

PROJETO DE LEI Nº , DE 2019

(Da Sra. DRA. SORAYA MANATO)

Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que “Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências”.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre a usucapião extrajudicial.

Art. 2º O art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com a seguinte redação:

“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.” (NR)

Art. 3º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos 216-B a 216-L:

“Art. 216-B. O requerimento de que trata o art. 216-A desta Lei será assinado pelo advogado, pelo usucapiente e, se for o caso, por seu 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 ou possuidores, com o reconhecimento de todas as firmas;

III - certidões negativas dos distribuidores das justiças estadual e federal provindas 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 pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel usucapiendo;

V - descrição georreferenciada nas hipóteses previstas nesta Lei e nos decretos regulamentadores acerca da matéria;

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 em 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 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 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 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 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, devendo essa certificação ser, todavia, 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 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 se certificar 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.

§ 8º Na hipótese de a unidade autônoma usucapienda se localizar 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

avermados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes pelos proprietários ou possuidores, este será notificado por meio do oficial de registro de títulos e documentos competente, pessoalmente ou por via postal 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, sendo 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:

I - a modalidade de usucapião requerida:

a) ordinária (artigos 1.242 e 1.379 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil), inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (parágrafo único do art. 1.242 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil);

b) extraordinária (art. 1.238 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil), inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (parágrafo único do art. 1.238 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil);

c) constitucional (artigos 183 e 191 da Constituição da República, reproduzidos nos artigos 1.239 e 1.240 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - 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 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - 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 correio eletrônico do advogado que representa o usucapiente.

Parágrafo único. A denominada usucapião familiar, entre cônjuges ou por abandono do lar, prevista no art. 1.240-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, dependerá da apresentação de sentença, com certidão de trânsito em julgado, que reconheça 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 desta Lei.

§ 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.

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, por via postal 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 desta Lei.

§ 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.

§ 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-se 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.

§ 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 o 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, por via postal 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 se manifestar nos 15 (quinze) dias subsequentes à publicação.

§ 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 - a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo usucapiente.

§ 2º Em circunscrição em que 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 circunscrição.”

“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 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 se encontrar matriculado e o pedido se referir à totalidade do bem, o registro do 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 este 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 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 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 tentativa de conciliação mencionada no caput deste artigo, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da circunscrição judiciária 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 do caput 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 desta Lei.”

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015) trouxe grande inovação para a sociedade civil, qual seja, com a previsão do reconhecimento extrajudicial de usucapião, sendo a ata notarial um instrumento indispensável a esse reconhecimento.

Com isso, 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.

Veja-se que, antes da vigência da referida 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, a disciplina legal relativa a tal procedimento impende ser revista e aperfeiçoada, inclusive para se obrigar a menção do valor do imóvel, que servirá para fins de declaração de bens à Receita Federal do Brasil.

A atual redação do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), impõe que a usucapião extrajudicial só será registrada 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 essa redação é inadequada e descontextualizada.

Sabe-se que parcela expressiva das propriedades privadas no Brasil sequer tem registro; ao contrário, têm somente possuidores. Permitir que somente aos proprietários, que conheçam e assegurem a posse mansa e pacífica de seu circunvizinho, atestá-la importa inviabilizar aquilo que deveria surgir para viabilizar a usucapião, qual seja, a sua modalidade extrajudicial.

É necessário, pois, 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 efetividade à própria lei e reduzir a amplitude e a força do instituto da posse.

Nos termos do art. 1.196 do Código Civil, 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 pode. 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 ou possuidor seja parte requerente em procedimento de retificação de área nos termos dos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015, de 1973.

De acordo com o art. 213, caput e respectivos inciso II e § 10, 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 artigos 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, 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 estes atuem na usucapião extrajudicial seria uma anomalia jurídica.

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

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 ou forem inexistentes.

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

Portanto, cumpre ampliar as possibilidades da usucapião extrajudicial.

Também se revela importante expandir o conhecimento do procedimento aos sucessores dos titulares de direito real sobre o bem, conforme adiante é tratado.

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 aperfeiçoada.

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, direitos e deveres deixados por falecimento de uma determinada pessoa.

Igualmente é sabido que também que é no inventário (forma) que ditos direitos são, com a partilha ao final, 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 art. 1.784 do Código Civil em ficção jurídica que proporciona aos herdeiros a posse indireta e imediata do patrimônio deixado *causa mortis* pelo falecido.

Nesse sentido, justifica-se, pois, a nova redação projetada ao art. 216-A da Lei de Registros Públicos, na qual trazemos os sucessores como pessoas legalmente habilitadas para compor o polo passivo do procedimento, e querendo, opor resistência ao mesmo.

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

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

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 novo 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.

E dificuldades como esta contribuem para o crescente abarrotamento de processos no Poder Judiciário e prolongamento das pretensões judiciais, acarretando gastos pela máquina pública e oneração do corpo social.

Parece-nos, enfim, que a usucapião extrajudicial coleciona mais requisitos do que a própria usucapião tradicional. E isso é revelador de que 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.

Portanto, afigura-se de grande importância que este Congresso Nacional, no intuito de aperfeiçoar o nosso ordenamento jurídico, aprove a presente proposição, considerando-se que as inovações propostas aqui detalhadas e demais nela previstas tendem somente a prestigiar a efetividade e o maior alcance da modalidade de usucapião extrajudicial sem oferecer qualquer prejuízo ou maiores riscos a quem quer que seja.

Certo de que a importância deste projeto de lei e os benefícios que dele poderão advir serão percebidos pelos meus ilustres Pares, esperamos contar com o apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2019.

Deputada DRA. SORAYA MANATO