

---

## **Das possibilidades da Usucapião Administrativa (Extrajudicial) pela atuação dos notários e registradores, na forma de ata notarial, com prévio modelo de redação**

É inegável o avanço que o Direito Notarial vem tomando nos últimos anos, pela prestação do serviço ágil, rápida, correta e segura. Então, é hora de avançarmos um pouco mais.

Desjudicialização é a palavra que define grande parte da atuação dos notários e registradores, que consiste, em poucas palavras, em suprimir do âmbito judicial atividades que tradicionalmente lhe cabem, transferindo-as para os chamados particulares em colaboração, contribuindo sobre maneira para o desafogamento da justiça brasileira.

Contudo, a redação do Novo Código de Processo Civil – CPC, traz, em seu art. 1.084, mais um novo capítulo da desjudicialização, ao prever a possibilidade de reconhecimento extrajudicial da usucapião imobiliária com a participação de advogados, como trouxe a Lei 11.441/07.

A usucapião extrajudicial ou administrativa, como vem sendo reconhecida, não é uma novidade para o Direito Brasileiro, tendo em vista a previsão da Lei nº 11.977/2009, e modificações pela Lei nº 12.424/2011. Muito embora essa previsão tenha efeitos práticos limitados. Submete-se apenas no seio da regularização fundiária urbana, em procedimento complexo e contagem do prazo aquisitivo da usucapião, condicionada ao prévio registro do título de legitimação de posse (art. 60 da Lei nº 11.977/2009).

Necessário salientar, que para que a área possa ser regularizada por meio deste tipo de usucapião, o imóvel que se pretende regularizar a propriedade, deve estar contido dentro do perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica.

As novas alterações do CPC trouxeram a essa nova modalidade de usucapião, administrativa, com maior eficiência e celeridade. O possuidor reunirá alguns documentos comprobatórios da posse, circunstâncias e extensão no tempo, bem como da ausência de ação reivindicando o imóvel (certidões negativas).

Com estes documentos em mãos, comparece ao Tabelião de Notas - cumprindo o primeiro bastião da propriedade no Brasil a publicidade da propriedade - que, após examiná-los, lavrará uma ata notarial com a presença de um advogado apresentado pelo solicitante, em que deverá constar a descrição do imóvel, documentos, partes solicitantes, atestando, ainda, publicamente a existência da posse, fatos e características do referido bem.

A ata notarial juntamente com a documentação serão apresentada ao Oficial de Registro de Imóveis competente - cumprindo o segundo bastião da propriedade no Brasil a constituição da propriedade – que após transcorrido e constatado o lapso temporal mínimo de 5 anos, se valendo da expedição de editais, notificações e diligências, para constatação do quanto anteriormente declarado, certificando-se e constatando a exatidão do pedido de usucapião, oportunidade em que poderá registrar a usucapião pretendida, desde que não haja impugnação de terceiros, e em ato contínuo abrirá nova matrícula para o imóvel.

Com certeza o procedimento extrajudicial/administrativo é mais simples e rápido que qualquer ação judicial que perdurará por longo período, o que certamente reduzirá os custos, e possibilitará a regularização de inúmeras propriedades nas grandes cidades brasileiras, que em decorrência do frágil controle ocupacional existentes no Brasil são em sua maioria irregulares, cumprindo o texto Constitucional, em especial o direito à moradia, previsto no art. 6º da Magna Carta. A sociedade e a economia fundiária obteram ganhos com as novas alterações do CPC. As famílias ganharam garantias e possibilidades de acesso ao crédito com garantia real, contribuindo sobremaneira com a função social da propriedade, amplamente difundida em nosso ordenamento.

Entretendo, como forma de coibir possíveis abusos por parte da população a Lei nº 11.977/2009, impõe alguns requisitos mínimos para a obtenção da referida usucapião, entre elas aqueles previstos em seu art. 60, possibilitando a regularização da questão fundiária, sem, contudo permitir o abuso da população ou a aquisição desenfreada dos imóveis.

Os requisitos trazidos pelo art. 60 da Lei 11.977/2009 são: (i) certidões do Cartório Distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento, que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel; (ii) Declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural; [assim como (i) deve ser relativa à totalidade da área e fornecida pelo poder público]; (iii) Declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; (iv) Declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas; (v) área urbana com mais de 250m<sup>2</sup>, o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

Existe ainda, a necessária, intervenção do poder público local, em especial as prefeituras, para que se proceda à regulamentação de algumas questões inerentes à este novo tipo de usucapião, coibindo assim, que sejam conferidas propriedades em áreas de risco, bem como relativização do uso de solo, para que seja melhor adequado a realidade de cada cidade, conforme previsto nos art. 182 e 183 da CF, garantindo incluso a manutenção mínima do meio ambiente.

De outro lado, e agora, com maior ênfase a atividade do notarial, que, certamente, encontrará novos desafios com a vigência do novo Código de Processo Civil, salientamos alguns requisitos essenciais da ata notarial a ser lavrada, quais sejam:

- i) declarar o tempo de posse do requerente ou de seus antecessores, delimitando cada um deles;
- ii) as circunstância de aquisição;
- iii) dimensões e características do terreno, valendo-se de profissional específico para tanto, e devidamente registrado no órgão competente, (planta e memorial descritivo);
- iv) menção as certidões negativas dos distribuidores e arquivamento das mesmas em pasta própria do Tabelião;
- v) menção e características do justo título de aquisição;
- vi) origem da posse, sua natureza; e, a menção a comprovantes da efetiva posse;
- vii) presença de um advogado apresentado pelo solicitante;
- viii) fotos do bem imóvel, se possível;
- ix) declaração de conhecimento das partes da lei, prazos, citações, editais, e sua responsabilidade pelas declarações e documentos apresentados;
- x) lavrar a ata e registrar na respectiva circunscrição do imóvel.

Salienta-se, ainda, que todos esses requisitos constaram da nova redação do art. 216 - A da LRP, que passará a vigorar após a promulgação do novo Código de Processo Civil, além de pesquisas realizadas e reuniões com Tabeliães e Registradores.