RECURSO ESPECIAL Nº 1796394 - RJ (2019/0037527-3)

RELATOR	**: MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	: -----
ADVOGADO	: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
RECORRIDO	: -----
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
RECORRIDO	: -----
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. INTERESSE PROCESSUAL. VIA ADMINISTRATIVA. ESGOTAMENTO. DESNECESSIDADE. ART. 216-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. CARÁTER FACULTATIVO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cuida-se, na origem, de ação de usucapião extraordinária extinta liminarmente sem resolução de mérito por falta de interesse processual consistente na ausência de esgotamento da via administrativa extrajudicial.
3. Cinge-se a controvérsia a definir se o artigo 261-A da Lei nº 6.015/1973, com a redação dada pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, que criou a figura da usucapião extrajudicial, passou a exigir, como prérequisito para a propositura da ação judicial, o esgotamento da via administrativa.
4. O ajuizamento de ação de usucapião independe de pedido prévio na via extrajudicial. Precedente da Terceira Turma e exegese doutrinária.
5. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 24 de maio de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1796394 - RJ (2019/0037527-3)

RELATOR	**: MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	: -----
ADVOGADO	: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
RECORRIDO	: -----
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
RECORRIDO	: -----
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. INTERESSE PROCESSUAL. VIA ADMINISTRATIVA. ESGOTAMENTO. DESNECESSIDADE. ART. 216-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. CARÁTER FACULTATIVO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cuida-se, na origem, de ação de usucapião extraordinária extinta liminarmente sem resolução de mérito por falta de interesse processual consistente na ausência de esgotamento da via administrativa extrajudicial.
3. Cinge-se a controvérsia a definir se o artigo 261-A da Lei nº 6.015/1973, com a redação dada pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, que criou a figura da usucapião extrajudicial, passou a exigir, como prérequisito para a propositura da ação judicial, o esgotamento da via administrativa.
4. O ajuizamento de ação de usucapião independe de pedido prévio na via extrajudicial. Precedente da Terceira Turma e exegese doutrinária.
5. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por -----, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Noticiam os autos que a ora recorrente propôs ação de usucapião extraordinária contra -----. e -----, objetivando o reconhecimento do domínio sobre o imóvel localizado na -----

O juízo de primeiro grau julgou extinto o processo sem resolução de mérito por falta de interesse de agir (e-STJ fls. 88-89).

Irresignada, a autora interpôs recurso de apelação, cujo provimento foi negado por meio de decisão monocrática (e-STJ fls. 113-119) atacada por agravo interno não provido em aresto assim ementado:

> *"AGRAVO INTERNO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. APLICAÇÃO DO ART. 932, IV DO NOVO CPC. NEGATIVA DE PROVIMENTO AO RECURSO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO. SENTENÇA QUE JULGOU EXTINTO O PROCESSO, ANTE A AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. ART. 1.071 DO NOVO CPC. ART. 216-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA*

USUCAPIÃO. APLICAÇÃO DO ENUNCIADO 108 DO CENTROS DE ESTUDOS E DEBATES DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA (CEDES). MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.
1. Argumentos trazidos no Agravo Interno que não censuram ou desconstituem a decisão agravada, que está em consonância com o art. 932, IV, 'a' do Código de Processo Civil e da Súmula 568 do STJ.
2. Enunciado 108 do Centro de Estudos e Debates do Tribunal de Justiça (CEDES), dispondo que 'A ação de usucapião é cabível somente quando houver óbice ao pedido na esfera extrajudicial'.
3. 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.
4. 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.
NEGATIVA DE PROVIMENTO AO RECURSO" (e-STJ fls. 148-149).

Em suas razões (e-STJ fls. 163-167), a recorrente aponta violação do artigo 261-A da Lei nº 6.015/1973, defendendo o caráter facultativo da via extrajudicial para fins de reconhecimento do domínio mediante usucapião.

Ausentes as contrarrazões porque ainda não formado o contraditório, e admitido o recurso na origem (e-STJ fls. 186-187), subiram os autos a esta colenda Corte.

É o relatório.

VOTO

De início, registra-se que o acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

1. Breve resumo dos fatos

Na origem, cuida-se de ação de usucapião extraordinária extinta liminarmente sem resolução de mérito por falta de interesse processual consistente na ausência de esgotamento da via administrativa extrajudicial.

2. Da delimitação da controvérsia recursal

Cinge-se a controvérsia a definir se o artigo 261-A da Lei nº 6.015/1973, com a redação dada pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, que criou a figura da usucapião extrajudicial, passou a exigir, como pré-requisito para a propositura da ação judicial, o esgotamento da via administrativa.

3. Do caráter facultativo da via extrajudicial

Segundo a recorrente, o dispositivo legal apontado como violado não deixa dúvidas acerca do caráter facultativo da via extrajudicial, de modo que não poderia o processo ter sido extinto liminarmente sem exame de mérito por ter deixado a parte

autora de juntar com a petição inicial documentos comprobatórios do esgotamento da via administrativa.

A irresignação merece prosperar.

O artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015 inovou o ordenamento jurídico acrescentando o artigo 261-A na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), que passou a prever o procedimento extrajudicial de reconhecimento da usucapião a ser processado diretamente perante o cartório de registro de imóveis da situação do imóvel.

Eis a redação do *caput* do mencionado dispositivo legal:

> *"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:*
> *(...)".* (grifou-se)

Nota-se que o *novel* procedimento extrajudicial foi disciplinado "*sem prejuízo da via jurisdicional*", de modo que a conclusão das instâncias ordinárias - que entenderam necessário o esgotamento da via administrativa - está em confronto com a legislação de regência.

A doutrina corrobora essa assertiva:

> *"(...)*
> *O art. 1.071 acrescentou o art. 216-A ao Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos), onde estão enumerados os requisitos e é delineado o procedimento.*
> *(...)*
> ***Não se afasta a opção da via judicial, que se mantém como uma faculdade para o interessado****. Encaminha-se o pedido em nome daquele que exerce a posse, para o oficial do Cartório de Registro de Imóveis com jurisdição sobre o local onde o imóvel se encontra, ou de sua matrícula no caso de sua existência, por intermédio de advogado legalmente constituído. Descreve-se o imóvel, com as confrontações e demais elementos de identificação".* (RIZZARDO, Arnaldo. Direito das coisas. 8ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, págs. 323-324 - grifou-se)

No mesmo rumo:

> *"(...)*
> *O artigo 1.071 do Novo Estatuto Processual tratou da usucapião extrajudicial, por qualquer uma de suas modalidades, introduzindo o art. 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973). De acordo com o seu caput, 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.* ***Como se nota, 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 procedimento comum".* (TARTUCE, Flávio. Direito das coisas. v. 4. 9ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, pág. 217 - grifou-se)

Esta egrégia Terceira Turma já teve a oportunidade de se debruçar sobre o

tema em caso análogo em pelo menos uma oportunidade:

> *"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. 216A 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".*
>
> (REsp 1.824.133/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/02/2020, DJe 14/02/2020 - grifou-se)

Diante da acuidade das observações, bem como da grande semelhança entre os dois casos, vale transcrever o seguinte trecho da fundamentação então adotada pelo Relator:

> *"(...)*
>
> *Apesar 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***" (grifou-se).

Nesse contexto, não há outra solução possível senão o provimento do recurso especial a fim de reformar o acórdão recorrido, permitindo-se o prosseguimento da ação de usucapião.

4. Do dispositivo

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para determinar o prosseguimento da ação de usucapião.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2019/0037527-3 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 1.796.394 / RJ**

Números Origem: 00171119720168190206 171119720168190206 201725116447

PAUTA: 24/05/2022 JULGADO: 24/05/2022

Relator
Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. MARCUS VINICIUS AGUIAR MACEDO

Secretária Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: -----
ADVOGADO	: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
RECORRIDO	: -----
RECORRIDO	: -----
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

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 Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.