

Ação de usucapião não depende de pedido na via extrajudicial

Mesmo com as alterações feitas na Lei de Registros Públicos pela lei que instituiu o Código de Processo Civil de 2015, o ajuizamento da ação de usucapião não está condicionado ao pedido prévio extrajudicial. A via extrajudicial é uma opção dada a parte, e não uma obrigação.

Nattawut Thammasak



Ação de usucapião não está condicionada à negativa do pedido na via extrajudicial
Nattawut Thammasak

Com base nesse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça determinou o retorno de um processo que discute a usucapião de um imóvel ao juízo de origem, para que prossiga com a ação.

A interessada afirmou que adquiriu o direito possessório referente ao imóvel em 2003, fazendo benfeitorias e reformas ao longo de 13 anos de posse mansa e pacífica. Em junho de 2016, ela entrou com o pedido judicial de usucapião.

A sentença, desfavorável à autora, citou o Enunciado 108, aprovado em encontro de desembargadores promovido pelo Centro de Estudos e Debates (Cedes-RJ), segundo o qual a ação de usucapião é cabível somente quando houver óbice ao pedido na esfera extrajudicial. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro manteve a decisão.

No recurso especial, a Defensoria Pública alegou que as alterações promovidas com o CPC de 2015 facultam ao interessado fazer o pedido de usucapião em cartório, porém sem prejuízo de optar pela via judicial.

Segundo a Defensoria Pública, o artigo 1.071 do CPC/2015 incluiu o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos para possibilitar a alternativa extrajudicial, mas não exige que o interessado tenha uma negativa nessa via para só então ajuizar a demanda.



O ministro Paulo de Tarso Sanseverino, relator do recurso especial, deu razão à DP. Ele destacou que a redação do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos é clara: "Como se verifica já na abertura do caput desse enunciado normativo, o procedimento extrajudicial de usucapião foi disciplinado 'sem prejuízo da via jurisdicional'".

O relator afirmou que é salutar a intenção do Cedes-RJ de fomentar a desjudicialização de conflitos com o Enunciado 108, mas não se pode ignorar o texto legal.

"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 e 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", concluiu o ministro. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

REsp 1.824.133

Autores: Redação ConJur