

PROJETO DE LEI N° , DE 2019

(Do Sr. Gilson Marques)

Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências, para dispor sobre o usucapião extrajudicial.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências, para dispor sobre o usucapião extrajudicial.

Art. 2º. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida do seguinte dispositivo:

“Art. 216-A.....

§ 16. Não constitui óbice à aquisição de bem imóvel por usucapião extrajudicial a possibilidade jurídica de existir outro meio, seja de forma judicial ou extrajudicial, capaz de transferir a propriedade do imóvel para o possuidor.”

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O objetivo desse Projeto de lei é desburocratizar o procedimento de aquisição de propriedade, privilegiando o procedimento de usucapião extrajudicial, quando preenchido os requisitos legais, em detrimento do registro de imóveis, considerando que os custos notariais e o imposto de transferência inviabilizam a regularização do imóvel de milhares de brasileiros de baixa renda.

Essa situação gera perdas para todos os lados. Perde o cidadão que fica sem regularizar seu imóvel, perde o poder público que deixa de recolher imposto sobre a propriedade e perde a sociedade com a falta de segurança jurídica.

O Conselho Nacional de Justiça adotou, em 2017, o Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis nos termos do art. 216-A da Lei de Registros Públicos.

No âmbito desse ato normativo, foi estabelecido, acerca do aludido procedimento, o seguinte:

“Art. 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no caput do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

I – compromisso ou recibo de compra e venda;

II – cessão de direitos e promessa de cessão;

III – pré-contrato;

IV – proposta de compra;

V – 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;

VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

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

§ 4º A análise dos documentos citados neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

Veja-se que o § 2º do caput do art. 13 desse provimento trata de impor, como requisito para a usucapião extrajudicial em determinadas hipóteses, a necessidade de se justificar a existência de óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, além de estipular que deverá o registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

Tem sido noticiado, por sua vez, que, em função do referido dispositivo, registradores de imóveis têm obstado a usucapião extrajudicial em situações que a lei não prevê fundamentação jurídica para tal comportamento (exemplo: caso em que há contrato de compromisso de compra e venda do imóvel feito há muitos anos com os proprietários referidos na matrícula, registros e averbações do imóvel, já falecidos, sendo alegado que a transmissão da propriedade do bem imóvel pode ser feita mediante processo judicial de adjudicação compulsória ou mesmo inventário e partilha seguidos de escritura de compra e venda outorgada pelos herdeiros para o possuidor).

Ocorre que, muitas vezes, os custos a que é compelido o possuidor a suportar (para que, como no exemplo aludido, sejam efetivados a adjudicação judicial ou o inventário e a partilha seguida de escritura pública e registro de compra e venda do bem, além do pagamento de tributos devidos como o imposto de transmissão de propriedade de bem imóvel entre vivos), bem como os entraves previstos em lei como a necessidade de certidões, documentos e assinaturas de partes nos atos e ainda a morosidade dos processos e procedimentos que lhe cabe enfrentar, dificultam bastante a adoção de solução jurídica diversa da usucapião que se afigure cabível no caso concreto com vistas à aquisição imobiliária pelo possuidor.

Isto posto, cuidando-se de verdadeiro absurdo tanto a aludida disposição do Provimento nº 65, de 2017, do Conselho Nacional de Justiça (§ 2º do caput do art. 13), quanto o comportamento de registradores de imóveis que, com base no referido ato normativo, deixam de acolher a usucapião extrajudicial pelo motivo previsto na norma em comento, impede modificar o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) a fim de acrescentar a este diploma legal um dispositivo que preveja que não obstará a aquisição por usucapião sob qualquer de suas modalidades a possibilidade

jurídica de escrituração das transações na forma convencional ou mesmo de transferência do bem imóvel para o possuidor mediante procedimento judicial ou extrajudicial diverso dos relativos à usucapião.

Nesse sentido, ora propomos, no intuito de impedir os abusos ou excessos cometidos por registradores de imóveis em função da aludida disposição normativa de provimento, o acréscimo de um artigo ao Código Civil e na Lei de Registros Públicos, com o conteúdo normativo mencionado.

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 06 de novembro de 2019.

Deputado GILSON MARQUES (NOVO/SC)