

Usucapião Extrajudicial
 (Faculdade de Direito da USP – Ribeirão Preto/SP)
 6 de novembro de 2018
 Alexandre Gomes de Pinho



DESJUDICIALIZAÇÃO



Execução da hipoteca cedular
 (Decreto-Lei 70/66)

Execução da alienação fiduciária de bem imóvel
 (Lei 9.514/97)

Processo de retificação de área
 (Lei 10.931/04)

Inventário, Separação e Divórcio Extrajudicial
 (Lei 11.441/07)





FONTE LEGISLATIVA



- Lei 6.015/73 (artigo 216-A, acrescentado pelo CPC de 2015, depois alterado pela Lei 13.465, 11 de julho de 2017)

- Provimento 65 do CNJ (14 de dezembro de 2017)

- Normas do Serviço Extrajudicial da E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (Cap. XX): itens 425 a 434 (www.extrajudicial.tjsp.jus.br).



USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL?



USUCAPIÃO

Modo de aquisição da propriedade (art. 1.238 e seguintes, CC)

EXTRAJUDICIAL

Serviços Notariais e de Registro (236, CF - Lei 6.015/73 - Lei 8.935/94)



Horizontal lines for notes

REQUISITOS PARA A USUCAPIÃO



REQUISITOS GENÉRICOS

- 1 - COISA HÁBIL
2 - POSSE
3 - DECURSO DO PRAZO

REQUISITOS ESPECÍFICOS

DEPENDE DE CADA UMA DAS MODALIDADES DE USUCAPIÃO



Horizontal lines for notes

PRIMEIRO REQUISITO GENÉRICO PARA A USUCAPIÃO



1 - COISA HÁBIL

O QUE PODE SER ADQUIRIDO POR USUCAPIÃO?

- 1 - Propriedade (Art. 25, § 1º, CNJ)
2 - Demais direitos reais (art. 2º, § 1º, CNJ)
- Serviço Aprehende (art. 1.375, CC)
- Domínio útil sobre bem públicos, desde que haja registro de enfiteuse em favor de particular (Ap.Civ. 0012749-36.2009.4.03.6104, TRF3)
- Superfície, Usufruto, Uso, Habitação, Outros
3 - "Imóvel próprio" para sanar vícios

"Desde as fontes romanas a usucapião é modo não só de adquirir a propriedade, mas também de sanar os vícios de propriedade ou outros direitos reais adquiridos a título derivado. Em termos diversos, constitui eficaz instrumento de consertar o domínio derivado imperfeito (Lenine Nequete. Da Prescrição Aquisitiva. Ed. Sulina. 1954. P.21)" (Processo 0049711-19.2010.8.26.0100 - 1VRPSP)



Horizontal lines for notes

PRIMEIRO REQUISITO GENÉRICO PARA A USUCAPIAÇÃO



O QUE NÃO PODE SER ADQUIRIDO POR USUCAPIAÇÃO?

1 - Bem público (art. 2º, § 4º, CNJ; Súmula 340, STF)

A falta de registro não gera presunção de se tratar de bem público, cabendo ao Estado provar a titularidade do terreno como óbice ao reconhecimento da prescrição aquisitiva (REsp 964.223/RN – STJ).

2 - Bem penhorado por dívida ativa da União – “bem indisponível”

(Art. 53, §1º, Lei 8.212/91)

3 - Bem imóvel vinculado ao SFH

(Ap. Cív. 0004582-03.2013.4.03.6100/SP, TRF3; AC 0000439-68.2009.4.03.6113/SP, TRF3; AgInt no REsp 1584104/AL, STJ)



PRIMEIRO REQUISITO GENÉRICO PARA A USUCAPIAÇÃO



4 - Terras tradicionalmente ocupadas pelos índios (art. 20, XI, CF), a não ser que sobre elas já existam cidades, bairros e vilas, sem traços de cultura “autóctone”

(Proc. 1104657-74.2017.8.26.0100 – 1VRPSP)

5 - Terrenos de Marinha

(Ap. Cív. 0012749-36.2009.4.03.6104, TRF3)

6 – “Fração” ou “parte” ideal de imóvel

Benedito Silvério Ribeiro: o condômino poderá usucapir contra todos os comunheiros, excluindo a parte destes, mas **deverá comprovar posse sobre o todo**, afinal, sobre parte ideal não há como exercer posse. Sendo porção ideal incerta, não haveria como descrevê-la (Ap. Cív. 23.244-0/1 – CSMSP)



SEGUNDO REQUISITO GENÉRICO PARA A USUCAPIAÇÃO



2 – POSSE

POSSE “AD USUCAPIONEM”

1 - COM ÂNIMO DE DONO

2 - MANSA E PACÍFICA (SEM OPOSIÇÃO)

3 - CONTÍNUA



TERCEIRO REQUISITO GENÉRICO PARA A USUCAPIÃO



3 – DECURSO DO PRAZO

PROBLEMA DE POLÍTICA LEGISLATIVA
(Carlos Roberto Gonçalves)



Horizontal lines for notes

REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA CADA ESPÉCIE DE USUCAPIÃO



- Usucapião Ordinária (arts. 1.242, CC)
- Usucapião Ordinária com prazo reduzido (art. 1.242, parágrafo único, CC)
- Usucapião Extraordinária (art. 1.238, CC)
- Usucapião Extraordinária com prazo reduzido (art. 1.238, parágrafo único, CC)
- Usucapião Constitucional Urbana (art. 1.240, CC; art. 183, CF)
- Usucapião Constitucional Rural (art. 1.239, CC; art. 191, CF)
- Usucapião Especial Urbana do Estatuto da Cidade (art. 9º da Lei 10.257/01)
- Usucapião Especial Coletiva do Estatuto da Cidade (art. 10 da Lei 10.257/01)
- Usucapião Familiar (art. 1.240-A, CC).
- Usucapião Indígena (Lei 6.001/73 – Estatuto do Índio)



Horizontal lines for notes

VIA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL?



POSSO ESCOLHER?

Art. 2º, § 2º, CNJ: Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

Não pode haver tramitação simultânea!

Desistência ou Suspensão = Via judicial ou extrajudicial



Horizontal lines for notes



APROVEITAMENTO DAS PROVAS PRODUZIDAS NA VIA JUDICIAL



Art. 2º, § 3º, CNJ: Homologada a desistência ou deferida a suspensão, poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.





PRECISA DE ADVOGADO OU DEFENSOR PÚBLICO



- REPRESENTA O REQUERENTE E ASSINA O REQUERIMENTO -

Art. 2º, CNJ: (...) usucapião formulado pelo requerente, representado por **ADVOGADO OU POR DEFENSOR PÚBLICO**, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP (...)

Art. 4º, CNJ: O requerimento será assinado por **ADVOGADO OU POR DEFENSOR público** constituído pelo requerente

ATENÇÃO: Defensoria Pública não induz a **GRATUIDADE!**





BASTA UM REQUERIMENTO...



1 – PARA MAIS DE UM REQUERENTE
(COMPOSSE – Art. 8º, CNJ)

2 – PARA MAIS DE UM IMÓVEL
(IMÓVEIS CONTÍGUOS - Art. 4º, § 11, CNJ)



QUAL O CARTÓRIO COMPETENTE?



Art. 2º, CNJ: (...) que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

Regra de competência territorial (art. 169, caput, LRP)

PRINCÍPIO DA TERRITORIALIDADE



QUAIS OS REQUISITOS DA PETIÇÃO INICIAL?



Art. 3º, CNJ: O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião **atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial**, estabelecidos no art. 319 do Código de Processo Civil - CPC, **bem como indicará o seguinte:** (...)

1 – Endereçamento ao registrador de imóveis competente

2 – Qualificação do(s) requerente(s) e também do advogado/defensor

(...) os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o **endereço eletrônico**, o domicílio e a residência do **AUTOR** (...)

FACILITAÇÃO DAS COMUNICAÇÕES PROCESSUAIS

Art. 9º, § 1º, CNJ: Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, **por e-mail**.



QUAIS OS REQUISITOS DA PETIÇÃO INICIAL?



3 – Identificação dos interessados

(...) os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do (...) **RÉU**.

4 – O nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

5 – Os fatos e também os fundamentos jurídicos do pedido

6 - O pedido com as suas especificações;





QUAIS OS REQUISITOS DA PETIÇÃO INICIAL?



7 – A origem e as características da posse, a **existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência.**

- NÃO SE EXIGE HABITE-SE (Art. 20, § 3º, CNJ)

- NÃO SE EXIGE CND DA OBRA (Proc. 1008143-25.2018.8.26.0100, 1VRPSP)

8 – A modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

MIHI FACTUM, DABO TIBI IUS (STJ, REsp 1.537.996)

9 – O número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que **não se encontra matriculado ou transcrito;**

10 - O valor da causa.





QUAIS OS DOCUMENTOS QUE INSTRUIRÃO A PETIÇÃO INICIAL?



Art. 4º, CNJ:

I – **ATA NOTARIAL** com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião (...)

DOCUMENTO IMPRESCINDÍVEL! (Processo 1002887-04.2018.8.26.0100, 1 VRPSP)

NÃO PODE BASEAR-SE APENAS NAS DECLARAÇÕES DO REQUERENTE! (Art. 5º, § 2º, CNJ)

É POSSÍVEL MAIS DE UMA ATA! E ainda ata notarial complementar ou escrituras declaratórias (Art. 4º, § 7º, CNJ)

UMA ATA = VÁRIOS IMÓVEIS (IMÓVEIS CONTÍGUOS - Art. 4º, § 11, CNJ)





QUAIS OS DOCUMENTOS QUE INSTRUIRÃO A PETIÇÃO INICIAL?



(...) **QUE ATESTE:**

A) A descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a **existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão** no imóvel usucapiendo;

PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA

B) O tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

C) A forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

D) A modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

MIHI FACTUM, DABO TIBI IUS (STJ, REsp 1.537.996)





QUAIS OS DOCUMENTOS QUE INSTRUIRÃO A PETIÇÃO INICIAL?



E) O número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

F) O valor do imóvel.

Valor venal (IPTU/ITR) ou Valor de mercado aproximado

(Art. 4º, § 8º, CNJ)

G) Outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

H) Elementos eventuais: imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônico, entrevista de vizinhos

(Art. 5º, § 2º, CNJ; Processo 1002887-04.2018.8.26.0100, 1VRPSP)





QUAIS OS DOCUMENTOS QUE INSTRUIRÃO A PETIÇÃO INICIAL?



II – **PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO ASSINADOS POR PROFISSIONAL** legalmente habilitado e com prova da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;

SÃO DISPENSADOS ESSES DOCUMENTOS SE...

Se for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando a descrição conforme a matrícula

(Art. 4º, § 5º, CNJ)





QUAIS OS DOCUMENTOS QUE INSTRUIRÃO A PETIÇÃO INICIAL?



III – **JUSTO TÍTULO OU QUAISQUER OUTROS DOCUMENTOS QUE DEMONSTREM A ORIGEM, A CONTINUIDADE, A CADEIA POSSESSÓRIA E O TEMPO DE POSSE.**

E também demonstre a “NATUREZA” da posse
(NSCGJSP, Cap. XX, item 425, IV)

Tempo da posse = Pagamento de IPTU
(NSCGJSP, Cap. XX, item 425, IV)

Jus Possidendi ≠ Jus Possessionis
(CSMSP – Ap.Civ. 1005106-25.2017.8.26.0132)



QUAIS OS DOCUMENTOS QUE INSTRUIRÃO A PETIÇÃO INICIAL?



IV – **CERTIDÕES NEGATIVAS DOS DISTRIBUIDORES** da Justiça Estadual e da Justiça Federal do **local da SITUAÇÃO DO IMÓVEL USUCAPIENDO** expedidas nos **últimos trinta dias**, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, **em nome das seguintes pessoas:**

“SITUAÇÃO DO IMÓVEL” e “DOMICÍLIO DO USUCAPIENTE”
(Art. 216-A, III, Lei 6015; NSCGJSP, Cap. XX, item 425, III)

- a) do **requerente** e respectivo **cônjuge ou companheiro**, se houver;
- b) do **proprietário do imóvel usucapiendo** e respectivo **cônjuge ou companheiro**, se houver;
- c) de **todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros**, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;



QUAIS OS DOCUMENTOS QUE INSTRUIRÃO A PETIÇÃO INICIAL?



V – **DESCRIÇÃO GEORREFERENCIADA** nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores.

ÁREAS

Imediatamente: área igual ou superior a 250 hectares.

20/11/2018: área de 100 a menos de 250 hectares.

20/11/2023: área de 25 a menos de 100 hectares.

20/11/2025: área inferior a 25 hectares

VI – **INSTRUMENTO DE MANDATO**, público ou particular, com **poderes especiais** e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

MANDATO EM TERMOS GERAIS NÃO PODE! (Art. 661, § 1º, CC)



QUAIS OS DOCUMENTOS QUE INSTRUIRÃO A PETIÇÃO INICIAL?



VII – **DECLARAÇÃO** do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a **CAPACIDADE POSTULATORIA** da usucapião;

DISPENSA-SE NA SEPARAÇÃO ABSOLUTA DE BENS

(Art. 4º, § 4º, CNJ; Art 73, CPC)

VIII – **CERTIDÃO DOS ÓRGÃOS MUNICIPAIS E/OU FEDERAIS QUE DEMONSTRE A NATUREZA URBANA OU RURAL DO IMÓVEL USUCAPIENDO**, nos termos da Instrução Normativa Incri n. 82/2015 e da Nota Técnica Incri/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.



DOCUMENTOS ESSENCIAIS QUANDO SE TRATAR DE IMÓVEL RURAL



Art. 19, CNJ: O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de **imóvel rural** somente será realizado após a apresentação:

I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária (...)

II – do **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR** mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado;

III – de **certificação do Incra** que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro **georreferenciado** (...)



ATENÇÃO!!!



- A petição inicial não preenche os requisitos do art. 319 do CPC?
- A petição inicial está fora dos parâmetros do art. 3º do Prov. 65 do CNJ?
- A petição inicial não foi instruída com documentos do art. 4º do Prov. 65 do CNJ?

NOTA DE DEVOLUÇÃO!
(Art. 198, Lei 6.016/73)

IRREGULARIDADES FORMAIS!
(Proc. 1008143-25.2018.8.26.0100 – 1VRPSP)



VIA ORIGINAL? CÓPIA SIMPLES? CÓPIA AUTENTICADA?



REGRA: VIAS ORIGINAIS

Documentos que instruirão a petição inicial e que formarão o processo de usucapião
(Art. 4º, § 1º, CNJ)

EXCEÇÃO: CÓPIAS AUTENTICADAS POR ADVOGADO OU TABELIÃO

Documentos que serão remetidos aos titulares de direitos e confrontantes como por exemplo requerimento, ata notarial, planta e memorial
(Art. 10, § 3º, CNJ; art. 4º, §§ 2º e 3º, CNJ; art. 425, IV, CPC)



TEM ITBI?

Art. 24, CNJ: O oficial do registro de imóveis **não exigirá**, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – **ITBI**, pois trata-se de aquisição originária de domínio.



ATENÇÃO AO PRINCÍPIO DA PRIORIDADE!**NA LITISPENDÊNCIA!**

Art. 4º, § 9º, CNJ: Na hipótese de **já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel**, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.

Art. 4º, § 10, CNJ: Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião **referente a parcela do imóvel usucapiendo**, o procedimento **prosseguirá em relação à parte incontroversa** do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

E EM TODOS OS DEMAIS CASOS!

Art. 9º, CNJ: O **requerimento**, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, **prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido**.



COMPETÊNCIA TERRITORIAL DO TABELIÃO**REGRA DE TERRITORIALIDADE**

Art. 5º, CNJ: A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento **será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele**, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

MULTIPLICIDADE DE ATAS

Art. 4º, § 7º, CNJ: O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias **lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios**, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.

ATENÇÃO: NÃO É EXCEÇÃO À TERRITORIALIDADE





O TABELIÃO PODERÁ REALIZAR DILIGÊNCIAS?



Art. 5º, § 1º, CNJ: O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.



Seven horizontal lines for notes or answers.



QUAL O VALOR DA ATA NOTARIAL?



Art. 5º, § 3º, CNJ: Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve **cientificar o requerente** e consignar no ato que a ata notarial **não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade**, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

A ANÁLISE DOS REQUISITOS CABE AO REGISTRADOR!

Atestação de posse presente (goza de fé pública)
Atestação de posse pretérita (não goza de fé pública)
(RICARDO DIP)



Seven horizontal lines for notes or answers.



ANUÊNCIA PARA SITUAÇÕES DE CONDOMÍNIO



CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Art. 6º, CNJ: Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de **unidade autônoma** integrante de **condomínio edilício** regularmente constituído e com construção averbada, **bastará a anuência do síndico do condomínio.**

CONDOMÍNIO DE FATO

Art. 7º, CNJ: Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em **condomínio edilício constituído de fato**, ou seja, **sem o respectivo registro** do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a **anuência de todos os titulares de direito** constantes da matrícula.



Seven horizontal lines for notes or answers.

DISPENSA DA ANUÊNCIA



DE CONFRONTANTES

Art. 10, § 10, CNJ: Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapição extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

DE TITULARES DE DIREITOS REAIS SOBRE O IMÓVEL USUCAPIENDO

Art. 13, CNJ: Considera-se outorgado o consentimento mencionado no caput do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente **JUSTO TÍTULO ou INSTRUMENTO** que demonstre a existência de **relação jurídica com o titular registral**, acompanhado de **prova da quitação das obrigações** e de **certidão do distribuidor cível** expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a **inexistência de ação judicial contra o requerente** ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.



CARACTERÍSTICAS DO "JUSTO TÍTULO"



Francisco Eduardo Loureiro

Justo título é aquele que **não é hábil para a constituição do direito** de propriedade ou de outros direitos reais porque **contém vícios de:**

natureza substancial

(p.ex.: aquisição *a non domino*, negócios jurídicos nulos ou anuláveis)

natureza formal

(p.ex.: compromisso de compra e venda de lote sem prévio registro do parcelamento do solo).



EXEMPLOS DE "JUSTO TÍTULO" OU "INSTRUMENTO"



(Art. 13, § 1º, CNJ)

- I – compromisso ou recibo de compra e venda;
- II – cessão de direitos e promessa de cessão;
- IV – proposta de compra;
- V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
- VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
- VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
- VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.



LIMITES A ESCOLHA PELA USUCAPÇÃO



SE HÁ OUTRA FORMA DE SE "ADQUIRIR" O IMÓVEL, UTILIZE-A!

Art. 13, § 2º, CNJ: Em qualquer dos casos, **deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações** para evitar o uso da usucapião como meio de **burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão** incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo o registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

Art. 13, § 4º, CNJ: A **análise dos documentos** citados neste artigo e em seus parágrafos **será realizada pelo oficial de registro de imóveis**, que proferirá nota fundamentada, conforme seu **livre convencimento**, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

PRINCÍPIO DA INDEPENDÊNCIA JURÍDICA DO REGISTRADOR



NOTIFICAÇÃO DOS TITULARES DE DIREITO E DOS OCUPANTES



HIPÓTESE DE FALTA DE ASSINATURA (NA PLANTA OU EM DOCUMENTO AUTÔNOMO)

Art. 10, CNJ: **Se a planta** mencionada no inciso II do *caput* do art. 4º deste provimento **não estiver assinada** pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos **imóveis confinantes ou ocupantes** a qualquer título **e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa**, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no **prazo de quinze dias**, considerando-se sua inércia como concordância

SE FOR DOCUMENTO AUTÔNOMO...

(documento particular com firma reconhecida ou instrumento público)

(Art. 10, § 7º, CNJ)



NOTIFICAÇÃO DOS TITULARES DE DIREITO E DOS OCUPANTES



MODALIDADES DE NOTIFICAÇÃO

RI (pessoalmente ou carta com AR) ou RTD
(Art. 216-A, § 2º, LRP; Art. 10, § 6º, CNJ)

TRÊS LOCAIS PARA AS DILIGÊNCIAS (Art. 10, § 6º, CNJ)

- 1 - Endereço do confrontante constante do RI
- 2 - Endereço do próprio imóvel (confrontante)
- 3 - Endereço fornecido pelo requerente

O NOTIFICANDO PODE COMPARECER NO CARTÓRIO

Art. 10, § 1º, CNJ: A notificação poderá ser feita **pessoalmente** pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado **se a parte notificanda comparecer em cartório**.



NOTIFICAÇÃO DOS TITULARES DE DIREITO E DOS OCUPANTES



E SE O NOTIFICANDO RESIDIR EM OUTRA COMARCA?

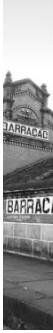
Art. 10, § 2º, CNJ: Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.

PRINCÍPIO DA TERRITORIALIDADE

(Art. 230, Lei 6015)

DEVE TAMBÉM NOTIFICAR O CÔNJUGE E O COMPANHEIRO

Art. 10, § 4º, CNJ: Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.



NOTIFICAÇÃO DOS TITULARES DE DIREITO E DOS OCUPANTES



Art. 10, § 5º, CNJ: Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no caput sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

SE NÃO DISSER NADA, "CONCORDOU!"

PESSOA JURÍDICA É NOTIFICADA NA PESSOA DE SEU REPRESENTANTE

Art. 10, § 9º, CNJ: Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.



E SE OS TITULARES DE DIREITOS FOREM FALECIDOS?



1 - Sem inventário judicial aberto

Assinam os herdeiros legais munidos de escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação de inventariante (Art. 12, CNJ)

2 - Com inventário judicial em andamento

Assina o inventariante

3 - Com inventário (judicial ou extrajudicial) concluído

Assina aquele a quem tiver sido atribuído o imóvel



PUBLICAÇÃO DE EDITAL



“TITULARES DE DIREITOS” e “TERCEIROS INTERESSADOS”

NSCGJSP, Cap. XX, item 428.1: (...) Oficial de Registro de Imóveis expedirá edital (...) para **notificação dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, ou na matrícula dos imóveis confinante, não encontrados para notificação pessoal**, assim como para **ciência de eventuais terceiros interessados**, que **poderão se manifestar no prazo de 15 dias**, contados do decurso do prazo do edital, interpretando-se o silêncio como concordância.

QUANTIDADE DE PUBLICAÇÕES: 2

PRAZO DE CADA PUBLICAÇÃO: 15 dias

FORMA DA PUBLICIDADE: - [Jornal](#) de grande circulação ou [Meio eletrônico](#)

CONFIRA: www.editalonline.org.br



O QUE O EDITAL DEVERÁ CONTER?



Art. 16, § 1º, CNJ: O edital de que trata o caput conterá:

I – o nome e a qualificação completa do requerente;

II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;

V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.



CIÊNCIA ÀS “FAZENDAS”



Art. 15, CNJ: Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.

PARA ONDE VAMOS MANDAR A CARTA DE “CIÊNCIA”?

[UNIÃO – Secretaria do Patrimônio da União](#)

(Portaria Conjunta 12017 – Consultoria-Geral da União e outro)

[ESTADOS E DISTRITO FEDERAL – Procuradores](#)

(art. 132, CF; art. 75, II, CPC)

[MUNICÍPIOS – Prefeitos ou Procuradores](#)

(art. 75, III, CPC)



CIÊNCIA ÀS "FAZENDAS"



Art. 15, § 1º, CNJ: A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Art. 15, § 2º, CNJ: Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.



FOI APRESENTADA IMPUGNAÇÃO. E AGORA?



VAMOS TENTAR BUSCAR "A PAZ"!



Art. 18, CNJ: Em caso de IMPUGNAÇÃO do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a CONCILIAÇÃO OU A MEDIAÇÃO entre as partes interessadas.

MAS A IMPUGNAÇÃO DEVE SER "FUNDADA"!
(NSCGJSP, Cap. XX, itens 429.1 e seguintes)



Quando a impugnação será "fundada"?



ROL LEGAL EXEMPLIFICATIVO

- 1 - Já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo juízo competente
- 2 - A que o interessado se limita a dizer que a usucapião causará avanço em sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá
- 3 - A que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada
- 4 - A que ventila matéria absolutamente estranha à usucapião
- 5 - A que o oficial de registro de imóveis, pautado pelos critérios da prudência e da razoabilidade, assim reputar



Impugnação + inexistência de acordo



(...) **REMETERÁ OS AUTOS AO JUÍZO COMPETENTE** da comarca da situação (ou localização) do imóvel usucapiendo

(Art. 216-A, § 10, Lei 6015; NSCGJSP, Cap. XX, item 429.1)

Art. 18, § 3º, CNJ: A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.



O REGISTRADOR PODE SE DIRIGIR AO IMÓVEL PARA DILIGÊNCIAS?



Art. 17, CNJ: Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser **solicitadas ou realizadas** diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.



JUSTIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA



Art. 17, § 1º, CNJ: No caso de **ausência ou insuficiência** dos documentos de que trata o inciso IV do *caput* do art. 216-A da LRP (**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**), a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de **justificação administrativa** perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC.



PROCESSO DE DÚVIDA



NA USUCAPIÃO, É DIFERENTE!

Art. 23, CNJ: Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP.

QUAIS AS DIFERENÇAS?

(Processo 1008143-25.2018.8.26.0100).



Horizontal lines for notes

PROCESSO DE DÚVIDA



DÚVIDA "COMUM" OU "TRADICIONAL" (art. 198, Lei 6015/73)

- 1 - APÓS A NOTA DE DEVOLUÇÃO (resultante da qualificação registral exaustiva)
- 2 - UMA VEZ APENAS
- 3 - IMPROCEDÊNCIA = REGISTRO (o protocolo é cancelado)

DÚVIDA NA USUCAPIÃO

- 1 - A QUALQUER MOMENTO
- 2 - QUANTAS VEZES QUISER
- 3 - IMPROCEDÊNCIA = MERO AFASTAMENTO DE ÓBICE, SEM ENCERRAR O PROCEDIMENTO (o protocolo não é cancelado)



Horizontal lines for notes

USUCAPIÃO NÃO SE CONFUNDE COM CRIME DA LEI 6766



Art. 25, CNJ: Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião **não se confunde** com as condutas previstas no Capítulo IX da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva.



Horizontal lines for notes

ÔNUS REAL OU GRAVAME NO IMÓVEL USUCAPIENDO

Art. 14, CNJ: A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo **não impedirá** o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Tais como...**garantias, cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade**

(Processo 1008143-25.2018.8.26.0100 - 1VRPSP)



A USUCAPIÃO É LIBERTADORA?

USUCAPIO LIBERTATIS

Art. 21, CNJ: O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado **não extinguirá** eventuais **restrições administrativas** nem **gravames judiciais** regularmente inscritos.

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA – NÃO ESTABELECE CONTINUIDADE (mas não extingue os demais direitos)

(Processo 1008143-25.2018.8.26.0100 – 1 VRPSP)

§ 1º A **parte requerente** deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2º Os **entes públicos ou credores** podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.



ANÁLISE DO MÉRITO DO PEDIDO PELO REGISTRADOR

Art. 22, CNJ: Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

PRINCÍPIO DA TAXATIVIDADE

(Art. 167, I, 28, Lei 6.015/73)





QUER SABER MAIS?



Henrique Ferraz Corrêa de Mello
Usucapião Extrajudicial – 2016 - Ed. YK

Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto
Usucapião Extrajudicial – 2018 – Ed. JusPodivm

Ana Clara Amaral Arantes Boczar e Letícia F. M. Assumpção
Usucapião Extrajudicial – Questões Notariais e Tributárias – 2018 - Ed. J.H.MIZUNO

Revistas de Direito Imobiliário
IRIB - Instituto de Registrador de Imóveis Brasileiro
www.irib.org.br – www.medicinaanima.com.br

Artigos de Felipe Leonardo Rodrigues (26º Tabelião de Notas de SP)





Muito Obrigado!

primeiroregistrocatanduva.com.br

pinho.ale@icloud.com
