no judiciário e prolongamento das pretensões judiciais, acarretando gastos pela máquina pública e oneração do corpo social.

Ora, nos parece que a usucapião extrajudicial coleciona mais requisitos do que a própria usucapião tradicional. Isso nos faz refletir se o texto normativo está em desconformidade com o que se pretendeu resolver, ou se as situações aqui expostas requerem o cuidado e a atenção do aplicador do direito quanto ao limite estabelecido pela norma.

Neste sentido,

Considerando a existência comprovada de todos os requisitos legais que, cumulativamente configuram o direito originário de propriedade;

Considerando a relevância do tema perante o judiciário brasileiro e à sociedade;

Considerando a ocorrência de notificação ao(s) proprietário(s) e na falta deste(s) a eventuais herdeiros do imóvel usucapiendo;

Considerando a anuência dos herdeiros para a realização do procedimento;



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Considerando que o imóvel usucapiendo esteja em área ou loteamento regularizado, ou seja, em consonância com o PDU e com a Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

Entendemos que o presente Projeto de Lei é positivo em seu nascedouro e só tende a prestigiar a sociedade brasileira, ainda, sem qualquer prejuízo e ou risco a quem quer que seja.

Sala das Sessões, em de março de 2017.

Deputado Federal CARLOS MANATO – SD/ES