

CARTILHA de PROCEDIMENTO

ATA NOTARIAL PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL





1. FUNDAMENTO LEGAL

- Lei 13.105/15 (Código de Processo Civil), art. 1.071.
Inclui na Lei 6.015/73 (Registros Públicos) o art. 216-A.
- Em São Paulo, o Provimento 58/2015, da CGJ.

2. PROCEDIMENTO GERAL DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS

- O Oficial de Registro Imobiliário analisa e defere ou rejeita o reconhecimento da usucapião extrajudicial.
- Facultou-se aos interessados a escolha entre o novo procedimento extrajudicial e o processo judicial.
- Documentos que poderão ser exigidos pelo Registro de Imóveis:
 - a) Ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse e a cadeia possessória, conforme a modalidade da usucapião;
 - b) Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;
 - c) Certidões negativas dos distribuidores¹ da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
 - d) 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.
- Declarações que devem ser apresentadas perante o Registro de Imóveis:
 - a) Concordância dos titulares de direitos reais registrados ou averbados na matrícula;
 - b) Concordância dos confrontantes;
 - c) Ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município.
Se não se manifestarem, o procedimento pode seguir.
Se manifestarem-se com oposição ao direito, o registrador decidirá;
 - d) Publicação de edital em jornal para conhecimento de terceiros;
 - e) Atendimento dos requisitos da usucapião requerida.

¹ O apontamento de alguma ação de cunho pessoal não afeta o reconhecimento da usucapião, exceto as que discutem a propriedade ou suspendem o prazo aquisitivo.

2.1 CARACTERES GENÉRICOS APLICÁVEIS

Pessoa Jurídica (somente usucapião extraordinária e ordinária):

- Número do CNPJ;
- Fotocópia autenticada do contrato social, última alteração e alteração em que conste modificação de diretoria, ou consolidação do contrato social. Se estatuto social, sua fotocópia autenticada e a ata de eleição da diretoria;
- RG, CPF, profissão, estado civil e residência do diretor(es), sócio(s) ou procurador(es) que assinará(ão) a escritura;
- Certidão da junta comercial de que não há outras alterações e confirmação, se o contrato tiver mais de um ano.

Confrontantes tabulares, de fato e testemunhas:

- Certidão de matrícula ou transcrição atualizada dos imóveis confrontantes;
- Fotocópia de contrato, se confrontantes forem ocupantes (ex.: locação, comodato etc.);
- Fotocópia do RG e CPF (e apresentação do original);
- Fotocópia da certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo);
- Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu;
- Fotocópia da certidão de óbito com firma reconhecida no original do oficial que a expediu (se viúvo);
- Informar se conhece o possuidor e há quanto tempo;
- Informar se tem conhecimento de quanto tempo o possuidor está na posse (de modo manso, pacífico e contínuo);
- Informar profissão;
- Informar endereço.

Observação:

Na ata que tenha por objeto unidade de condomínio edilício, o confrontante será o próprio condomínio na pessoa do síndico. Funcionários ou proprietários/ocupantes de unidades vizinhas podem comparecer na ata como testemunhas.

Profissional responsável: engenheiro ou arquiteto:

- Cópia da carteira profissional - ART/CREA (e apresentação do original);
- Registro de responsabilidade técnica;
- Informar nacionalidade, estado civil e endereço profissional;
- Telefone e e-mail.

Planta/Croqui e memorial descritivo da posse:

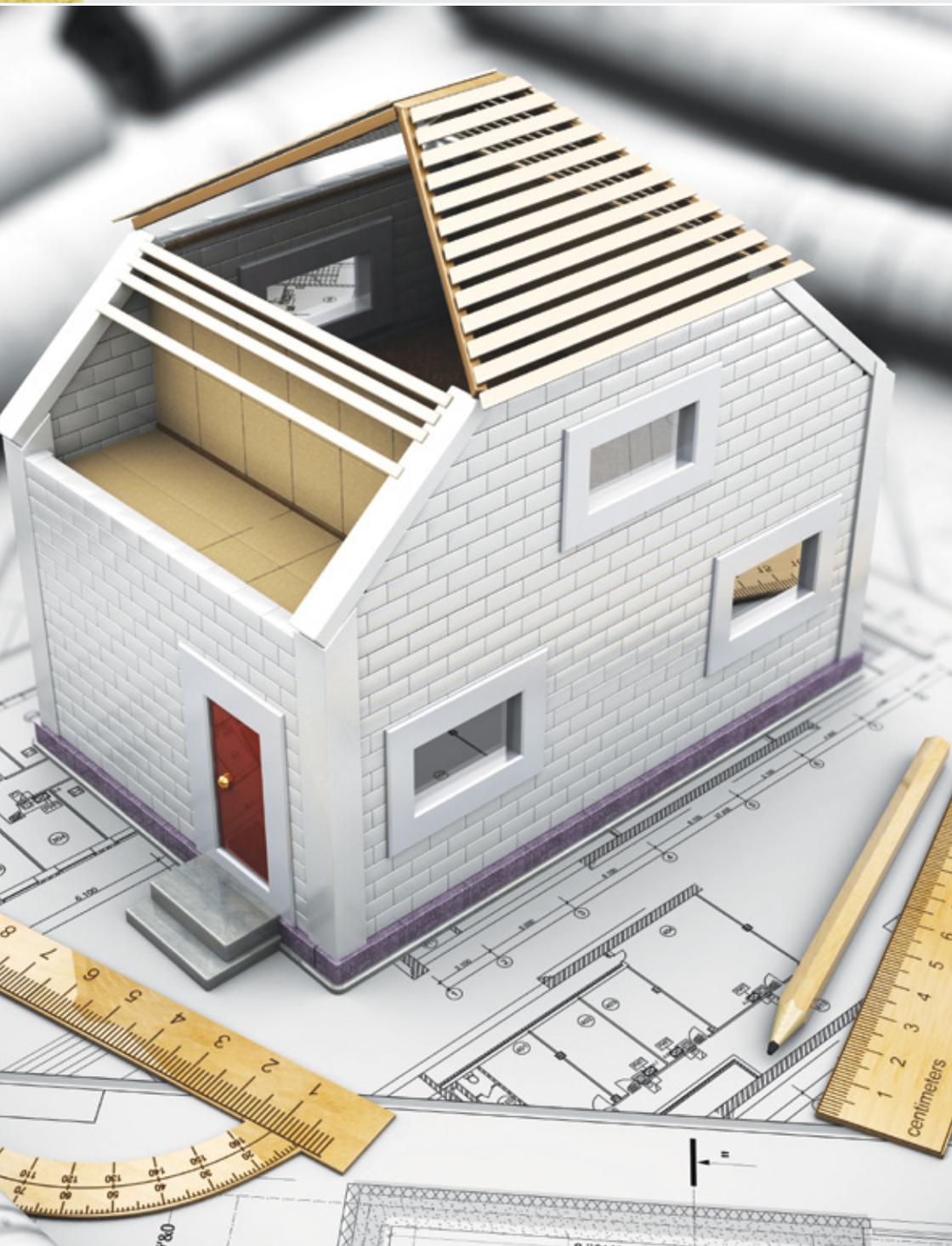
- Planta/croqui e memorial descritivo da posse devem ser feitos de forma técnica. Devem ser lançados o maior número de informações possíveis, sobre as dimensões do imóvel, sua localização, seus confrontantes e as matrículas ou transcrições atingidas.

Certidões de feitos ajuizados da situação do imóvel e do domicílio do(s) solicitante(s):

1. Certidão do distribuidor cível, com prazo de vinte anos, em nome:
 - a. do(s) solicitante(s); e
 - b. do(s) antecessor(es) na posse, se o(s) autor(es) requerer(em) que o tempo deles seja computado com o seu, para atingir o prazo de usucapião; e
 - c. dos titulares de domínio.
2. Quanto aos titulares de domínio, a certidão de distribuição tem de abranger, também, inventários e arrolamentos.
3. Trazer certidão de objeto e pé, se em alguma certidão constar:
 - a. ação referente à posse ou à propriedade;
 - b. ação de despejo;
 - c. inventário ou arrolamento de titular de domínio.

Outros documentos:

- A procuração para requerer a usucapião deve conter poderes especiais neste sentido;
- Se houver procurador, ou qualquer outro representante, é necessário apresentar RG, CPF, informar estado civil, profissão e residência;
- Procuração atualizada (prazo de 90 dias a partir da expedição do traslado ou da certidão) com firma reconhecida no original do tabelião que a expediu (o reconhecimento deve ser feito na cidade do tabelião);
- Para o substabelecimento, se aplicam as mesmas regras.



3. A ATA NOTARIAL E OS DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS E FACULTATIVOS

Integra, obrigatoriamente, o procedimento de reconhecimento da usucapião a apresentação de ata notarial, na qual o tabelião **atestará** no mínimo o tempo² da posse e a cadeia possessória³, conforme a modalidade da usucapião. Além disso, **poderá** atestar o que mais entender necessário para prova do direito pretendido, ou o que mais lhe for solicitado.

Esta é uma ata notarial com características próprias: o tabelião busca agregar elementos que possibilitem ao registrador atribuir a propriedade.

A ata notarial terá como fonte inicial a base geodésica da propriedade e caberá ao tabelião de notas decidir sobre a necessidade de diligência no imóvel usucapiendo. Não é imprescindível a verificação *in loco* do imóvel.

Ex.: Usucapião de apartamento em condomínio edilício regularmente instituído não necessita a diligência até o imóvel.

Dica inicial: Sempre que possível, o tabelião deverá começar o trabalho com a apresentação do memorial descritivo e planta do imóvel usucapiendo. Isto permitirá atender o princípio da especialidade objetiva (descrição do imóvel) e conhecer os confrontantes que concordam com a planta apresentada, podendo colher as suas declarações na ata.

Preço – A ata notarial para a usucapião extrajudicial é cobrada pelo valor venal, ou de referência, ou atribuído pelo possuidor ao bem imóvel, o que for maior, com base na tabela de atos com valor para o tabelionato de notas (Fundamento legal: Lei 11.331/2002, Tabela I). Além disso, quando o tabelião se incumbir de outras tarefas necessárias ao aperfeiçoamento do ato, deverá cobrar as despesas efetuadas e custas efetivas, desde que autorizado pela parte interessada (Lei, nota 11.1).

Deste modo, o tabelião pode ajustar a ata ao caso concreto. Três formas iniciais se apresentam:

² O requisito tempo inclui outros elementos da posse que devem integrar a ata.

³ Atentar, pois, para certas modalidades de usucapião exige-se requisitos personalíssimos, impedindo a soma da posse de antecessores.

3.1 - Ata simples, na qual o tabelião constata – em diligência ou não – a existência e características do bem usucapiendo, a presença do possuidor e eventuais confrontantes e testemunhas (vizinhos etc.), que conheçam o possuidor e o tempo da posse. Esta ata pode conter ainda, se houve a apresentação de documentos que fazem prova da situação jurídica possessória que comprovem o justo título.

Presença indispensável:

- Possuidor como solicitante e declarante.

Presenças convenientes:

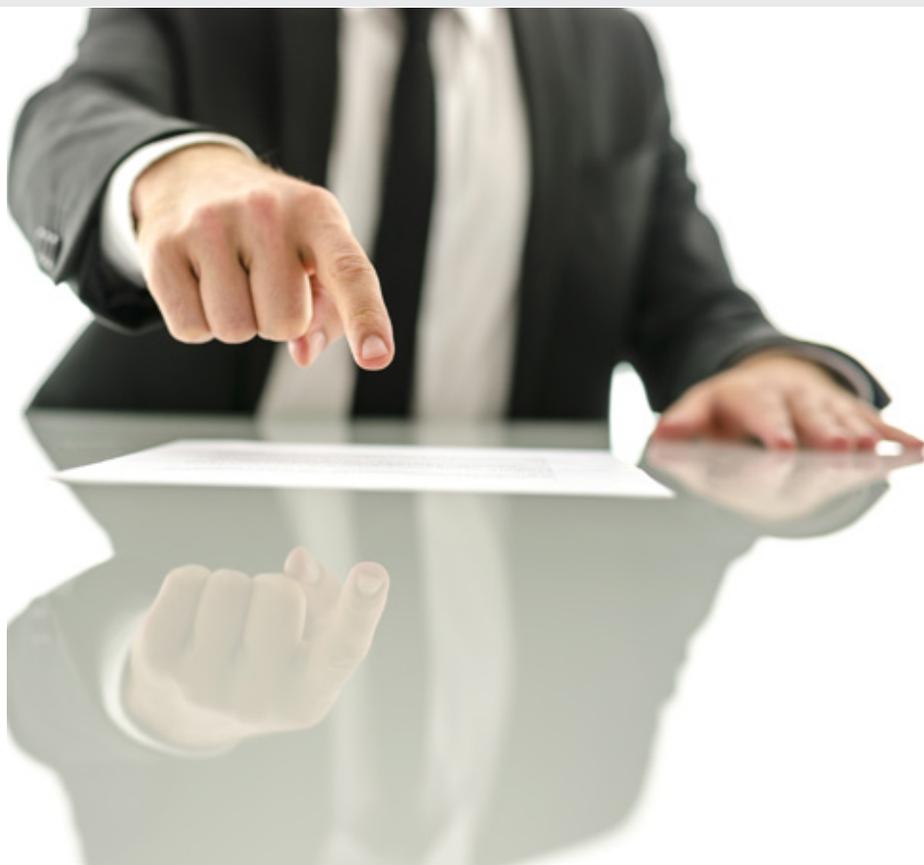
- Cônjuge do possuidor;
- Confrontantes, titulares do domínio;
- Confrontantes, possuidores;
- Vizinhos, que testemunham a posse mansa, pacífica e duradoura de certo tempo;
- Advogado.

Documentos indispensáveis:

- RG e CPF, inclusive dos cônjuges.

Documentos convenientes:

- Certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu;
- Pacto antenupcial registrado, se houver;
- Certidão de óbito (se viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu;
- Informar profissão;
- Informar endereço;
- Certidão do registro imobiliário, inclusive a negativa, se for o caso;
- Certidões negativas dos distribuidores. Provam que não há ações reais ou pessoais reipersecutórias o que garante ao tabelião que a posse é mansa e pacífica;
- Recibos ou guias de pagamento de tributos relativos ao imóvel;
- Cadastro na prefeitura municipal ou carne de pagamento de tributos;
- Contratos como compromisso de compra e venda, arras etc.;
- Contas de consumo vinculadas ao imóvel, como água, luz, telefone, televisão a cabo;
- Documentos indicativos de construções ou benfeitorias feitas no imóvel.



Observação:

- Os possuidores que exercem a posse em nome próprio e como donos, devem figurar na ata notarial como solicitantes, inclusive os cônjuges ou companheiros, conforme o caso;
- Havendo união estável ou convivência, deve ser indicado o nome dos conviventes, e em caso de posse conjunta, ambos devem figurar como solicitantes;
- Faculta-se transcrever os dados dos documentos apresentados, exceto os do registro imobiliário se houver;
- Esta ata notarial poderá conter somente a declaração do posseiro, sem qualquer outro dado. Seria uma ata de presença e declaração.

3.2. Ata de verificação em cartório, na qual o tabelião constata – em cartório – com fulcro na base geodésica certa decorrente do memorial descritivo e da planta assinada pelos confrontantes, a presença do possuidor e eventuais confrontantes e testemunhas (vizinhos, etc.) que conheçam o possuidor e o tempo da posse. Esta ata pode conter ainda, se houver a apresentação de documentos que fazem prova da situação jurídica possessória que comprovem o justo título.

Presenças indispensáveis:

- Possuidor como solicitante e declarante.

Presenças convenientes:

- Profissional responsável pelo memorial descritivo e planta;
- Cônjuge do possuidor;
- Confrontantes, titulares do domínio;
- Confrontantes, possuidores;
- Vizinhos, que testemunham a posse mansa, pacífica e duradoura de certo tempo;
- Advogado.

Documentos indispensáveis:

- RG e CPF, inclusive dos cônjuges.

Documentos convenientes:

- Certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu;
- Pacto antenupcial registrado, se houver;
- Certidão de óbito (se viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu;
- Certidão do registro imobiliário, inclusive a negativa, se for o caso;
- Planta e memorial descritivo assinada pelos confrontantes. Qualificar e reconhecer a firma dos confrontantes e do profissional competente apostas na planta;
- Certidões negativas dos distribuidores. Provam que não há ações reais ou pessoais reipersecutórias o que garante ao tabelião que a posse é mansa e pacífica;
- Recibos ou guias de pagamento de tributos relativos ao imóvel;
- Cadastro na prefeitura municipal ou carne de pagamento de tributos;
- Contratos como compromisso de compra e venda, arras etc.;
- Contas de consumo vinculadas ao imóvel, como água, luz, telefone, televisão a cabo;
- Documentos indicativos de construções ou benfeitorias feitas no imóvel.

Observação:

- Os possuidores que exercem a posse em nome próprio e como donos, devem figurar na ata notarial como solicitantes, inclusive os cônjuges ou companheiros, conforme o caso;
- Havendo união estável ou convivência, deve ser indicado o nome dos conviventes; e em caso de posse conjunta, ambos devem figurar como solicitantes;
- Faculta-se transcrever os dados dos documentos apresentados, exceto os do registro imobiliário se houver;
- Distinguir em itens diferentes as declarações de cada parte e intervenientes, para que fique claro ao registrador ou juiz, o que é declarado por cada participante;
- O profissional responsável assina a ata notarial sob responsabilidade técnico-profissional, penal e civil.



3.3. Ata de verificação em diligência, na qual o tabelião constata – em diligência – a existência e características do bem usucapiendo, a presença do possuidor e eventuais confrontantes e testemunhas (vizinhos, etc.) que conheçam o possuidor e o tempo da posse. Esta ata pode conter ainda, se houver a apresentação de documentos que fazem prova da situação jurídica possessória que comprovem o justo título.

Presenças indispensáveis:

- Possuidor como solicitante e declarante.

Presenças convenientes:

- Profissional responsável pelo memorial descritivo e planta;
- Cônjuge do possuidor;
- Confrontantes, titulares do domínio;
- Confrontantes, possuidores;
- Vizinhos, que testemunham a posse mansa, pacífica e duradoura de certo tempo;
- Advogado.

Documentos indispensáveis:

- RG e CPF, inclusive dos cônjuges.

Documentos convenientes:

- Certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu;
- Pacto antenupcial registrado, se houver;
- Certidão de óbito (se viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu;
- Certidão do registro imobiliário, inclusive a negativa, se for o caso;
- Planta e memorial descritivo assinada pelos confrontantes. Qualificar e reconhecer a firma dos confrontantes e do profissional competente apostas na planta;
- Certidões negativas dos distribuidores. Provam que não há ações reais ou pessoais reipersecutórias o que garante ao tabelião que a posse é mansa e pacífica;
- Recibos ou guias de pagamento de tributos relativos ao imóvel;
- Cadastro na prefeitura municipal ou carne de pagamento de tributos;
- Contratos como compromisso de compra e venda, arras etc.;
- Contas de consumo vinculadas ao imóvel, como água, luz, telefone, televisão a cabo;
- Documentos indicativos de construções ou benfeitorias feitas no imóvel.

Observação:

- Os possuidores que exercem a posse em nome próprio e como donos, devem figurar na ata notarial como solicitantes, inclusive os cônjuges ou companheiros, conforme o caso;
- Havendo união estável ou convivência, deve ser indicado o nome dos conviventes; e em caso de posse conjunta, ambos devem figurar como solicitantes;
- Faculta-se transcrever os dados dos documentos apresentados, exceto os do registro imobiliário se houver;
- Distinguir em itens diferentes as declarações de cada parte e intervenientes, para que fique claro ao registrador ou juiz, o que é declarado por cada participante;
- O profissional responsável assina a ata notarial sob responsabilidade técnico-profissional, penal e civil.





4. ELEMENTOS DA POSSE QUE DEVEM INTEGRAR A ATA NOTARIAL

Além de constatar a cadeia possessória, o tabelião deve constatar o tempo da posse e isso não significa tão somente o tempo. A lei contém outros requisitos da posse que obrigatoriamente deverão integrar a ata notarial. São eles:

4.1. Configuração da posse

O tabelião deve buscar elementos de configuração da posse – deve haver *corpus* e *animus domini*⁴.

A ocupação indevida gera mera detenção, a qual a lei não atribui proteção. A detenção é um estado de fato, onde o detentor não ostenta a qualidade de possuidor, ou porque não tem a intenção de ser dono, ou porque não pode ser dono, ou por agir em nome e por conta do proprietário ou do possuidor.

Ex.: Caseiro.

4.2. Origem e tempo

O tabelião deve buscar elementos sobre a origem da posse, se advém por sucessão hereditária⁵ ou testamentária⁶ ou por sucessão de fato, com soma de posse⁷. Nesta, o possuidor deve esclarecer como a posse primitiva se iniciou e a que título foi conquistada ou adquirida (neste caso, os antigos possuidores que transferiram a posse não precisam figurar como solicitantes, mas devem ser citados na ata; podem também ser testemunhas). Naquela, os herdeiros que exerceram/ adquiriram a posse como donos, devem figurar como solicitantes. Os possuidores, confrontantes e eventuais testemunhas devem informar, sob responsabilidade civil e penal, a data ou época em que teve início a posse, informando dia ou mês certo ou aproximado. Deve ser indicado o tempo total de posse.

4.3. Posse “ad interdicta” e posse “ad usucapionem”

O tabelião deve buscar elementos se a posse é “ad interdicta” ou “ad usucapionem”.

A posse “ad interdicta”⁸ é a posse que dá direito ao possuidor de utilizar os denominados interditos possessórios, ou ações possessórias: manutenção de posse, reintegração de posse e interdito proibitório (art. 1.210 do Código Civil).

Ex.: locatário, mutuário, arrendatário etc. (há desmembramento da posse).

A posse “ad usucapionem” é a posse em que o possuidor tem condições de adquirir a propriedade ou outro direito real pela usucapião. Ocorre quando o possuidor, após posse mansa e ininterrupta durante determinado lapso de tempo, tem a possibilidade de se tornar proprietário do bem da vida.

Ex.: Invasor (não há desmembramento da posse).

⁴ Em algumas modalidades de usucapião não é requisito essencial.

⁵ Art. 1.207, CC. O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais (*successio possessionis*).

⁶ Art. 1.206, CC. A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres.

⁷ *Accessio possessionis*, permite que o possuidor junte a sua posse com a de seu antecessor, para fins de contagem do lapso temporal exigido para a implementação da usucapião.

⁸ Em princípio não dá direito ao reconhecimento da usucapião.

4.4. Destinação do bem

O tabelião deve buscar elementos sobre a destinação dada ao imóvel.

Exemplos:

- Moradia habitual ou realização de obras ou serviços produtivos no imóvel (art. 1.238, § único, do Código Civil);
- Moradia ou realização de investimentos de interesse social e econômico (art. 1.242, § único do Código Civil);
- Moradia ou de sua família (art. 183 da CF, art. 9º, da Lei 10.257/01 e art. 1.240 do Código Civil);
- Moradia e ter tornado o imóvel produtivo por trabalho ou de sua família (art. 191 da CF e art. 1.239 do Código Civil);
- Ter tornado o imóvel produtivo por trabalho seu ou de sua família (art. 1º da Lei 6.969/81);
- Moradia do cônjuge ou de sua família (art. 1.240-A do Código Civil);
- Moradia familiar (art. 10 da Lei 10.257/01) ou;
- Outra destinação (art. 1.238 do Código Civil, art. 1.242 do Código Civil e art. 33 da Lei 6.001/73).

4.5. Forma e modo de exercício da posse

O tabelião deve buscar elementos se a posse é exercida diretamente por ele, possuidor, de modo manso, pacífico e contínuo.

4.6. Atos de posse:

O possuidor deve informar se fez acessões e benfeitorias no imóvel e atos de conservação ou manutenção, com referência às datas respectivas, mesmo que aproximadas.

4.7. O direito usucapido

O tabelião deve enquadrar na ata notarial o direito usucapido . Ex.: Propriedade, usufruto, direito de superfície, servidão etc.

4.8. Cadeia possessória

Cadeia possessória é a demonstração cronológica do exercício da posse no decorrer do tempo. Ex.: É quando se comprova que A transfere para B que transfere para C. Deve constar o nome dos antigos possuidores, suas identificações e o período da posse de cada um, quando for o caso.

⁹ Há quem entenda que a usucapião extrajudicial somente pode ser da propriedade matriculada, excluído direitos reais menores.

4.9. Justo título

Segundo o Enunciado nº 303 do Conselho de Justiça Federal: “Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse”.

Alguns exemplos:

- a) compra e venda;
- b) promessa ou compromisso de compra e venda, ou;
- c) cessão de direitos feita pelo compromissário comprador ou por herdeiros;
- d) contrato verbal, comprovado pelos recibos de pagamento ou quitação;

Obs.: Em todas as hipóteses, apresentar os comprovantes de pagamento, se existentes.

- e) contrato verbal de aquisição, sem comprovação de pagamento;
- f) contrato verbal ou escrito de aquisição dos direitos inerentes à posse;

Sem justo título: Informar se a posse decorre de:

- a) ocupação de terreno, lote ou imóvel abandonado ou sem dono;
- b) demais formas admitidas em direito.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área usucapida deve ser descrita com todos os detalhes possíveis. Neste sentido, devem ser disponibilizadas todas as informações descritivas possíveis, em especial as seguintes:

- a) localização da posse (rua e número);
- b) se há construção;
- c) nome dos confrontantes de fato, informando a localização de seus imóveis (nome da Rua e numeração);
- d) fotos etc.

Obs.: Se a planta/croqui e memorial descritivo forem apresentados previamente ao notário, tais informações constarão na ata. Importante salientar que, as informações constantes na ata e na planta e memorial descritivo não podem ser divergentes.



6. BREVE SÍNTESE DAS ETAPAS DO PROCEDIMENTO NO TABELIONATO

1. É prudente que o tabelião receba o pedido da ata por formulário impresso;
2. Entrega dos documentos solicitados pelo tabelião;
3. Agendar a presença no local, na hora indicada, quando for o caso. Conveniente também agendar com confrontantes e terceiros;
4. Remeter uma minuta para conferência do solicitante;
5. Agende a data da assinatura.

7. BREVE SÍNTESE DAS ETAPAS DO PROCEDIMENTO NO REGISTRO:

1. Requerimento do interessado, assinado por seu advogado, com os documentos exigidos pelo art. 216-A da Lei 6.015/73;
2. O registrador autuará o pedido. A prenotação¹⁰ do requerimento será prorrogada até o acolhimento ou a rejeição do pedido;
3. Proceder-se-á a qualificação registral. Se a qualificação for positiva, segue o procedimento. Se a qualificação for negativa, o pedido será rejeitado¹¹;
 - 3.1. Caso a qualificação seja inconcludente, o registrador pedirá novas diligências, conforme o § 5º, do art. 216-A da Lei 6.015/73. Faz-se nova qualificação. Se a qualificação for positiva, segue o procedimento. Se a qualificação for negativa, o pedido será rejeitado¹².
4. Caso a planta não contenha a assinatura dos titulares de direitos reais, serão notificados pelo registrador para manifestar seu consentimento expresso em 15 dias, interpretado o seu silêncio como discordância. Obtida a anuência, o procedimento segue, caso contrário, se não houver ou houver impugnação, o registrador tentará conciliar¹³ as partes e, não havendo acordo, remeterá o procedimento ao juízo, cabendo ao requerente ajustar o requerimento para adequá-lo a petição inicial para seguir o procedimento comum. Se seguir;

¹⁰ Essa prenotação gera prioridade? Parece-nos que sim, devido ao seu caráter originário de aquisição.

¹¹ Se o interessado não concordar com a rejeição poderá suscitar dúvida.

¹² Se o interessado não concordar com a rejeição poderá suscitar dúvida.

¹³ Este procedimento não está na lei. A previsão é das Normas de Serviço da Corregedoria.



5. O registrador dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, para que se manifestem, em 15 dias, sobre o pedido. Caso silenciem, o procedimento segue, caso contrário, se houver impugnação, o registrador tentará conciliar as partes e, não havendo acordo, remeterá o procedimento ao juízo, cabendo ao requerente ajustar o requerimento para adequá-lo a petição inicial para seguir o procedimento comum. Se seguir;
6. O registrador 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 dias. Se ninguém se manifestar, o procedimento segue, caso contrário, se houver impugnação, o registrador tentará conciliar as partes e, não havendo acordo, remeterá o procedimento ao juízo, cabendo ao requerente ajustar o requerimento para adequá-lo a petição inicial para seguir o procedimento comum. Se seguir;
7. Transcorrido o prazo de 15 dias da publicação do edital, sem pendência de diligências na forma do § 5º, do art. 216-A da Lei 6.015/73 e achando-se em ordem a documentação, com concordância expressa dos titulares de direitos reais na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o registrador registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso;
8. Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos do art. 198, da Lei nº 6.015/73;
9. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião;
10. No caso da remessa ao juízo, o registrador lavrará, para fins de controle interno e sem ônus ao interessado, certidão da qual constarão todas as informações relevantes do expediente ¹⁴.

¹⁴ Este procedimento não está na lei. A previsão é das Normas de Serviço da Corregedoria.



8. MODALIDADES DA USUCAPIÃO E SEUS REQUISITOS

Em breve síntese, o direito admite as seguintes modalidades de usucapião:

Usucapião Extraordinária

Base legal – Art. 1.238 do Código Civil.

Prazo – 15 anos de posse ininterrupta¹⁵ e sem oposição¹⁶, exercida com *animus domini*¹⁷.

Tipo de posse – posse justa: aquela que não decorre de violência¹⁸, clandestinidade¹⁹ ou precariedade²⁰.

Outra exigência – não há.

Usucapião Extraordinária Moradia ou Produção

Base legal – Art. 1.238, § único do Código Civil.

Prazo – 10 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com *animus domini*.

Tipo de posse – posse justa.

Outras exigências – comprovação de moradia habitual²¹ ou realização de obras ou serviços produtivos no imóvel; não há necessidade de ser o único bem do interessado e nem limites sobre às dimensões do imóvel.

Usucapião Ordinária

Base legal – Art. 1.242 do Código Civil.

Prazo – 10 anos de posse ininterrupta e sem oposição.

Tipo de posse – posse de boa-fé²². O justo título presume a boa-fé.

Outras exigências – é necessário a apresentação de justo título²³.

Usucapião Ordinária Decorrente de Registro Cancelado

Base legal – Art. 1.242, § único do Código Civil.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição.

Tipo de posse – posse de boa-fé.

Outras exigências – é necessário apresentar justo título; prova do cancelamento do registro e no imóvel o interessado ter estabelecido sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

¹⁵ Contínua, ou seja, sem descontinuidade, suspensão ou cessação.

¹⁶ De forma mansa e pacífica.

¹⁷ Aquele que age e possui o imóvel como seu, como se dono fosse.

¹⁸ Violência é o ato pelo qual se toma de alguém, abruptamente, a posse de um imóvel.

¹⁹ A clandestinidade caracteriza-se por atuar às escondidas. A aquisição da posse é obtida sorrateiramente.

²⁰ Posse precária é a daquele que recebe a coisa com a obrigação de restituir, e arrega-se a qualidade de possuidor, abusando da confiança, ou deixando de devolvê-la ao proprietário ou ao legítimo possuidor.

²¹ Ato de morar ou habitar o imóvel.

²² A posse é de boa-fé quando o possuidor tem a convicção de que sua posse não prejudica ninguém e desconhece qualquer vício.

²³ Enunciado nº 303 do Conselho de Justiça Federal: "Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse".

Usucapião Especial Urbano

Base legal – Art. 183 da CF, art. 9º, da Lei 10.257/01²⁴ e art. 1.240 do Código Civil.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com *animus domini*.

Tipo de posse – posse de boa-fé.

Outras exigências – área urbana inferior a 250 m²; comprovação de moradia ou da família; prova de que o possuidor não é proprietário de outro imóvel; prova de que o possuidor não se valeu, anteriormente, de igual benefício.

Usucapião Ordinária Rural

Base legal – Art. 191 da CF e art. 1.239 do Código Civil.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com *animus domini*.

Tipo de posse – posse de boa-fé.

Outras exigências – área rural não superior a 50 hectares; comprovação de moradia e ter tornado o imóvel produtivo por trabalho do possuidor ou de sua família; prova de que o autor não é proprietário de outro imóvel.

Usucapião Especial Rural

Base legal – Art. 1º da Lei 6.969/81.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição.

Tipo de posse – posse justa.

Outras exigências – área rural não superior a 25 hectares; ter tornado o imóvel produtivo por trabalho do possuidor ou de sua família; prova de que o autor não é proprietário de outro imóvel.

Usucapião Familiar

Base legal – Art. 1.240-A do Código Civil.

Prazo – 2 anos de posse ininterrupta e sem oposição, direta com exclusividade.

Tipo de posse – posse justa.

Outras exigências – área urbana não superior a 250 m²; bem comum (em mancomunhão), comprovação de moradia ou de sua família; prova de que o cônjuge ou companheiro abandonou o lar²⁵; prova de que o autor não é proprietário de outro imóvel.

Usucapião Indígena

Base legal – Art. 33 da Lei 6.001/73.

Prazo – 10 anos de posse ininterrupta, exercida com *animus domini*.

Tipo de posse – posse justa.

Outras exigências – trecho de terra não superior a 50 hectares; ser índio, integrado ou não.

²⁴ A Lei 10.257/01 diz que o herdeiro legítimo continua a posse do antecessor, desde que resida no imóvel na abertura da sucessão.

²⁵ Há quem entenda que a prova do abandono deve ser feita sob o império do contraditório.

Usucapião Coletiva

Base legal – Art. 10 da Lei 10.257/01.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor.

Tipo de posse – posse de boa-fé.

Outras exigências – área urbana com mais de 250 m²; comprovação de que se trata de população de baixa renda; comprovação de moradia familiar; prova de que os autores não são proprietários de outros imóveis; intervenção obrigatória do MP.

Observação: Esta modalidade será utilizada, se inviável as demais modalidades.

Usucapião em defesa na ação reivindicatória (Art. 1.228, § 4º do Código Civil). Não é possível o seu reconhecimento na esfera extrajudicial.

Abril de 2016







Agradecimentos

Ao 26º Tabelião de Notas da Capital, Paulo Roberto Gaiger Ferreira, e ao Substituto da mesma serventia, Felipe Leonardo Rodrigues, que decisivamente colaboraram com a redação da cartilha, os mais sinceros agradecimentos do Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo (CNB/SP)



Colégio Notarial
do Brasil
Seção São Paulo