

A ATA NOTARIAL COMO INSTRUMENTO DE EFICÁCIA DA USUCAPIÃO

Fernanda de Freitas Leitão

Bacharel em Direito em 1991 pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Exerceu a advocacia na iniciativa privada, em seguida, admitida em concurso público, exerceu o cargo de Procuradora do Estado do Rio de Janeiro e, a partir de 1998, passou a atuar como quinta Tabeliã do 15º Ofício de Notas da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

O escopo deste trabalho é discorrer tão somente sobre a importância da ata notarial no pedido da declaração da usucapião, seja o pedido judicial ou extrajudicial. Não serão abordadas questões polêmicas e complexas, tais como a interversão da posse, sobre a possibilidade da usucapião em terrenos públicos, a concessão de uso especial para moradia (MP nº 2.200/01), usucapião de servidão, expropriação privada (§§ 4º e 5º, do art. 1.228, do Código Civil). Entre os assuntos difíceis e de alta complexidade, limitar-me-ei aos fáceis!

Na verdade, o meu objetivo é ensinar oito receitas muito simples para fazer oito bolos, todos muito parecidos!

Com vistas ao alcance do meu objetivo, outorguei à ata notarial, ora proposta, uma abrangência muito maior do que aquela a que todos, habitualmente, estão acostumados.

A minha proposição é transformar a ata notarial num instrumento para solucionar os entraves existentes tanto no processo quanto no procedimento da usucapião, judicial como na extrajudicial, conferindo plena eficácia ao importantíssimo instituto da usucapião.

Escutei inúmeras vezes que o fato de o novo CPC, no seu art. 1.071, ter aberto a possibilidade de se pleitear a usucapião na via extrajudicial, visando maior celeridade do requerimento, esta festejada possibilidade da via extrajudicial, em nada mudará o cenário atual, ao contrário, para muitos a situação piorará, por dois motivos:

a) o primeiro é o disposto no §2º, do art. 1.071, que determina que o silêncio do titular do direito real significará a sua discordância;

b) o segundo é que os RGIs não colaborarão para o sucesso dessa expectativa de celeridade e desburocratização, à medida que, ao ver dessas pessoas, os RGIs criarão uma série de exigências, suscitarão inúmeras dúvidas e não serão céleres.

Apesar do pessimismo quase generalizado, persisto no meu incansável otimismo e entendo que há solução para esses dilemas.

Claro, todo esse pessimismo tem bons fundamentos. No meu entender uma das razões é que todas as incumbências que a lei outorgou ao RGI não fazem parte, na verdade, da sua atividade habitual, seria como o técnico escalar o Neymar para jogar no lugar do David Luiz. Neymar, como um excelente jogador cumprirá com a função que lhe foi determinada, mas, vamos combinar, o seu desempenho será muito aquém do desejado e esperado por todos.

Como colocar um atacante para jogar como zagueiro?

E, quanto a nos restringirmos a criticar a lei, alegando que esta deverá ser alterada, no que tange ao significado do silêncio, conquanto eu esteja de pleno acordo com esse posicionamento, entendo que essa forma de pensar é muito simplista e utópica.

Como sabemos, a jornada dentro do Congresso Nacional objetivando a atualização do Código de Processo iniciou-se em 2005, com o PL nº 6.025, ou seja, o novo Código de Processo Civil levou 10 (dez) anos para ser finalizado e ainda aguarda o período de *vacatio legis*.

Ou seja, em minha opinião, essa nossa legítima pretensão de alterar o novo Código de Processo Civil não vai acontecer tão cedo!

Então a pergunta que temos de fazer é: O que temos para hoje?

O que temos para hoje é o art. 1.071 e os seus parágrafos! E será com isso que teremos de lidar, gostando ou não.

Isso, também, me faz lembrar uma antiga canção de Chico Buarque, que diz "...meu amigo se ajeite comigo e dê graças a Deus". O nome da música é "Sob Medida".

Diante dessa dura realidade, tenho a propor o seguinte, vamos parar de criticar, vamos assumir responsabilidades, vamos ser criativos e proativos na busca da solução desses entraves, haja vista que todos nós, cidadãos brasileiros, mormente nós notários e registradores, que exercemos uma função pública, estamos perseguindo um bem maior, qual seja, conferir plena eficácia ao nobre instituto da usucapião.

E como isso se daria?

Simples! Por meio da ata notarial. No entanto, a ata notarial que imaginei e cujas minutas já preparei não se resume a atestar o tempo da posse do requerente e de seus antecessores.

Sigam o meu raciocínio, a ata notarial não é a certificação de um fato? Não é dotada de fé pública? Não faz prova plena?

Destarte, por que não elaborá-la de forma bem mais abrangente, de molde a facilitar tanto o trabalho do juiz como o do registrador.

Seria como entregarmos o prato pronto para eles (juízes e registradores), tudo resolvido, tudo certificado, tudo comprovado!

E para alcançarmos esse objetivo, teríamos que contar com a união dos advogados e dos notários, trabalhando em equipe. Volto a dizer, agindo com criatividade, proatividade e assumindo responsabilidades.

De que maneira, então, essa ata poderia ser confeccionada visando à solução de todos esses impasses criados pela lei?

Certificando e comprovando, por meio da análise dos documentos e por meio da declaração das partes, os seguintes fatos:

a) a espécie da usucapião (usucapião extraordinária, extraordinária com prazo reduzido, ordinária, ordinária com prazo reduzido, especial urbana, individual e coletiva, rural e familiar);

b) se ocorreu algumas das causas que impeçam ou suspendam a prescrição;

c) o tamanho do imóvel, quando for requisito especial;

d) notificação da União, do Estado e do Município;

e) se as certidões estão na forma negativa e se não estiver e não comprometer o pedido da usucapião, certificar esse fato, após análise dos documentos;

f) comprovar a capacitação do profissional que assinará a planta e o memorial descritivo;

g) tentativa de mediação antes da citação do titular do direito real. Pois tenho certeza de que todos vão concordar comigo, depois de receber uma citação, para que seja réu numa ação ou pedido da usucapião da sua propriedade, o seu humor ficará bem abalado. (convencer, mediar, acordar com o titular do direito real que - Os argumentos para um acordo seriam: I) o titular do direito real já perdeu efetivamente o imóvel, à medida que é outro que desfruta do seu bem; II) enquanto o imóvel estiver no nome do titular do direito real, será ele que arcará com o pagamento de todos os tributos e que permanecerá responsável perante todos. Vamos imaginar se um crime é cometido no local, se o posseiro cultivava maconha no terreno....)

h) que tipos de distribuições comprometeriam o pedido da usucapião? (As ações possessórias, haja vista que ficaria evidente que não se trata de posse mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição)

i) comprovar, quando for o caso da usucapião especial urbana coletiva, o que é baixa renda (piso vital mínimo);

j) comprovar que foi realizada a publicação dos editais em jornal de grande circulação, ratificar também o que é de grande circulação e que decorreu in albis o prazo para que os entes públicos se manifestassem sobre o pedido.

Vale ressaltar, igualmente, que nesse tipo de ata não incidiria a limitação territorial, prevista no art. 9º, da Lei nº 8.935/94, visto que toda a ata seria realizada à vista de documentos, não haveria necessidade de o Tabelião ir até o local para que comprovasse os fatos narrados naquele documento público.

Outro ponto importante, que eu gostaria de destacar é que o nosso trabalho, i.e., dos notários e advogados, pode e deve começar agora, não preciso aguardar o dia em que o novo Código de Processo Civil alcance eficácia para preparar a ata notarial.

Evidentemente, que se o pedido de declaração da usucapião fosse extrajudicial, este somente poderia dar entrada no RGI competente, no dia 19 de março de 2016.

Como vocês puderam comprovar, tudo o que acabei de discorrer neste texto sobre a ata notarial foi muito simples! Nada demais! Nada que não possamos fazer neste momento!

Com efeito, a ata notarial não seria nada mais do que a análise documental de todos os requisitos visando à declaração do pedido da usucapião, uma análise puramente objetiva, extrínseca, sendo, outrossim, um ato de competência dos notários, conforme se depreende pela leitura dos arts. 6º e 7º, da Lei nº 8.935/94.

No tocante ao risco de fraude, convenhamos que nenhuma segurança extra seria oferecida na via judicial.

A meu ver, não podemos nos apequenar alegando o risco de eventual fraude. A possibilidade de fraude, infelizmente, sempre existirá, tanto na via judicial como na extrajudicial, o que temos que fazer é combatê-la de forma eficaz e contundente e não travar todo o sistema como se a fraude fosse a regra.

A nossa missão é muito maior, temos diante de nós uma sociedade com um grave e enorme problema social, falta de moradia, inúmeros imóveis não regularizados, vários outros que não cumprem com a sua função social, entre outras questões relevantes.

A solução desses entraves gerará, indubitavelmente, inestimáveis efeitos positivos para toda a sociedade, à medida que, a partir da completa regularização desses imóveis, haverá uma aceleração da economia,

promover-se-á a justiça social, garantir-se-á a plena eficácia dos preceitos constitucionais da dignidade da pessoa humana (inciso III, art. 1º, CF), da promoção do bem de todos (inciso IV, do art. 3º, da CF), da função social da propriedade (inciso XXIII, do art. 5º, da CF), da moradia (art. 6º, da CF), e outros efeitos que não consegui vislumbrar nesse instante, mas que, certamente, existirão.

A responsabilidade para que isso aconteça é de todos! Mas acredito que para os juizes, notários e registradores essa responsabilidade será maior, haja vista que estes, a meu ver, terão uma participação direta e ativa para que essa lei ganhe plena eficácia e alcance um sucesso absoluto, tal qual ocorreu com a edição da Lei nº 11.441/07.

Vamos assumir responsabilidades, parar de esperar que o nosso governo protetor resolva nossos problemas, já estamos crescidos, tentemos pelo menos resolver esse imbróglio, vamos procurar fazer diferente! E, com isso, quem sabe, vivermos num mundo melhor!

Afinal de contas, nós, seres humanos fomos abençoados e dotados por Deus (seja qual for a sua religião) com inteligência e alguns outros seres com a fé pública. Então, não vamos desperdiçá-la!