CNJ regulamenta reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóveis

A usucapião é modo milenar de aquisição da propriedade por quem não tem título, mas possui ou ocupa o bem por período longo e contínuo, de boa-fé. No último dia 10 de maio, o plenário do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) aprovou o Provimento nº 65, adotado em 14 de dezembro de 2017 pela Corregedoria Nacional de Justiça, regulando o procedimento de reconhecimento extrajudicial da propriedade imobiliária por usucapião no Brasil.

Com a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o “Programa Minha Casa, Minha Vida” e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, surgiu no direito brasileiro a possibilidade de usucapião extrajudicial, processada diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que o imóvel se encontra. Nos casos previstos na lei, após cinco anos do registro de título de legitimação de posse, o possuidor do imóvel teria direito a requerer em cartório a propriedade do imóvel (art. 60)¹.

O novo Código de Processo Civil (CPC), Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, inseriu o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos, dando alcance geral à usucapião extrajudicial, bastando ao interessado fazer requerimento ao registro de imóveis competente, representado por advogado. O requerimento ao cartório deve ser acompanhado de (i) ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores; (ii) planta e memorial descritivo do imóvel, assinado por profissional devidamente habilitado e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel; (iii) certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; e (iv) justo título ou outros documentos que demonstrem as condições da posse do imóvel.

Com a aprovação do Provimento nº 65/17, o Conselho Nacional de Justiça detalhou os requisitos do requerimento de usucapião extrajudicial e o procedimento para tramitação do pedido, e impôs outras condições para seu deferimento, como o georreferenciamento de imóveis rurais e a mera anuência do síndico, no caso de unidades autônomas em condomínios edilícios.

A existência de ônus ou gravame na matrícula do imóvel não deverá impedir o reconhecimento extrajudicial da usucapião. Em caso de impugnação do procedimento por titular de direitos sobre o imóvel, o oficial de registro deverá atuar como conciliador ou mediador na resolução do conflito entre os interessados. Sendo a tentativa frustrada, o oficial lavrará relatório circunstanciado do procedimento ao requerente, que poderá utilizá-lo para instruir petição endereçada ao juízo da localização do imóvel.

O Provimento nº 65/17 determinou ainda que não incide o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) sobre o registro da usucapião. No entanto, isto não permite o uso desta via de aquisição da propriedade como forma de planejamento tributário. A norma veda expressamente – sob pena de configuração do crime de “falso” – o recurso à usucapião como “burla” à tributação (ou aos sistemas notarial e registral). Por tal razão, seu artigo 13, §2º, exige justificativa do impedimento à “correta” formalização das transações (por exemplo, por meio de compra e venda ou doação).

Com o Provimento, diversas situações de irregularidade imobiliária tendem a ser sanadas de forma mais simples. O foco se volta aos cartórios de registro de imóveis, dos quais se espera celeridade e razoabilidade na condução dos procedimentos.

São Paulo

Av. Brig. Faria Lima, 2601
12º andar - 01452-924
São Paulo, SP - Brasil
Tel: (11) 3555 5000

Brasília

SBN, Q 1, BI B, 14, Ed. CNC
2º andar, sl. 201 - 70041-902
Brasília - DF - Brasil
Tel. (61) 2109 6070

Rio de Janeiro

Praia de Botafogo, 440
15º andar - 22250-908
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
Tel: (21) 3503 2000

contato@levysalomao.com.br

OAB -SP 1405

Isaac Cattan

icattan@levysalomao.com.br

Luiz Felipe Roque

lroque@levysalomao.com.br

¹ Artigo depois revogado pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.