



SAJ n.º: 0844751-75.2013.8.12.0001  
Autos n.º: 08.2017.00020437-8

**MM. JUIZ:**

Trata-se de **Ação de Usucapião Ordinário** proposta por Timóteo Pereira e Joana Arcê Samaniego Pereira, em face do Espólio de Anna Luiza Prado Bastos e sua inventariante Teresinha Prado de Albuquerque.

Não obstante as intervenções pretéritas em ações de Usucapião, este Órgão Ministerial, após a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, entende ser desnecessária a sua atuação em ações desta natureza. Explica-se.

*Ab initio*, vejamos as hipóteses de intervenção do Ministério Público, elencadas no art. 178 do CPC:

*“Art. 178. O Ministério Público será intimado para, no prazo de 30 (trinta) dias, intervir como fiscal da ordem jurídica, nas hipóteses previstas em lei ou na Constituição Federal e nos processos que envolvam : I - interesse público ou social ; II - interesse de incapaz; litígios coletivos pela posse de terra rural ou urbana (...)”*

O artigo 279, do novo CPC prevê que é nulo o processo quando o membro do Ministério Público não for intimado a acompanhar o feito em que deva intervir.

Pois bem.

A nova redação do artigo 1.071 do Novo CPC, acrescenta o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), com a seguinte redação:

“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



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**45ª Promotoria de Justiça**

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 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



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
45ª Promotoria de Justiça

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.”

Tal dispositivo permite o pedido da usucapião extrajudicial, perante o cartório de imóveis onde se situa o bem, não impedindo a utilização da via jurisdicional, todavia, não mais submetida tão pretensão a um procedimento especial de jurisdição contenciosa, mas a um procedimento comum.

Nesse sentido, desvaneceu no novo Diploma a previsão expressa do artigo 944, do CPC/73, quando a intervenção nas ações de Usucapião de terras particulares era obrigatória deste *Parquet*.

Com isso, persiste a necessidade de intervenção do Ministério Público nos casos em que a Usucapião versar sobre propriedades rurais e urbanas coletivas, já que nestes casos há previsão legal expressa nas Leis 6.969/81 e 10.257/01, bem como em ambos os casos identifica-se claramente o interesse público na demanda.

Vale esclarecer que, embora a Lei 10.257/01 faça previsão expressa de intervenção do Ministério Público em ambas as modalidades de usucapião urbana, quais sejam a individual e a coletiva, não resta dúvida ser necessária a adequação do disposto nesta legislação com a nova realidade da Usucapião, cuja atuação do Ministério Público passa a ser excepcional e nos casos em que o interesse social a justificar.

Ora, a usucapião pro labore ou rural, visa beneficiar aquele que torna a terra rural produtiva pelo seu esforço e de sua família, no intuito de moradia, no prazo de cinco anos ininterruptos, numa extensão territorial de até 50 hectares.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**45ª Promotoria de Justiça**

Essa aquisição especial de propriedade objetiva a assistência, o amparo social e a segurança daquele que bem utiliza a terra.

Nela é possível perceber que o princípio da função social da propriedade está intrínseco, principalmente, quando se observa o caráter obrigatório da produtividade e o interesse coletivo em satisfazer as necessidades de moradia e sustento econômico, valorizando o trabalho, o aproveitamento da terra, e, em consequência, transferindo a propriedade daquele que a deixou inerte, que foi negligente e ineficiente com a utilização da terra.

Nesse mesmo raciocínio, a Constituição Federal de 1988, notoriamente, atribuiu grande importância ao princípio da função social nas relações estatais, dispondo como direito e garantia fundamental previsto no art. 5º, inciso XXII, onde “é garantido o direito de propriedade, e, no inciso XXIII, a qual a propriedade atenderá a sua função social.”

A Constituição Federal de 1988, também reforçou a função social como requisito da ordem econômica, preceituando no art. 170 que “a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] II - propriedade privada; III - função social da propriedade [...]”.

Não bastasse isso, a função social da propriedade rural foi definida constitucionalmente, no art. 186, o qual determina o “I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores”.

Por sua vez, a lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, art. 9º, dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, definindo a função social da propriedade: “Art. 9º A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo graus e critérios estabelecidos nesta lei, os seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. § 1º Considera-se racional e adequado o aproveitamento que atinja os graus de utilização da terra e de eficiência na exploração especificados nos §§ 1º a 7º do art. 6º desta lei. § 2º Considera-se adequada a utilização dos recursos naturais disponíveis quando a exploração se faz respeitando a vocação



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**45ª Promotoria de Justiça**

natural da terra, de modo a manter o potencial produtivo da propriedade. § 3º Considera-se preservação do meio ambiente a manutenção das características próprias do meio natural e da qualidade dos recursos ambientais, na medida adequada à manutenção do equilíbrio ecológico da propriedade e da saúde e qualidade de vida das comunidades vizinhas. § 4º A observância das disposições que regulam as relações de trabalho implica tanto o respeito às leis trabalhistas e aos contratos coletivos de trabalho, como às disposições que disciplinam os contratos de arrendamento e parceria rurais. § 5º A exploração que favorece o bem-estar dos proprietários e trabalhadores rurais é a que objetiva o atendimento das necessidades básicas dos que trabalham a terra, observa as normas de segurança do trabalho e não provoca conflitos e tensões sociais no imóvel. § 6º - Vetado.”

À vista disso, nesta modalidade de usucapião percebe-se a necessidade constitucional de atender a ordem social, econômica e ambiental. A função social acaba por atingir uma espécie de limite para o proprietário, gerando, por exemplo, a possibilidade de aquisição de propriedade na usucapião pro labore, onde um dos requisitos é a própria observância da função social, o que justifica a intervenção do Ministério Público.

Já em relação à Usucapião Coletiva, o Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, conforme dispõe seu artigo 1º.

Com isso, essa modalidade de usucapião também foi estabelecida em consonância com a garantia fundamental da função social da propriedade, sendo o seu principal objetivo promover a regularização das ocupações realizadas pela população de baixa renda nos centros urbanos, justificando a intervenção do Ministério Público nestes casos.

À vista de todo o exposto, não sendo o presente caso nenhum dos excepcionais tratados acima, o Ministério Público declina intervenção no feito.

É o parecer.

Campo Grande/MS, 21 de Fevereiro de 2017.

**ÉRICA ROCHA ESPÍNDOLA**  
 45ª Promotora de Justiça  
 (Assinatura Digital)