

## MAIS ALGUNS PASSOS NA “DESJUDICIALIZAÇÃO” DO RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO SOBRE IMÓVEIS

**Cláudio Grande Júnior**

Nem há tanto tempo instituída no ordenamento jurídico brasileiro, a possibilidade de reconhecimento extrajudicial de usucapião sobre imóveis já sofreu modificações, mais exatamente com a Lei Federal n.º 13.456, de 11 de julho de 2017, que objetivou facilitar ainda mais a busca pela via não judicial.

Tal possibilidade de reconhecimento extrajudicial da usucapião imobiliária fora incluída no ordenamento jurídico pátrio por força das disposições finais do Código de Processo Civil de 2015, que modificaram a Lei de Registros Públicos (Lei Federal n.º 6.015, de 1973), permitindo que a verificação da consumação da usucapião possa se dar diretamente perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca onde se situar o imóvel usucapiendo, sem necessidade de apreciação judicial.

Isso ocorreu seguindo a tendência de “desjudicialização” pela qual vem passando o direito brasileiro, com o objetivo de desafogar o Poder Judiciário do acúmulo de processos sofrido no decorrer das últimas quatro décadas. Uma das facetas da “desjudicialização” é a busca por mecanismos de resolução autônoma, mediada ou heterônoma dos litígios, fora do Judiciário. Outra faceta, exatamente a aqui abordada, é a desoneração dos juízes de várias tradicionais competências de jurisdição voluntária e daquelas de mera integração da vontade das partes em situações que, embora hipotética e potencialmente litigiosas, não se revelam como tais, na prática, em muitos ou até mesmo a maioria dos casos concretos. Por isso, nos últimos 13 anos, foram introduzidas no direito brasileiro a retificação extrajudicial de registros imobiliários, a recuperação extrajudicial de empresários e sociedades

empresárias, o inventário e partilha extrajudiciais e os divórcio, separação e extinção de união estável consensuais extrajudiciais.

É inegável que a quantidade excessiva de processos emperra o funcionamento do Judiciário e provoca o nivelamento, por baixo, da fundamentação das decisões judiciais. Com menos processos, os juízes poderiam decidir mais rapidamente os litígios simples e de forma melhor fundamentada os mais complexos. Exatamente o que a sociedade espera da Justiça. Em última análise, portanto, a “desjudicialização” vem sendo uma busca por eficiência. Procura-se, com a consequente diminuição do número de processos judiciais, aumentar a velocidade e a qualidade da prestação jurisdicional à população.

No entanto, logo quando foram publicadas as modificações na Lei de Registros Públicos, introduzindo a usucapião extrajudicial, alguns perceberam que o potencial de “desjudicialização” da medida ficou aquém do que poderia ser, porque o § 2º do art. 216-A exigia expressa concordância do proprietário e dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes. O silêncio significava discordância e obstaculizava o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Na sequência, a prática confirmou que realmente o potencial de “desjudicialização” ficou abaixo do esperado. Mesmo quando o proprietário se via sem possibilidade de defesa, normalmente não fazia questão de expressar sua concordância para ajudar o usucapiente. Ainda que resumido o conflito a isso, era necessária a judicialização para sua resolução, o que, por si só, evidencia o fracasso da fórmula legislativa originalmente adotada. Mas, para piorar, alguns confrontantes podiam se ver atentados a superar suas repugnâncias ou meras indiferenças, mediante a exigência de pagamentos pelo usucapiente... Por outro lado, muitas usucapiões têm por objetos imóveis cujos registros imobiliários são antigos, em favor de pessoas já falecidas, cujos herdeiros ou respectivos paradeiros são desconhecidos. Logo, restou evidenciado que a exigência de concordância expressa de todas as pessoas potencialmente atingidas pela usucapião constituía um enorme obstáculo à “desjudicialização”.

Não tardaram movimentos propugnando modificações legislativas no reconhecimento extrajudicial da usucapião. Uma das oportunidades vislumbradas foi no projeto de lei de conversão da Medida Provisória n.º 759, de 22 de dezembro de 2016. Esta dispusera sobre regularização fundiária, porém sem modificar a usucapião extrajudicial. A emenda proposta logrou sucesso e a Lei Federal n.º 13.456, de 11 de julho de 2017, dispôs sobre regularização fundiária, rural e urbana, e outras questões correlatas, modificando diversos diplomas legais preexistentes vigentes, um deles a Lei de Registros Públicos, sendo a maior parte das modificações neste diploma referentes ao reconhecimento extrajudicial da usucapião (art. 216-A).

A principal modificação é a de se interpretar o silêncio de qualquer dos hipotéticos potenciais prejudicados como concordância. Lembrando que hipotéticos potenciais prejudicados são as demais pessoas, que não o usucapiente, envolvidas no procedimento de verificação e reconhecimento da usucapião, a saber: o(s) proprietário(s) e outros “titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo” e “na matrícula dos imóveis confinantes”. É o que dispõe o novo § 2º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos:

§ 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.

Consequentemente, o § 6º também foi modificado, para se excluir a menção à “concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes”.

Complementando a nova lógica do procedimento extrajudicial, se não for encontrada, ou caso esteja em lugar incerto e não sabido, alguma dessas pessoas que precisam ser notificadas, “tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação”, na forma dos incluídos §§ 13 e 14, interpretada a ausência de resposta como concordância.

Por outro lado, cuidou a nova lei de facilitar o reconhecimento de usucapião numa situação na qual dificilmente os confinantes serão prejudicados: a de unidade autônoma de condomínio edilício. Se, com relação a imóveis rurais, os confinantes devem estar muito atentos à exata extensão da pretensão territorial do usucapiente; em condomínios edilícios tal preocupação se esvai, na medida em que as divisas entre cada unidade autônoma e entre estas e as áreas comuns se encontram predefinidas pela própria estrutura do edifício. Desse modo, o adicionado § 11 dispensou o consentimento dos proprietários e dos titulares de outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes, bastando a notificação do síndico. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, é igualmente suficiente a notificação apenas do respectivo síndico (§ 12).

O novo inciso I e o acrescentado § 15 esclarecem sobre disposições probatórias do Código de Processo Civil a serem seguidas, mormente a ata notarial e a justificação da existência de algum fato ou relação jurídica.

Para mais detalhes, um artigo publicado no Portal do RI apresenta elucidativo quadro comparativo das modificações realizadas.

Concluindo, a Lei Federal n.º 13.456, de 2017, além de afastar algumas dúvidas quanto à comprovação extrajudicial da usucapião, promoveu mudanças indiscutivelmente eficazes no sentido de ampliar a “desjudicialização” do reconhecimento da consumação de usucapião sobre imóveis.

**Cláudio Grande Júnior.** Mestre em Direito Agrário pela Universidade Federal de Goiás – UFG. Membro da União Brasileira dos Agraristas Universitários – UBAU. Ex-Professor Substituto na UFG. Procurador do Estado de Goiás.

A opinião aqui manifestada representa posição exclusiva do autor, não significando a posição institucional de quaisquer órgãos a que esteja vinculado.