

OPINIÃO

# Usucapião Extrajudicial e o silêncio como discordância

O novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, de 16.3.2015), seguindo a tendência em ascensão da desjudicialização de procedimentos, que ganhou ênfase a partir da Emenda Constitucional nº 45/2004, conhecida como emenda da reforma do Judiciário, introduziu na ordem jurídica brasileira, de forma opcional ao jurisdicionado, o instituto da usucapião extrajudicial processada perante o Registro de Imóveis, nos termos do artigo 1.071 do novo Código de Processo Civil que acrescentou o artigo 216-A ao texto da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos).

A ideia embrionária de retirar do Poder Judiciário a sobrecarga de processos, compartilhando com os notários e registradores os procedimentos que poderiam, com segurança, ser por eles praticados na via extrajudicial, poder-se-ia dizer que começou a tomar forma quando da promulgação da Lei Federal nº 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis no país. Com a entrada em vigor dessa lei, passou-se a “executar” a dívida pelo não pagamento das parcelas de financiamento imobiliário mediante o procedimento notificatório do artigo 26 da mencionada lei. Por ele, o mutuário é notificado a pagar a dívida em 15 dias e, não sendo feito o pagamento, estará autorizada a emissão, contra o devedor, de certidão de sua constituição em mora e, uma vez comprovado o pagamento do imposto de transmissão, realiza-se a averbação da consolidação da propriedade imobiliária em nome do credor. Ou seja, se depois de notificado, o devedor-fiduciante não pagar a dívida, perderá a pretensão real de aquisição do imóvel, assim como o credor-fiduciário se tornará o proprietário do imóvel objeto da garantia, operando-se, tudo isso, no âmbito administrativo, sem a

necessidade de ingresso em juízo.

Assim também ocorreu com a retificação de área, como procedimento administrativo previsto nos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004, a qual pode ser procedida diretamente no Registro de Imóveis.

Outro destaque nesse sentido surgiu com a possibilidade de realizarem-se separações e divórcios na via extrajudicial, assim como inventários e partilhas de bens, os quais passaram a operar-se mediante escritura pública nos tabelionatos de notas, na forma da Lei Federal nº 11.441/2007 e regulamentação pela excelente Resolução nº 35/2007 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ. Aqui cabe enfatizar que a Resolução do CNJ foi o que permitiu aos notários e registradores a tranquila, inequívoca e harmônica aplicação dos novos institutos no exercício de suas funções delegadas, tudo em consonância com os ditames da legislação notarial e registral.

O procedimento de usucapião extrajudicial em muito se assemelha ao procedimento de retificação de área de que trata o inciso II do artigo 213 da Lei nº 6.015/1973, o qual, da mesma forma, poderá ser facultativamente processado perante o Registro de Imóveis. Entretanto, ao contrário deste último, as regras concernentes à obtenção da anuência dos titulares de direitos reais sobre o imóvel, ou seus confrontantes, bem como os eventuais detentores de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, não preveem que, caso haja necessidade de notificá-los, a sua não manifestação no prazo de 15 dias acarretará a presunção da anuência.

Portanto, em uma época em que se busca, cada vez mais, desonerar o Judiciário,



João Pedro Lamana Paiva é presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB, vice-presidente do Colégio Registral do RS, oficial titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre e membro da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário. Este artigo foi concluído em setembro de 2016.

aprovar o texto legislativo que prevê nos parágrafos 2º e 6º do artigo 216-A (acrescido à Lei nº 6.015/1973 pelo artigo 1.071 do CPC), o novíssimo e incoerente “instituto jurídico” da “discordância tácita” foi um retrocesso que fez com que todos os esforços para elaborar e aprovar a usucapião extrajudicial caíssem por terra, uma vez que, invariavelmente, após o insucesso na via extrajudicial, o procedimento terminará por ser remetido ao Poder Judiciário, única e exclusivamente em razão do silêncio do notificado.

Para os profissionais que têm intimidade com a atividade notarial e registral e dela se valem para solucionar as questões de seus representados, tais como engenheiros, advogados, corretores imobiliários e, especialmente, para os próprios notários e registradores, não há argumento jurídico que sustente a necessidade de não aplicar para o procedimento de usucapião extrajudicial o que, no mais das vezes, é praticado no Direito: a interpretação do silêncio como concordância.

Enfim, condicionar a anuência à expressa manifestação do notificado significa inviabilizar o sucesso do procedimento extrajudicial de usucapião e, dessa forma, caminhar na contramão do âmago da vontade do legislador da supracitada Emenda Constitucional nº 45/2004, uma vez que, nesses termos, a maioria das usucapiões, embora iniciem na via extrajudicial, desembocarão no mar aberto do Poder Judiciário, tornando, dessa forma, inúteis todos os esforços até aqui empreendidos, com esmero e afincos, pelos registradores de todo o Brasil.

O projeto do novo CPC foi iniciado no Senado (PLS 166/2010) e teve sua redação aprovada em 15 de dezembro de 2010, sem nele contemplar o procedimento da usucapião extrajudicial. Quando o PLS 166/2010 foi para a Câmara dos Deputados para tra-

mitação, foi posto em votação o substitutivo SCD 8.046/2010, em cujo teor havia a inclusão do procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião, além de outras alterações. No texto aprovado pela Câmara era previsto que, decorrido o prazo após a notificação sem impugnação dos titulares de direito real ou dos confinantes/confrontantes/lindeiros e estando em ordem os demais documentos, o oficial procederá ao registro da aquisição do imóvel em nome do requerente. Ou seja, previa a interpretação do silêncio como concordância, conforme redação original destacada abaixo:

*Parágrafo 2º. Se a planta não contiver a assinatura de algum confinante, titular de domínio ou de direito real, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis competente, para manifestar-se em quinze dias; a notificação pode ser feita pessoalmente, pelo próprio oficial registrador, ou pelo correio, com aviso de recebimento.*

*Parágrafo 6º. Transcorrido o prazo da última diligência notificatória sem qualquer impugnação e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.*

As alterações feitas pelo Senado, quando da revisão do texto substitutivo, assim, retiraram a eficácia do instituto ao recepcionar as alterações propostas pelo Parecer 954/2014 da Comissão Temporária do Código de Processo Civil, a qual alterou o texto para fazer constar que o silêncio dos titulares de direito real sobre o imóvel importaria sua discordância. Em 17 de dezembro de 2014, a redação final foi votada e aprovada no plenário pelo Senado, consolidando o texto do novo CPC contendo as disposições que determinam

*"Para os profissionais que têm intimidade com a atividade notarial e registral (...), não há argumento jurídico que sustente a necessidade de não aplicar para o procedimento de usucapião extrajudicial."*



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



IRIB / DIVULGAÇÃO

que o silêncio deva ser interpretado como discordância, apesar dos ingentes esforços das entidades representativas de registradores imobiliários – IRIB e ARISP – no sentido de propor sua modificação antes da votação do texto final.

No momento, estamos acompanhando o trabalho que vem sendo desenvolvido pela Corregedoria Nacional do CNJ visando à regulamentação da matéria, no plano infralegal, por meio de provimento, cuja minuta está submetida à consulta pública (<http://www.cnj.jus.br/poder-judiciario/consultas-publicas/regulamentacao-do-procedimento-de-usucapiao-extrajudicial>). O texto contou com a contribuição de registradores e notários, num esforço para promover a efetivação desse importante instrumento que não apenas proporcionará o acesso ao direito de propriedade a grande parte da população, mas também promoverá a regularização de significativo número de imóveis atualmente na informalidade em todo o país.

Entretanto, a redação dada ao texto legal, no sentido de que a ausência de vênua expressa discordância, conforme referido no § 2º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, além de contrariar todo o arcabouço jurídico brasileiro, fará com que o novo instituto da usucapião extrajudicial perca enormemente a sua eficácia.

No ordenamento jurídico pátrio, o silêncio, como regra processual, importa revelia. Uma

vez oportunizado o contraditório e presente o princípio da boa-fé objetiva, o silêncio presume anuência, como já consagrava no brocardo latino “qui tacit consentire videtur”.

Além disso, é extremamente questionável a exigência de anuência expressa dos proprietários tabulares, dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula, não somente em relação ao imóvel usucapiendo, mas também em relação ao imóvel lindeiro, o que, com toda a vênua, parece-nos um excesso de direito que, como tal, terminará por promover injustiça, como já diziam os romanos: “summum jus summa injuria”.

Dessa forma, nossa esperança é de que os rigorismos do texto legal sejam superados por uma regulamentação, através da Corregedoria Nacional do CNJ, que seja plena de razoabilidade e proporcione a eficácia reclamada pela norma, fazendo com que a usucapião extrajudicial venha a se tornar viável, sirva como efetivo instrumento de desburocratização e de alívio à pesada carga processual com que lida o Poder Judiciário, sob pena de que, nessa hipótese, a almejada desjudicialização não seja efetivamente alcançada, pois só estaremos deslocando o início do processamento para o Registro de Imóveis, que, na sequência, terminará por reenviar os interessados ao caminho da jurisdição, em atenção ao que dispõe o § 10 do art. 216-A da Lei de Registro Públicos.

*"Dessa forma, nossa esperança é de que os rigorismos do texto legal sejam superados por uma regulamentação, através da Corregedoria Nacional do CNJ, que seja plena de razoabilidade e proporcione a eficácia reclamada pela norma."*