

Novas alterações na usucapião extrajudicial

Desde o ano de 2015 já era permitido a usucapião (procedimento de aquisição da propriedade pelo exercício da posse, sem oposição nem interrupção, por determinado tempo) extrajudicial. No mês de julho de 2017 houve novas alterações que simplificaram e facilitaram ainda mais o exercício do direito.

O procedimento extrajudicial se dá perante o Cartório de Registro de Imóveis de localização do imóvel e será processado a pedido do interessado, através de seu advogado.

Um dos requisitos é o da existência de ?planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado (...), e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes?. A redação anterior exigia a assinatura dos titulares de direitos com registro na matrícula do imóvel objeto de usucapião e na matrícula dos imóveis contíguos, ou seja, era mais restritiva.

Caso não haja, na planta, a assinatura de titulares de direitos constantes da matrícula objeto de usucapião ou dos imóveis vizinhos, será encaminhada notificação pessoal ou mesmo pelos correios para que se manifestem, no prazo de quinze dias, pelo consentimento em relação ao pedido de usucapião. Caso não haja manifestação, entender-se-á pela concordância. Se o oficial constatar que o notificando não foi encontrado, será realizada a notificação por edital. Segue-se o prazo de quinze dias para a ciência de terceiros eventualmente interessados, mediante publicação por edital, os quais poderão se manifestar no prazo de quinze dias. Quanto aos editais, vale ressaltar que também houve alteração permitindo sua publicação por meio eletrônico, desde que o procedimento seja oportunamente regulamentado pelo órgão competente.

Não havendo pendências quanto à documentação, o oficial cartorário registrará a aquisição do imóvel via usucapião, sem a necessidade de inclusão de declaração expressa de concordância dos titulares de direitos, tanto do imóvel objeto de usucapião quanto dos imóveis conflitantes, como exigido anteriormente.

De toda forma, caso o pedido extrajudicial seja rejeitado pelo oficial do cartório, permanece o direito de ajuizamento da respectiva ação visando o reconhecimento do direito de usucapião. E, como já constava da redação anterior, caso haja impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião que seja apresentada por um dos titulares de direito constantes da matrícula do imóvel objeto de discussão ou da matrícula de um dos imóveis confinantes, o oficial de registro deverá encaminhar o processo para a instauração de processo judicial. A lei já exigia como requisito para o pedido de usucapião a existência de ?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?.

Contudo, com a nova alteração legislativa, permitiu-se a comprovação de tais requisitos por meio da instauração de procedimento extrajudicial, aplicando-se, no que cabível, as normas do Código de Processo Civil previstas para a produção antecipada de prova, o que ajuda, em muito, a constatação do alegado.

Assim, as referidas alterações proporcionaram muitos avanços na simplicidade e rapidez do procedimento de usucapião extrajudicial, o que permite resolver inúmeras situações complexas e que demandariam a instauração de processos judiciais que levariam a discussões por longos anos a altos custos para os envolvidos.

Por outro lado, questões como a permissão de editais publicados até mesmo por via eletrônica, como solução para que os interessados tomem conhecimento dos procedimentos, abrem portas para possíveis fraudes, nulidades ou ilegalidades, uma vez que devem ser respeitados os direitos constitucionais ao devido processo legal e à ampla defesa, sendo que em tais situações a via judicial deve ser seguida.

Fábio Lamonica Pereira
Advogado em Direito Bancário e do Agronegócio
www.lamonica.adv.br
lamonica@lamonica.adv.br