



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.824.133 - RJ (2018/0066379-3)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : SELMA DA CUNHA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
RECORRIDO : LUIZ CLAUDINO DO NASCIMENTO
RECORRIDO : REJANE MARIA DOS SANTOS PEREIRA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. AÇÃO DE USUCAPIÃO. INTERESSE PROCESSUAL. EXIGÊNCIA DE PRÉVIO PEDIDO NA VIA EXTRAJUDICIAL. DESCABIMENTO. EXEGESE DO ART. 216-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. RESSALVA EXPRESSA DA VIA JURISDICIONAL.

- 1. Controvérsia acerca da exigência de prévio pedido de usucapião na via extrajudicial para se evidenciar interesse processual no ajuizamento de ação com o mesmo objeto.*
- 2. Nos termos do art. 216-A da Lei 6.015/1973: "Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo [...]".*
- 3. Existência de interesse jurídico no ajuizamento direto de ação de usucapião, independentemente de prévio pedido na via extrajudicial.*
- 4. Exegese do art. 216-A da Lei 6.015/1973, em âmbito doutrinário.*
- 5. Determinação de retorno dos autos ao juízo de origem para que prossiga a ação de usucapião.*
- 6. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente) e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Dr(a). DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, pela parte RECORRENTE: SELMA DA CUNHA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília, 11 de fevereiro de 2020(data do julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.824.133 - RJ (2018/0066379-3)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : SELMA DA CUNHA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
RECORRIDO : LUIZ CLAUDINO DO NASCIMENTO
RECORRIDO : REJANE MARIA DOS SANTOS PEREIRA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por SELMA DA CUNHA em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

Agravo Interno. Decisão monocrática que negou provimento à apelação cível. Usucapião Extraordinária. Pretensão de reconhecimento do domínio sobre o imóvel situado na Rua Professora Amélia Pinto Chagas, n.º 09, Santa Cruz, nesta cidade, sob o fundamento, em suma, de que preenche os requisitos legais para tanto. Sentença que julgou extinto o processo, ante a ausência de interesse de agir. Inconformismo da autora. De acordo com o artigo 216-A do Código de Processo Civil vigente, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o Cartório Imobiliário da Comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado. Aplicação do Enunciado 108 do Centro de Estudos e Debates do Tribunal de Justiça. A ação de usucapião é cabível somente quando houver óbice à pretensão na esfera extrajudicial. Manutenção do decisor que se impõe. Recurso ao qual se nega provimento. (fl. 176/7)

Em suas razões, alega a parte recorrente violação do art. 216-A da Lei 6.015/1973 (incluído pelo art. 1.071 do CPC/2015), sob o argumento de que o procedimento extrajudicial de usucapião seria facultativo.

Contrarrazões dispensadas, em face da não angularização da relação processual.

O MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL absteve-se de opinar sobre o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mérito recursal, alegando disponibilidade do direito em questão (fls. 218/22).
É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.824.133 - RJ (2018/0066379-3)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : SELMA DA CUNHA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
RECORRIDO : LUIZ CLAUDINO DO NASCIMENTO
RECORRIDO : REJANE MARIA DOS SANTOS PEREIRA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. AÇÃO DE USUCAPIÃO. INTERESSE PROCESSUAL. EXIGÊNCIA DE PRÉVIO PEDIDO NA VIA EXTRAJUDICIAL. DESCABIMENTO. EXEGESE DO ART. 216-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. RESSALVA EXPRESSA DA VIA JURISDICIONAL.

- 1. Controvérsia acerca da exigência de prévio pedido de usucapião na via extrajudicial para se evidenciar interesse processual no ajuizamento de ação com o mesmo objeto.*
- 2. Nos termos do art. 216-A da Lei 6.015/1973: "Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo [...]".*
- 3. Existência de interesse jurídico no ajuizamento direto de ação de usucapião, independentemente de prévio pedido na via extrajudicial.*
- 4. Exegese do art. 216-A da Lei 6.015/1973, em âmbito doutrinário.*
- 5. Determinação de retorno dos autos ao juízo de origem para que prossiga a ação de usucapião.*
- 6. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

O recurso especial merece ser provido.

A controvérsia diz respeito ao interesse processual para ajuizamento direto de ação de usucapião ante a recente ampliação das possibilidades de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

O reconhecimento extrajudicial da usucapião foi previsto, inicialmente, no art. 60 da Lei do Programa "Minha Casa, Minha Vida" (Lei 11.977/2009), com aplicação restrita ao contexto da regularização fundiária, conforme se verifica no teor enunciado do referido enunciado normativo, *litteris*:

Art. 60. *Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do **título de legitimação de posse**, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.*

§ 1º *Para requerer a conversão prevista no 'caput', o adquirente deverá apresentar:*

I - certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que caracterizem oposição à posse do imóvel objeto de legitimação de posse;

II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º. *As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas ao imóvel objeto de legitimação de posse e serão fornecidas pelo poder público.*

§ 3º. *No caso de área urbana de mais de 250m² (duzentos e cinquenta*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião. (atualmente revogado pela Lei 13.465/2017)

Com o advento do CPC/2015, a usucapião extrajudicial passou a contar com uma norma geral, não ficando mais restrita apenas ao contexto de regularização fundiária.

Refiro-me ao enunciado normativo do art. 216-A da Lei 6.015/1973 (incluído pelo art. 1.071 do CPC/2015 e alterado pela Lei 13.465/2017), abaixo transcrito:

Art. 216-A. *Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:*

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - 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.

§ 1º *O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.*

§ 2º *Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da 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, 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.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(sem grifos no original)

Como se verifica já abertura do *caput* desse enunciado normativo, o procedimento extrajudicial de usucapião foi disciplinado "*sem prejuízo da via jurisdicional*".

Apear da aparente clareza desse enunciado normativo, o Tribunal de origem julgou a demanda com base no Enunciado nº 108 do Centro de Estudos e Debates - CEDES-RJ daquele sodalício, no sentido de que "*a ação de usucapião é cabível somente quando houver óbice ao pedido na esfera extrajudicial*".

Sobre esse ponto, merece transcrição o trecho do acórdão referente à justificativa do referido enunciado do CEDES-RJ:

A usucapião, como todo e qualquer processo, precisa preencher determinadas condições, dentre as quais o interesse processual, que é exatamente a necessidade de a parte buscar na via jurisdicional o que não poderia conseguir extrajudicialmente. Dessa forma, a usucapião que não encontre óbice ou empecilho em sede administrativa não tem acesso ao Poder Judiciário, exatamente como não tem, também, qualquer outro ato que possa ser praticado nos tabelionatos.
(fl. 147/8)

Apesar de esse enunciado apontar no sentido da desjudicialização de conflitos - uma louvável tendência dos dias atuais -, não é possível passar por cima do texto do enunciado do já aludido art. 216-A por se tratar de expressa ressalva quanto ao cabimento direto da via jurisdicional.

Ademais, como a propriedade é um direito real, oponível *erga omnes*, o simples fato de o possuidor pretender se tornar proprietário já faz presumir a existência de conflito de interesses entre este o atual titular da propriedade, de modo que não seria possível afastar de antemão o interesse processual do possuidor, como parece sugerir o enunciado do Tribunal de origem.

Nesse sentido de se reconhecer interesse processual no ajuizamento de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ação de usucapião independentemente de prévio pedido da via extrajudicial, mencionem-se, em âmbito doutrinário, os abalizados entendimentos de CLAYTON MARANHÃO e DANIEL AMORIM ASSUMPÇÃO NEVES, abaixo transcritos, respectivamente:

Apesar da criação do procedimento de usucapião extrajudicial, o CPC/2015 não acabou com a ação de usucapião. Ainda que não tenha mantido o rito especial de usucapião, há diversas referências no código à ação de usucapião (conforme arts. 246, § 3.º, 259, I, 3 e 1.071, §§ 9.º e 10, 4 do CPC/2015), de modo que, doravante, deverá ser intentada pelo procedimento comum.

A par disso, o Enunciado 25 do Fórum Permanente de Processualistas Civis aponta que “a inexistência de procedimento judicial especial para a ação de usucapião e regulamentação da usucapião extrajudicial não implicam vedação da ação, que remanesce no sistema legal, para qual devem ser observadas as peculiaridades que lhe são próprias, especialmente a necessidade de citação dos confinantes e a ciência da União, do Estado, do Distrito Federal e do Município”.

*Assim, ao lado da ação judicial de usucapião passa a existir a possibilidade genérica de alteração na titularidade do imóvel em razão do reconhecimento extrajudicial da prescrição aquisitiva. **Não é um dever da parte eleger a via administrativa, podendo optar pela ação judicial**, ainda que preenchidos os requisitos da usucapião extrajudicial, “a via extrajudicial é uma faculdade, e não uma obrigação peremptória, o que confirma a tese antes defendida, de viabilidade de todas as ações de usucapião, agora pelo rito comum”.*

(Comentários ao Código de Processo Civil [livro eletrônico]: artigos. 1.045 ao 1.072. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016 - Comentários ao Código de Processo Civil; v. 17 / coordenação Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart, Daniel Mitidiero, sem grifos no original)

Seguindo a tendência do direito nacional de desjudicialização do direito, atribuindo-se as serventias notariais e registrais tarefas que antes dependiam obrigatoriamente da intervenção jurisdicional, o art. 1.071 do Novo CPC, ao criar o art. 216-A da Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), passa a admitir a realização de usucapião extrajudicial.

Não se tratar propriamente de uma novidade do sistema, já que o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

art. 60 da Lei 11.977/2009 (Lei do Programam Minha Casa, Minha vida), já prevê tal possibilidade, desde que preenchidos os requisitos legais. O art. 216-A da Lei 6.015/1973, entretanto, é mais amplo, porque sua púnica exigência é a concordância das partes.

*Registre-se que a novidade não cria um dever à parte que pretenda adquirir um bem por usucapião, que **mesmo preenchidos os requisitos para o procedimento extrajudicial pode livremente optar pela propositura de ação judicial**. Sendo a via extrajudicial a opção da parte, que deverá estar assistida de advogado, o procedimento tramitará obrigatoriamente perante a serventia imobiliária da situação do imóvel. (Novo Código de Processo Civil Comentado. Salvador: JusPodvm, 2016, p. 1806, sem grifos no original)*

Na linha desses entendimentos, é de rigor a reforma do acórdão recorrido para se determinar o prosseguimento da ação de usucapião.

Destarte, o recurso especial merece ser provido.

Ante o exposto, voto no sentido de DAR PROVIMENTO ao recurso especial para determinar o prosseguimento da ação de usucapião.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2018/0066379-3 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.824.133 / RJ**

Números Origem: 00164156120168190206 164156120168190206 201724505846

PAUTA: 11/02/2020

JULGADO: 11/02/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SELMA DA CUNHA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
RECORRIDO : LUIZ CLAUDINO DO NASCIMENTO
RECORRIDO : REJANE MARIA DOS SANTOS PEREIRA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Extraordinária

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, pela parte RECORRENTE:
SELMA DA CUNHA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente) e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.