

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E OS MEIOS DE ACELERAR SEU REGISTRO

Thatiane Medeiros Marangon, discente da Urcamp- Centro Universitário da Campanha, campus Alegrete

Ana Carolina Soares Gonçalves, discente da Urcamp- Centro Universitário da Campanha, campus Alegrete

Maria Eliane Blaskesi Silveira, docente Urcamp- Centro Universitário da Campanha, campus Alegrete

thatianemds@yahoo.com.br

O procedimento de usucapião extrajudicial tem requisitos que devem ser observados para que se obtenha o que é desejado: o reconhecimento da propriedade, pelo registrador e o registro do imóvel em nome do requerente. Por que um procedimento que tem todos os requisitos determinados em lei e que foi pensado e criado para agilizar cria tantas dúvidas e demora para ser realizado e, muitas vezes não chega ao seu objetivo final? A celeridade de qualquer procedimento, especialmente na via extrajudicial depende do preenchimento de requisitos que são objetivos, isto é, estão explícitos em lei. Diferente do juiz, que pode suprir determinados elementos faltantes, mediante a análise do contexto probatório, o registrador de imóveis está adstrito ao princípio da legalidade estrita, isto é, não pode interpretar, usar jurisprudência ou doutrina. Por isso, o objetivo do trabalho é esclarecer o que deve ser feito na via extrajudicial: assim, para acelerar o registro é necessário preencher os requisitos determinados por lei, apresentando os documentos cabíveis, no momento do protocolo do requerimento. Por ser procedimento relativamente novo no ordenamento, está em fase de aprendizado e compreensão da aplicabilidade da legislação. Foi realizada pesquisa bibliográfica e documental, uma vez que se trata de estudo de aplicabilidade da lei no caso do instituto jurídico. Durante a pesquisa, verificou-se que a usucapião é regulada pelo direito material no Código Civil e leis esparsas, como o Estatuto da Cidade e o Estatuto do índio. A extrajudicial aportou no ordenamento jurídico com a entrada em vigor do atual Código de Processo Civil- CPC, no artigo 1.071. Este dispositivo alterou a Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73) e acrescentou o artigo 216- A, que posteriormente foi regulamentado pelo Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. Para a realização eficaz do procedimento, deve se verificar a que título o requerente da usucapião tem a posse. Isto porque, a partir daí determinar-se-á a espécie de usucapião a ser requerida. O resultado desta verificação possibilitará o encaminhamento correto da documentação. A interpretação dos documentos apresentados é primordial para que se obtenha sucesso perante o registro de imóveis. Com a apresentação dos documentos básicos solicitados passa-se à verificação de elementos como existência da posse. Há elementos probatórios explícitos e fáceis de serem verificados, porém outros dependerão de várias circunstâncias, documentos e declarações. Caso não haja documentos que comprovem justo título, a comprovação da posse se dará através de declarações, fotografias, vídeos, notas fiscais, lotação do IPTU ou cadastro no ITR em nome do possuidor, cadastro no CCIR, CAR, declaração da posse do imóvel no Imposto de

Renda, entre outros. Se o requerente possuir algum documento que comprove que adquiriu a posse, chamado de justo título, este deve ser apresentado. Atualmente, o conceito de justo título se alargou, com o rol (não taxativo), previsto no Provimento 65/2017- CNJ. São exemplos: compromisso ou recibo de compra e venda; cessão de direitos e promessa de cessão; pré-contrato; proposta de compra; 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; procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel; escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação. Com o estudo da legislação e da doutrina pátria, conclui-se que a usucapião extrajudicial tem regramento próprio e objetivo, devendo ser atendidos, para que alcance a sua finalidade precípua, que é obter, ao requerente, o reconhecimento da propriedade, pela implementação do lapso temporal e dos demais requisitos elencados. Ao não apresentar o que é obrigatório, para comprovação da implementação da propriedade e, conseqüentemente, convencimento do registrador de imóveis, o requerente, através de seu advogado recaem na morosidade do ato e, muitas vezes, deixam de atingir seu objetivo, que é o registro do imóvel em nome do possuidor.

Palavras-chave: usucapião extrajudicial; Provimento 65/2017 CNJ; reconhecimento da propriedade; registro da usucapião