



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.921, 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.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-5269/2019.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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, impende 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 07 de novembro de 2019.

Deputado GILSON MARQUES (NOVO/SC)

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL Seção de Legislação Citada - SELEC
--

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

TÍTULO V DO REGISTRO DE IMÓVEIS

.....

CAPÍTULO III DO PROCESSO DE REGISTRO

.....

Art. 216. O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.

Art. 216-A. 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, instruído com: [“Caput” do artigo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação](#)

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); [\(Inciso acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

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. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de](#)

17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação)

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação)

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil). (Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)

CAPÍTULO IV DAS PESSOAS

Art. 217. O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas.

PROVIMENTO Nº 65, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2017

Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

O CORREGEDOR NACIONAL DE JUSTIÇA, usando de suas atribuições legais e regimentais e

CONSIDERANDO o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos (art. 103-B, § 4º, I, II e III, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a competência do Poder Judiciário de fiscalizar os serviços notariais e de registro (arts. 103-B, § 4º, I e III, e 236, § 1º, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a obrigação de os notários e registradores cumprirem as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (arts. 30, XIV, e 38 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994);

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Nacional de Justiça de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro (art. 8º, X, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça);

CONSIDERANDO a previsão de que, sem prejuízo da via jurisdicional, o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião será processado diretamente no ofício de registro de imóveis (art. 216-A da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei de Registros Públicos – LRP);

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação e padronização do procedimento para a admissão da usucapião extrajudicial até que as unidades da Federação adotem norma própria acerca dos emolumentos (Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000);

CONSIDERANDO a maior celeridade, redução de custos e de demandas no Poder Judiciário mediante a desjudicialização de procedimentos;

CONSIDERANDO a necessidade de uniformização, em todo o território nacional, dos procedimentos relativos à usucapião extrajudicial;

CONSIDERANDO as sugestões colhidas no âmbito da consulta pública realizada pela Corregedoria Nacional de Justiça e nos autos do Pedido de Providência n. 0007015-88.2016.2.00.0000, em trâmite no Conselho Nacional de Justiça,

RESOLVE:

.....
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.

Art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no caput poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

PARTE GERAL

LIVRO I
DAS PESSOAS

TÍTULO I
DAS PESSOAS NATURAIS

CAPÍTULO I
DA PERSONALIDADE E DA CAPACIDADE

Art. 1º Toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil.

Art. 2º A personalidade civil da pessoa começa do nascimento com vida; mas a lei põe a salvo, desde a concepção, os direitos do nascituro.

Art. 3º São absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil os menores de 16 (dezesseis) anos. *(Artigo com redação dada pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após a publicação)*

I - *(Revogado pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após a publicação)*

II - *(Revogado pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após a publicação)*

III - *(Revogado pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após a publicação)*

Art. 4º São incapazes, relativamente a certos atos ou à maneira de os exercer: *(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após a publicação)*

I - os maiores de dezesseis e menores de dezoito anos;

II - os ébrios habituais e os viciados em tóxico; *(Inciso com redação dada pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após a publicação)*

FIM DO DOCUMENTO