

# Usucapião Extrajudicial de acordo com o Provimento nº 65/2017 CNJ

*João Pedro Lamana Paiva*  
*Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre*

## 1. INTRODUÇÃO

### Usucapião Extrajudicial

- A **usucapião extrajudicial**, que tem caráter opcional ao jurisdicionado, **processando-se perante o Registro de Imóveis**, é uma das grandes novidades da nova lei processual civil (artigo 1071 que inseriu o artigo 216-A na Lei nº 6.015/73 - **ver Prov. 65 do CNJ**).
- É um trabalho desenvolvido em conjunto entre advogado/defensor público, tabelião e registrador imobiliário, **evidenciando mais um instrumento da desjudicialização**.

### Legislação Aplicável

#### PROCEDIMENTO

1. **Lei dos Registros Públicos**
2. **Consolidação Normativa Notarial e Registral**
  - *Princípios Registros*
  - *Prazo para qualificação: 15 dias (Art. 332, §1º)*
3. **Provimento do CNJ nº 65/2017**
4. **Código de Processo Civil**

#### DIREITO MATERIAL

- **Constituição Federal**
- **Código Civil**
- **Lei 10.257/01** - Estatuto da Cidade

### Modalidades

O instituto da Usucapião é uma forma **[ORIGINÁRIA (art. 25 do Prov. 65 do CNJ) ou DERIVADA (art. 21 do Prov. 65 do CNJ)???** de aquisição da propriedade em razão da posse no transcorrer do tempo, vinculada ao cumprimento de requisitos definidos em lei.

A aquisição da propriedade pela usucapião possui três diferentes procedimentos:

- Usucapião **Judicial**
  - Usucapião **Administrativa**
  - Usucapião **Extrajudicial**
- 
- A **usucapião judicial** é a forma mais conhecida de se alcançar o direito, podendo ser aplicado a todas as espécies de usucapiões, com exceção da Lei nº 11.977/09, hoje Lei nº 13.465/17. Está prevista no Código Civil, a partir dos artigos 1.238ss.
  - Possuía um procedimento específico no CPC, o qual foi subtraído na Lei nº 13.105/15. Agora, segue o rito ordinário comum, com as observações dos artigos 246, §3º e 259, I do CPC.

- A **usucapião administrativa** foi instaurada pela Lei nº 11.977/09, hoje Lei nº 13.465/17, aplicável a REURB-S: Regularização Fundiária de Interesse Social.
- A **usucapião extrajudicial** é o destaque da matéria na nova lei processual (art. 1071 que inseriu o art. 216-A na Lei nº 6.015/73), tendo em vista a novidade do instrumento e a ausência de capítulo específico para a usucapião na nova Lei.

### Espécies de Usucapião

- O procedimento extrajudicial admite todas as espécies de usucapião, salvo disposição legal em contrário.
- O Código Civil dispõe nos arts. 1.238ss diferentes tipos de usucapião.
- **Uma das exceções legais** é o usucapião pela REURB-S - Regularização Fundiária de Interesse Social (Lei nº 11.977/09, hoje Lei nº 13.465/17), pois há procedimento específico para este tipo de regularização.

ESPÉCIES	PRAZO	FUNDAMENTO LEGAL
Usucapião Ordinária/comum	10 anos	CC, art. 1.242
Usucapião Ordinária Pro Labore	5 anos	CC, art. 1.242, §único
Usucapião Extraordinária	15 Anos	CC, art. 1.238
Usucapião Extraordinária Habitacional	10 anos	CC, art. 1.238, §único
Usucapião de Servidões	10 anos	CC, art. 1.379
Usucapião Especial Rural	5 anos	CF, art. 191; CC, art. 1.239
Usucapião Especial Urbana	5 anos	CF, art. 183; CC, art. 1.240 e Lei 10.257, Art. 9.
Usucapião Especial Urbana Coletiva	5 anos	Lei 10.257, Art. 10.

### Natureza do Imóvel

A **NATUREZA** do imóvel é relevante (levar em consideração a **DESTINAÇÃO**).

**Pelo art. 4º, VIII do Prov. 65**, instruirá o requerimento certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.

Sendo **URBANO**: Verificar a regularidade fiscal ( **IPTU**), servindo como meio de prova para atender o inciso VIII do art. 4º.

Sendo **RURAL**: Tratando-se de imóvel matriculado, deve ser exigida a inscrição no **Cadastro Ambiental Rural (CAR)**, o **CCIR** (atende o inciso VIII do art. 4º) e o **ITR** (ver art. 19, I e II do Prov. 65 do CNJ).

Quanto ao **Georreferenciamento**, deve ser exigida a necessária certificação (ver art. 4º, V e art. 19, III do Prov. 65 do CNJ).

### Imóvel em Condomínio

- **Pode um condômino usucapir dentro do todo, área de outro(s) condômino(s)?**

É preciso analisar que tipo de situação está instalada. Se se tratar de condomínio de direito (pro indiviso), em tese não é possível, porque a situação fática da posse não está identificada. Mas, se as áreas ideais já estiverem estremadas/divididas (pro diviso), daí é possível que corra a prescrição aquisitiva a favor de quem de fato tem área maior da que tem titulada, admitindo-se a usucapião.

**OBS.: Importante conhecer os casos em que não corre a prescrição (arts. 197 ao 204 do CC).**

**Ver art. 8º do Prov. 65 do CNJ:** O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

### Usucapião Familiar

- A denominada usucapião familiar, entre cônjuges ou por abandono do lar, prevista pelo art. 1.240-A do Código Civil, dependerá da apresentação de **sentença**, com certidão de trânsito em julgado, reconhecendo o abandono do lar pelo(a) ex-cônjuge ou ex-companheiro(a) do(a) usucapiente e de prova da propriedade em comum perante o registro de imóveis, além do atendimento dos demais requisitos legais para seu reconhecimento.

### Usucapião de Bens Móveis

É possível a via extrajudicial para bens **MÓVEIS**?

- A meu ver **não**, pois a legislação se refere expressamente a usucapião extrajudicial de bens imóveis, processados no Registro de Imóveis.
- **Para bens móveis não há norma que regule a atuação dos serviços extrajudiciais, regidos pela legalidade estrita.**

### Bens Públicos

A vedação constitucional (art. 183, §3º) emanando efeitos e repercutindo na legislação gerou o art. 2º, §4º do Prov. 65 do CNJ com a seguinte redação:

**“Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.”**

### Terras Devolutas

- É possível a usucapião de terras devolutas?

SMJ, entendo que sim, uma vez que a inexistência de registro anterior não importa necessariamente em terra devoluta. Com maior razão em se tratando de usucapião extraordinário.

**TERRAS DEVOLUTAS: Não se presume público o imóvel (terra devoluta) pela inexistência de seu registro (RE 86.234, REsp 113.255, REsp 674.558 e REsp 964.223). O domínio público também tem de ser provado (RE 285615).**

## 2. PROCEDIMENTO

### Novos Artigos

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

“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:

## **2.1 DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Art. 2º do Prov. 65 do CNJ**

**Art. 2º** Sem prejuízo da via jurisdicional (**CARÁTER FACULTATIVO**), é admitido o **pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião** formulado pelo **requerente – representado por advogado ou por defensor público**, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP –, que será **processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele**.

§ 1º O procedimento de que trata o *caput* **poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião**.

§ 2º 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.

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

§ 4º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

## **2.2 REQUERIMENTO**

### **LEI Nº 6.015/73**

**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:

...

**Muito genérico! Portanto, observar sempre o Provimento nº 65 do CNJ.**

### **Requerimento no Prov. 65 do CNJ**

#### **Arts. 3º e 4º do Prov. 65 do CNJ**

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

I – a **modalidade** de usucapião requerida e sua **base legal ou constitucional**;

II – 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;

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

IV – 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**;

V – o **valor** atribuído ao imóvel usucapiendo.

**Art. 4º** O requerimento será **assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído** com os seguintes documentos:

...

**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;

VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

**OBS.:** Antecipou-se os incisos acima em razão das inovações trazidas pelo Prov. 65 do CNJ. Os demais incisos serão analisados oportunamente.

§ 1º Os documentos a que se refere o *caput* deste artigo serão **apresentados no original** (ver arts. 194 c/c 221, II da LRP).

§ 2º O requerimento será instruído com tantas **CÓPIAS** quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.

§ 3º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser **declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.**

§ 4º Será **dispensado o consentimento** do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de **separação absoluta de bens.**

§ 5º Será **dispensada a apresentação de planta e memorial** descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de **condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.**

§ 6º Será exigido o **reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade,** das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do *caput* deste artigo.

§ 7º 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.

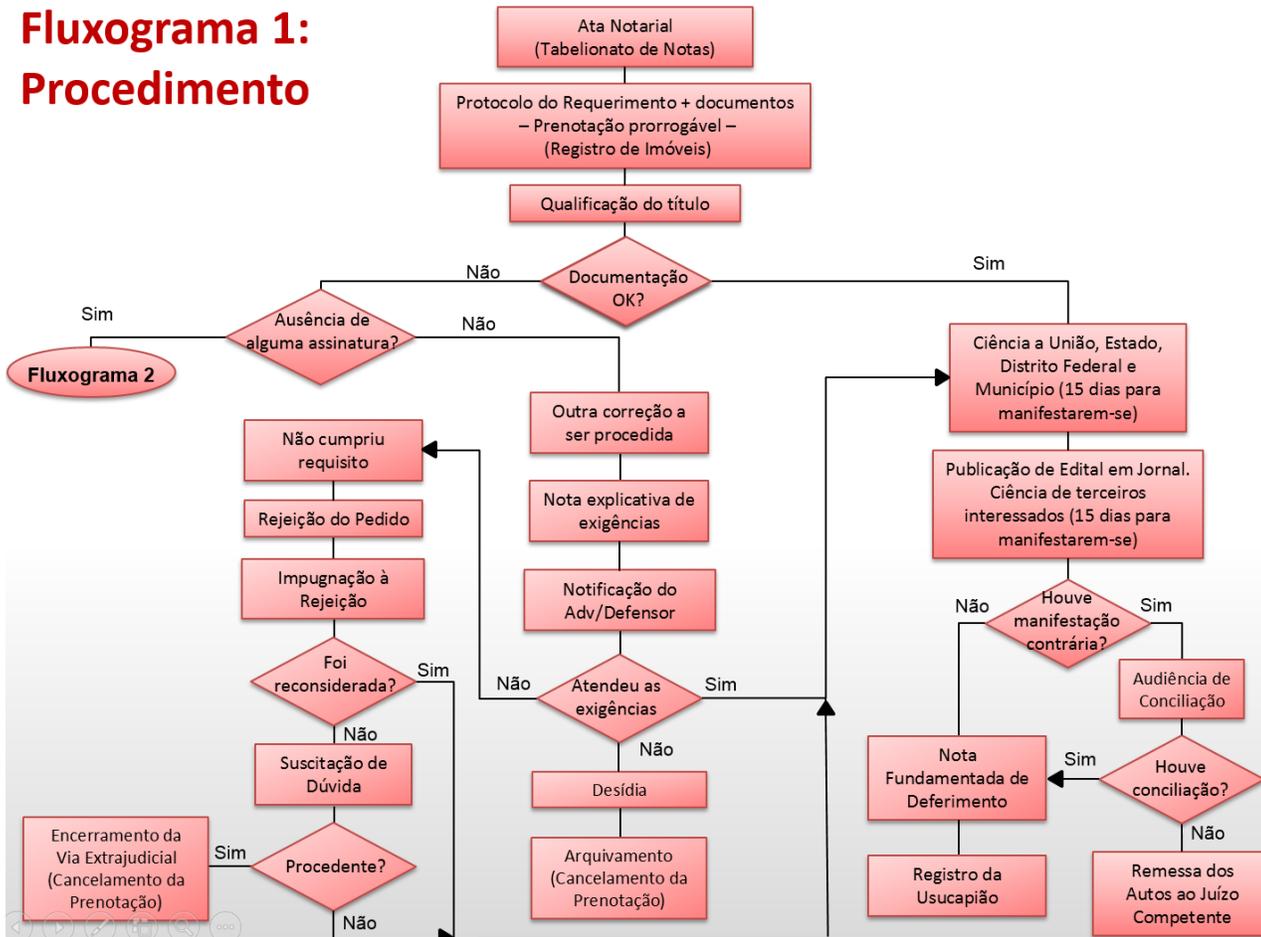
§ 8º O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu **valor venal** relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente **ou,** quando não estipulado, o **valor de mercado** aproximado.

§ 9º 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.

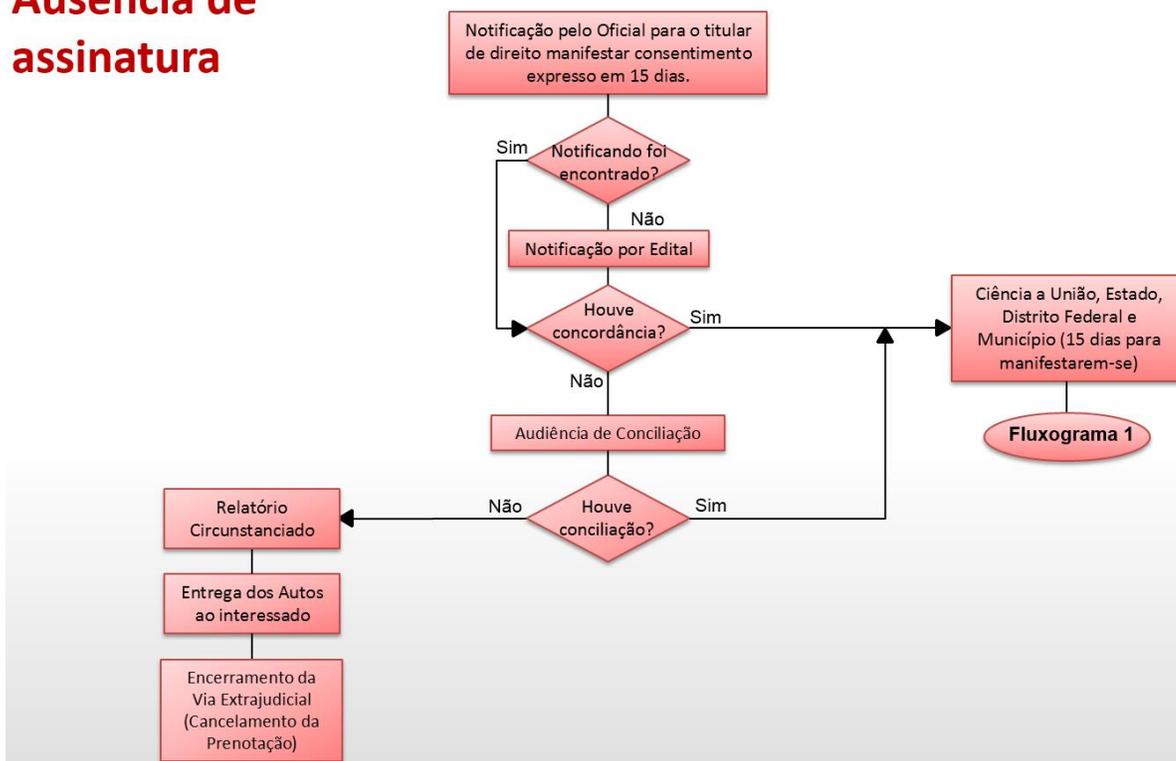
§ 10. Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

§ 11. Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas. **(FORMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ou USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COLETIVO)**

# Fluxograma 1: Procedimento



# Fluxograma 2: Ausência de assinatura



## 2.3 ATA NOTARIAL

### ART. 216-A, I DA LRP

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, **atestando o tempo de posse** do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, **aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil;**

**OBS.:** É um título sujeito à impugnação no RI? Se atestar o tempo de posse, não; caso contrário, sim.

- **Conforme a LRP**, a ata notarial será o instrumento capaz de **atestar o tempo de posse** do requerente e de toda a cadeia possessória que configure o direito à aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião.
- **De regra**, deve ser feita diligência no local do imóvel (competência territorial) para que o Tabelião possa **atestar a posse**. Em casos especiais a diligência é dispensável (ex.: condomínio edilício instituído).
- Para uma melhor instrução recomenda-se que conste na ata notarial **fotos do imóvel** objeto da usucapião, com seus limites, conforme autoriza o **parágrafo único** do art. 384 do CPC.

### Ata Notarial no Prov. 65 do CNJ

#### REQUISITOS (Art. 4º, I)

**Art. 4º, 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 **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;
- 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;
- 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;
- g) **outras informações** que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, **tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;**

#### **FORMALIDADES (Art. 5º)**

**Art. 5º** 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.

§ 1º O tabelião de notas **PODERÁ** comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 2º **PODEM** constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

§ 3º 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.**

## CURIOSIDADE (Art. 4º, §7º)

**§7º 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.

**FUNDAMENTO:** Máxima produção de prova visando sustentar o livre convencimento do Registrador.

### Ata Notarial

- O nosso projeto da usucapião extrajudicial contemplava que o procedimento seria conduzido pelo Notário, bem como este lavraria uma Escritura Pública Declaratória da Usucapião.
- O advento do art. 384 do CPC trouxe uma maior conformidade para a adoção da Ata Notarial. **Entretanto**, entendo que a Escritura Declaratória seria **o instrumento adequado para colher declarações** (possuidor, lindeiros, testemunhas etc.).
- Desta forma, a Ata Notarial poderia ser instruída facultativamente com a Escritura Declaratória, o que também defende o Registrador Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza.
- Em face da alteração do art. 216-A da Lei nº 6.015/73 pela Lei nº 13.465/17, foi incluído o §15 contendo **procedimento de justificação administrativa**, o que **poderá ser feito por Escritura Pública**.

Segue o texto legal: “§15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, **a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa** perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).”

### Enunciado CNB

- O Colégio Notarial do Brasil no XXII Congresso da categoria, em João Pessoa-PB, emitiu um enunciado específico sobre a ata notarial.

### ENUNCIADO 1

“A ata notarial para fins de usucapião extrajudicial tem conteúdo econômico”

## 2.4 PROJETO (Planta e Memorial)

### ART. 216-A, II DA LRP

II - **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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;

### Projeto (Planta e Memorial) no Prov. 65 do CNJ

#### Art. 4º, II

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;

- **MEMORIAL**
  - Assinatura do profissional e do requerente.
- **ART/CREA ou RRT/CAU**
  - Assinatura do profissional e do solicitante do serviço.

**OBS.:** São documentos particulares **com valor econômico?** Em caso afirmativo, devem ter as **firmas reconhecidas?** Se sim, **por autenticidade ou por semelhança?**  
**Agora o Prov. 65 do CNJ esclareceu (art. 4º, §6º).**

## 2.5 CERTIDÕES

### ART. 216-A, III DA LRP

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

### CERTIDÕES NO PROV. 65 DO CNJ

#### ART. 4º, IV

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:

- do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- 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;

Estas certidões **comprovarão a não existência de ação** tramitando com referência ao **imóvel** (usucapião, ações possessórias, desapropriação etc.) bem como em relação as **pessoas** (inventário e partilha, falência etc.).  
**Aferição da LITISPENDÊNCIA. E se houver ação tramitando?**

#### **Certidão de Propriedade**

- O Tabelião deverá exigir cópia da matrícula/transcrição do imóvel objeto do usucapião.
- Caso o imóvel não possua registro próprio, o requerente deve solicitar ao Registro de Imóveis uma certidão para os fins de usucapião.
- Esta certidão, para fins de usucapião, expedida pelo Registro de Imóveis, constará se o imóvel objeto do usucapião pertence a uma área maior ou se não consta identificação.

## Modelo de Certidão de Usucapião

### COM identificação de área maior.

**CERTIFICO**, a requerimento da parte interessada, que revendo os livros deste Registro de Imóveis, verifiquei **não constar registro específico** do imóvel que a parte declarou ter a seguinte descrição: **UM IMÓVEL situado na Rua Brasil, nº 1000, com área superficial de 250m<sup>2</sup>, medindo 10m de frente à dita Rua, a Oeste, medindo 25m a Norte onde divide-se com propriedade Beltrano de Tal, medindo 10m nos fundos a Leste onde divide-se com propriedade de Fulano de Tal e finalmente medindo 25m a Sul onde divide-se com propriedade de Cicrano de Tal. Dito imóvel encontra-se no quarteirão formado pela Rua Brasil, Rua Uruguai, Rua Paraguai, e Rua Argentina, no Bairro América, tudo em conformidade com a planta fornecida, que fica arquivada neste Ofício.**

**CERTIFICO** mais que, foram feitas buscas pelos confrontantes e origens e verifiquei constar uma área maior em nome de **PEDRO ALVARES CABRAL**, conforme Escrito particular de Posse lavrada em 1º de Abril de 1500, pelo Cacique Brasil da Silva, registrada no **Livro 1 fls.1 n.º 1**, datada de **22 de abril de 1500**. NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

## Modelo de Certidão de Usucapião

### SEM identificação de área maior.

**CERTIFICO**, a requerimento da parte interessada, que revendo os livros deste Registro de Imóveis, verifiquei **não constar registro específico** do imóvel que a parte declarou ter a seguinte descrição: **UM IMÓVEL situado na Rua Brasil, nº 1000, com área superficial de 250m<sup>2</sup>, medindo 10m de frente à dita Rua, a Oeste, medindo 25m a Norte onde divide-se com propriedade Beltrano de Tal, medindo 10m nos fundos a Leste onde divide-se com propriedade de Fulano de Tal e finalmente medindo 25m a Sul onde divide-se com propriedade de Cicrano de Tal. Dito imóvel encontra-se no quarteirão formado pela Rua Brasil, Rua Uruguai, Rua Paraguai, e Rua Argentina, no Bairro América, tudo em conformidade com a planta fornecida, que fica arquivada neste Ofício.**

Ressalvo entretanto, a possibilidade do imóvel acima descrito se encontrar transcrito neste Ofício como fazendo parte de um todo maior ou ainda, ser formado de partes transcritas com características diversas das enunciadas. NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

## 2.6 JUSTO TÍTULO

### **ART. 216-A, IV DA LRP**

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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

### **JUSTO TÍTULO NO PROV. 65 DO CNJ**

#### **ART. 4º, III**

III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

- **Justo Título:** comprovante de uma **relação negocial** (instrumento particular de promessa de compra e venda, arras, contrato de compra e venda etc.). **Como fica a questão tributária? Ver art. 13, §2º e art. 24 ambos do Prov. 65 do CNJ.**
- **Outros documentos:** IPTU, contas de água, luz, telefone ou condomínio etc.

### ART. 13º

**Art. 13.** 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.

**§ 1º** São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

I – compromisso ou recibo de compra e venda;

II – cessão de direitos e promessa de cessão;

III – pré-contrato;

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.

**§ 2º** 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 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.

**§ 3º** A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

**§ 4º** 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.**

### 2.7 Falta de Documentos

**ART. 216-A, §15º da LRP:** No caso de **ausência ou insuficiência dos documentos** de que trata o **inciso IV** do *caput* deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em **procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial**, que obedecerá, no que couber, ao disposto no §5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).” *(Incluído pela Lei nº 13.465/17)*

#### Justificação Administrativa

- Seguindo o rito previsto nos arts. 382 e 383 do CPC, o interessado irá peticionar ao Oficial para que sejam produzidas as provas através de outros meios: documentos, testemunhas, imagens etc.
- O Oficial irá instruir o procedimento e ao final deferirá ou não as provas produzidas.

**ART. 216-A, §5º da LRP:** Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

- **O Registrador poderá verificar *in loco* o imóvel a ser usucapido, caso tenha alguma dúvida quanto aos fatos ou documentos apresentados.**

### PROTOCOLO

Art. 216-A, § 1º O pedido será autuado pelo registrador, **prorrogando-se o prazo da prenotação** até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

- O procedimento será desenvolvido sob orientação do Oficial de Registro de Imóveis, **dispensada intervenção do Ministério Público ou homologação judicial**, observando, entretanto, todas as cautelas adotadas na via judicial.
- O Registrador **protocolará** o requerimento e **lavrará uma autuação**, indicando as peças apresentadas, numerando-as e reunindo tudo em um processo.
- É possível acolher atos para registro/**averbação** de gravames judiciais (penhoras, indisponibilidades, notícia de ação etc.) sob o imóvel objeto do pedido de usucapião?
- A meu ver **é possível**, pois o procedimento serve para constatar a propriedade do requerente. A prenotação do requerimento com os documentos **não é certeza da perda da propriedade pelo titular inscrito**.

#### Notícia do Procedimento

- Para garantir a segurança jurídica dos negócios imobiliários, sugiro que seja procedida uma averbação **NOTICIANDO O PROCEDIMENTO** na matrícula/transcrição do imóvel para fins de conhecimento *erga omnes* da tramitação.
- Este ato registral se assemelha a **Notícia de Ação**, que corresponde ao cumprimento de ordem judicial na busca de publicizar a existência de uma ação que poderá ter repercussão no imóvel.

#### Modelo de Notícia

**AV-6/100.000 (AV-seis/cem mil), em 6/2/2018.-**

**NOTÍCIA DE PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL** - Nos termos do requerimento datado de 19 de janeiro de 2018, firmado por FULANO DE TAL, fica constando que para fins de publicidade foi protocolado neste Ofício pedido de usucapião extrajudicial, tendo como objeto o imóvel desta matrícula/transcrição, cujo procedimento tramita de acordo com o disposto no art. 216-A da Lei nº 6.015/73.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **800.000**, em 6/2/2018.-

Porto Alegre, 14 de fevereiro de 2018.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): \_\_\_\_\_.-

EMOLUMENTOS - R\$XXX. Selo de Fiscalização XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.-

#### Procedimento da Usucapião Extrajudicial

- **QUALIFICAÇÃO NEGATIVA**
- Será demonstrado o procedimento a ser adotado pelo Registrador Imobiliário quando a documentação apresentada não estiver regularmente instruída.

## Situações

1. Ausência da assinatura/anuência de um dos titulares de direito
2. Não cumprimento de requisito legal
3. Desídia

### 1) Ausência da assinatura/anuência de um dos titulares de direito

#### Art. 10

- **Art. 10.** 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.**

**OBS.: Entendemos, de acordo com o CPC, que a contagem do prazo é em DIAS ÚTEIS, neste caso.**

- **§ 1º** A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.
- **§ 2º** 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.
- **§ 3º** A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.
- **§ 4º** Se os **notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.**
- **§ 5º** *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.
- **§ 6º** Se a planta não estiver assinada por algum **confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis** mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de quinze dias, aplicando-se ao que couber o disposto nos §§ 2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP.

**OBS.: Entendemos, de acordo com o CPC, que a contagem do prazo é em DIAS ÚTEIS, neste caso.**

- **§ 7º** O **consentimento expresso** poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por **documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público**, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.
- **§ 8º** A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.
- **§ 9º** Tratando-se de **pessoa jurídica**, a notificação deverá ser entregue a pessoa com **poderes de representação legal.**
- **§ 10.** Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

- **Art. 11.** Infrutíferas as notificações mencionadas neste provimento, **estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital** publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.
- Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.
- **Art. 12.** Na hipótese de **algum titular de direitos** reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter **falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais**, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.

#### **Art. 216-A, §13 da LRP**

**Aplicação ao notificando que:**

- **Não for encontrado;** ou
- Esteja em lugar incerto ou não sabido.

**OBS.: Entendemos, de acordo com o CPC, que a contagem do prazo é em DIAS ÚTEIS, neste caso.**

#### **Conciliação/Mediação**

- A conciliação ganhou destaque no novo Código de Processo Civil, sendo ato processual ofertado antes mesmo da contestação, conforme artigo 334.
- A **atuação do registrador de imóveis também será de conciliador** entre os interessados, quando da existência de divergências ou falta de compreensão dos interesses envolvidos.

#### **Art. 18 do Prov. 65 do CNJ**

**Art. 18.** 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.

**§ 1º** Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no *caput* deste artigo, **persistindo a impugnação**, o oficial de registro de imóveis **lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião**.

**§ 2º** O oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

**§ 3º** 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.

## 2) Não cumprimento de Requisito Legal

### Nota Explicativa de Exigências

Na falta de algum dos requisitos legais o Registrador emitirá nota explicativa de exigências devidamente fundamentada, já indicando as soluções para prosseguimento do feito.

### Notificação do Advogado ou Defensor

Art. 9º

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

### Indeferimento

**ART. 216-A, §8º da LRP:** Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis **REJEITARÁ** o pedido.

**A rejeição do pedido da usucapião extrajudicial deverá ser instrumentalizada em uma nota explicativa de exigências contendo os motivos da impossibilidade de registro e o fundamento legal. Em razão da eficiência exigida da atividade, recomenda-se que o Registrador Imobiliário indique ao requerente as alternativas para solução do impasse.**

**Art. 17, §2º.** Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o **oficial de registro de imóveis rejeitará** o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

**ART. 216-A, §9º da LRP:** A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

**A nota explicativa de exigências do Registrador Imobiliário não faz coisa julgada para a usucapião, podendo o requerente buscar judicialmente o reconhecimento de sua propriedade sobre o imóvel.**

**Art. 17, §3º.** A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

**Atenção:** A **REJEIÇÃO** não se confunde com a expedição de nota fundamentada de exigências (em todos os casos observar o §1º do art. 9º - notificações por e-mail).

As notas de exigências serão expedidas tantas vezes quantas sejam necessárias visando perfectibilizar a documentação.

A **REJEIÇÃO** é o momento final, quando se constata que a pretensão não pode ser recepcionada no Registro de Imóveis. A partir daí abre-se nova etapa.

## Impugnação à Rejeição e Pedido de Reconsideração

### NOVIDADE!!! ATENÇÃO!!!

#### Art. 17, §5º do Prov. 65 do CNJ

**Art. 17, §5º.** A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, **que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição** no mesmo prazo **OU** suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP.

**OBS.:** Cuidar o prazo do protocolo na rejeição, pois é preciso esperar mais este prazo (15 dias úteis) antes de cancelar a prenotação **(CUIDAR QUE O §4º INDUZ A CONCLUIR EM SENTIDO CONTRÁRIO)**.

#### Procedimento de Dúvida

**ART. 216-A, §7º da LRP:** Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

**Não estando de acordo o requerente com as exigências apontadas pelo Registrador referente a aquisição por usucapião, poderá suscitar dúvida.**

#### Art. 23 do Prov. 65 do CNJ

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

### 3) Desídia

#### DESÍDIA NO CPC

- Lei 13.105/15 -

#### DA SENTENÇA E DA COISA JULGADA

Art. 485. O juiz não resolverá o mérito quando:

III - por **não promover os atos e as diligências que lhe incumbir**, o autor abandonar a causa por mais de **30 (trinta) dias**;

§ 1º Nas hipóteses descritas nos incisos II e III, a parte será **intimada pessoalmente para suprir** a falta no **prazo de 5 (cinco) dias**.

#### DESÍDIA

**Atenção!!!** Salvo melhor juízo, a **DESÍDIA** do requerente, prevista no §2º do art. 9º, não pode ensejar diretamente a **REJEIÇÃO** do pedido:

1º Deverá o Oficial de Registro, quando da expedição de nota explicativa de exigência, notificar o Advogado/Defensor Público do prazo de 30 (trinta) dias (úteis) para atender o apontamento.

2º Vencido este prazo sem manifestação, o Oficial intimará o Advogado/Defensor Público (§1º do art. 9º), para **suprir** a falta no **prazo de 5 (cinco) dias úteis** sob pena de arquivamento e cancelamento da prenotação.

3º Sem manifestação, será arquivado e cancelada a prenotação.

Logo, é preciso que o Advogado/Defensor Público (profissionais do Direito) estejam constantemente em diálogo com o Registro de Imóveis, informando o andamento e as dificuldades encontradas, assim como fazem no Processo Judicial, a fim de evitar a caracterização da **desídia**, evitando transtornos.

## Anuência dos Entes Públicos

### Ver art. 15 do Prov. 65 do CNJ

**Art. 15.** 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.

**OBS.: Entendemos, de acordo com o CPC, que a contagem do prazo é em DIAS ÚTEIS, neste caso.**

**§ 1º 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.**

**§ 2º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.**

### **ATENÇÃO!**

Até a conclusão do Registro da Usucapião poderá o Ente Público se manifestar! Não está restrito ao prazo de 15 dias. Seu silêncio **não importa em concordância** até o fim do procedimento (Registro da Usucapião).

### **Juízo Competente**

Art. 15

- **§ 3º - Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.**

Antes disso o Registrador de Imóveis propõe a conciliação/mediação, nos termos do Art. 18.

### Anuência da União

The screenshot shows the website interface for 'Anuência da União'. At the top, there is a search bar with the text 'O que você está procurando?' and a 'BUSCA' button. Below the search bar, there is a navigation menu with options like 'SERVIÇOS', 'Participe', 'Acesso à informação', 'Legislação', and 'Canais'. The main content area is titled 'Atendimento Virtual' and contains three buttons: 'SERVIÇOS FINANCEIROS', 'REQUERIMENTOS DIVERSOS', and 'CERTIDÕES E DECLARAÇÕES'. The 'REQUERIMENTOS DIVERSOS' button is circled in red, and a red arrow points to it from the right. On the left side, there is a section for 'ACOMPANHE SEU PEDIDO' with input fields for 'CPF/CNPJ:' and 'Número de Atendimento'. The page also includes a footer with 'VOCÊ ESTÁ AQUI: HOME' and 'Fornecer o Número'.

ACOMPANHE SEU PEDIDO

CPF/CNPJ:

Número de Atendimento

Esqueci o Número

 Não sou um robô

BUSCAR

Atendimento SISREI?  
(Clique aqui)

ACESSO A INFORMAÇÃO

Institucional

Perguntas  
Frequentes

## Busca por "Requerimentos Diversos"

### Requerimento de Autorização de Obras

Solicite autorização para obras em imóvel da União

### Requerimento de Cancelamento de Utilização

Solicite o cancelamento de utilização de imóvel da União

### Requerimento de Declaração de Domínio da União

Solicite pesquisa para identificar se determinado imóvel é de domínio da União

### Requerimento de Isenção de Pagamento

Solicite a isenção de foros, taxas de ocupação e laudêmios (pessoas físicas carentes jurídicas enquadradas como entidades beneficentes ou de salvaguarda para bens cu

### Requerimento de Mudança de Regime/Contrato

Solicite a alteração do regime de utilização de imóvel da União se já possuir vínculo c

## Patrimônio da União

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO

Buscar

VOCÊ ESTÁ AQUI: HOME > REQUERIMENTO DE DECLARAÇÃO DE DOMÍNIO DA UNIÃO

### Requerimento de Declaração de Domínio da União

O que é? +

Quem pode utilizar? +

Objetivo do Requerimento.\*

Usucapião Extrajudicial

DADOS DO REQUERENTE +

DADOS DO IMÓVEL -

INCLUIR IMÓVEL

Anotações

0/800

### Ciência do Estado do RS

- A Corregedoria-Geral de Justiça, através o **Ofício-Circular nº 28/2018**, determinou que as intimações ao Estado do RS sobre a usucapião extrajudicial têm de ser realizadas diretamente ao **DEAPE (Departamento de Administração do Patrimônio do Estado)** da SMARH (Secretaria da Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos).

#### 2.7.3 Edital

**ART. 216-A, §4º da LRP:** 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.

**O Registrador de Imóveis irá elaborar o edital para a publicação, que será custeada pelo requerente.**  
**OBS.: Entendemos, de acordo com o CPC, que a contagem do prazo é em DIAS ÚTEIS, neste caso.**

#### **Edital por meio eletrônico**

**ART. 216-A, §14 da LRP:** Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a **publicação do edital em meio eletrônico**, caso em que será dispensada a publicação em jornal de grande circulação.

#### **Art. 16 do Prov. 65 do CNJ**

**Art. 16.** Após a notificação prevista no *caput* do art. 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá **edital**, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.

**§ 1º** O **edital** de que trata o *caput* conterà:

**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.

**§ 2º** Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.

**OBS.: Entendemos, de acordo com o CPC, que a contagem do prazo é em DIAS ÚTEIS, neste caso.**

**§ 3º** Estando o imóvel usucapiendo localizado em **duas ou mais circunscrições** ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o *caput* deste artigo deverá ser publicado em **jornal de todas as localidades**.

**§ 4º** O edital poderá ser publicado em **meio eletrônico**, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo **órgão jurisdicional local**, dispensada a **publicação em jornais de grande circulação**.

#### **2.7.6.7 Impugnação ao Pedido de Usucapião**

**ART. 216-A, §10 da LRP:** 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.

#### **Art. 18 do Prov. 65 do CNJ**

**Curioso que aqui o Provimento do CNJ não repete a LRP, mas remete para a conciliação/mediação.**

**Art. 18.** 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**.

**§ 1º** Sendo **infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no caput deste artigo**, persistindo a **impugnação**, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

§ 2º O oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

§ 3º 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.

#### **2.7.6.2 Deferimento**

**ART. 16-A, §6º da LRP:** 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, 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. **(este dispositivo foi readequado em razão do silêncio importar em concordância).**

#### **Art. 22 do Prov. 65 do CNJ**

**Art. 22. 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.

#### **Abertura de Matrícula**

- **De acordo com o art. 226 da Lei nº 6.015/73, para a abertura de matrícula deverão ser exigidos todos os requisitos dispostos em lei:**
- Art. 176, §1º, II, 3, 'a-b' C/C 226 da LRP. Características e confrontações, localização, área, logradouro, número, bairro, quarteirão e designação cadastral, se houver.

**Art. 20 do Prov. 65 do CNJ. O REGISTRO do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.**

§ 1º Na hipótese de o **imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado** e o pedido referir-se à **totalidade do bem**, o **REGISTRO** do reconhecimento extrajudicial de usucapião **SERÁ AVERBADO (??? NÃO!!! Trata-se de ato de “registro”)** na própria matrícula existente.

§ 2º Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja **fração de imóvel** matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será **aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.**

§ 3º **A abertura de matrícula de imóvel edificado independe da apresentação de habite-se.**

§ 4º ... **(ADIANTE – CONDOMÍNIO EDILÍCIO)**

§ 5º O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterá, **sempre que possível**, para fins de coordenação e histórico, **a indicação do registro anterior** desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.

#### **Modelo de Abertura de Matrícula**

**IMÓVEL - TERRENO URBANO** encravado aos fundos do imóvel que faz frente à Rua Argentina, sem saída para via pública, com a área superficial de cento e dez metros e sessenta decímetros quadrados **(110,60m²)**, situado no **Bairro Brasil**, nesta Capital, com as seguintes dimensões e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de sete metros e noventa centímetros **(7,90m)**, com o imóvel da M-80.000, de propriedade de Castro Alves; **AO SUL**, na mesma extensão, com o imóvel da M-9.000, de propriedade de José Bonifácio; **AO LESTE**, na extensão de quatorze metros **(14,00m)**, com o imóvel da M-59.000, de propriedade de Luis de Camões; e, **AO OESTE**, na mesma extensão, com os imóveis das M-47.000 (Edifício Brasil) e M-48.000 de propriedade de Rui Barbosa, distando esta face, trinta e três metros (33,00m), da Rua Argentina.-

**QUARTEIRÃO** - É formado pelas Ruas São Carlos, Comendador Coruja, Pelotas e pela Avenida Cristóvão Colombo.-

**PROPRIETÁRIA – BELTRANA DA SILVA**, casada com **CRICRANO DA SILVA**.-

**TÍTULO AQUISITIVO - T-15.000**, folha **100** do Livro **3-AD**, de 21 de junho de 1935, deste Ofício.-  
Porto Alegre, ... (data).-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): \_\_\_\_\_.-

EMOLUMENTOS - R\$XXXX. Selo de Fiscalização XXXXXX

#### **Modelo de Registro**

**R-1/10.000**(R-um/dez mil), em ....-

**TÍTULO - Usucapião Extrajudicial -**

**ADQUIRENTE – FULANA DE TAL**, brasileira, viúva, aposentada, inscrita no C .-

**FORMA DO TÍTULO** - Requerimento de usucapião extrajudicial, datado de 9 de maio de 2016, escritura pública de ata notarial atestando o tempo de posse, de 5 de maio de 2016, lavrada no XXº Tabelionato de Notas desta Capital, sob número **xxxx**, folha(s) **xxxx** do livro número **xx**, e acompanhados da documentação concernente ao procedimento, nos termos do artigo 216-A da Lei Federal nº 6.015/73 – **LRP** – Lei dos Registros Públicos, com redação dada pelo artigo 1.071 da Lei Federal nº 13.105 de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil – **CPC**.-

**IMÓVEL - O constante desta matrícula**.-

**VALOR - R\$200.000,00** (duzentos mil reais).-

**CONDIÇÕES** - Não constam.-

**EMIÇÃO DA DOI** - Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **XXX.XXX**, em ..., reapresentado em ....-  
Porto Alegre, ... (data).-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): \_\_\_\_\_.-

EMOLUMENTOS - R\$XXXX. Selo de Fiscalização XXXXXXXX

**AV-2/10.000**(AV-dois/dez mil), em ....-

**FUSÃO COM ABERTURA DE MATRÍCULA E ENCERRAMENTO** - Nos termos do requerimento datado de 7 de dezembro de 2016, instruído com planta, memorial descritivo de 30 de novembro de 2016 e ART nº 800000, elaborados pelo engenheiro João da Silva, inscrito no CREA/RS sob nº 10.000, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi **FUNDIDO** com o imóvel matriculado sob o número M-80.000, formando uma **área única**, com a superfície de área total fundida de trezentos e setenta e seis metros quadrados (**376,00m<sup>2</sup>**), cujas características, dimensões e confrontações constam da **M-20.000** do Livro 2-Registro Geral, com o quê se **ENCERRA** a presente escrituração.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **xxx.xxx**, em ..., reapresentado em ....-  
Porto Alegre, ... (data).-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): \_\_\_\_\_.-

EMOLUMENTOS - R\$xxxx. Selo de Fiscalização xxxxxxxxx

## 2.8 CONDOMÍNIO EDILÍCIO

**Art. 216-A, §11º da LRP:** No caso de o imóvel usucapiendo ser **unidade autônoma de condomínio edilício**, é dispensado consentimento dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes, bastando a **notificação do síndico para se manifestar** na forma do § 2º deste artigo.

**Art. 216-A, §12º da LRP:** Se o imóvel confinante contiver um **condomínio edilício**, bastará a **notificação do síndico** para o efeito do §2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos.

### Questões afetas ao Condomínio Edilício no Prov. 65 do CNJ

**Art. 4º ...**

**§5º** Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.

- **Art. 6º do Prov. 65 do 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**.
- **Art. 7º do Prov. 65 do 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**.

**Art. 20.** O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula. **§4º** Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em **condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção**, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

**NOVIDADE: ATÉ ENTÃO A JURISPRUDÊNCIA VIA ÓBICE AO REGISTRO DA USUCAPIÃO DE UNIDADE ORIUNDA DE PRÉDIO NÃO REGULARIZADO. PARTICULARMENTE, PROCEDIA O REGISTRO DA FRAÇÃO IDEAL VINCULADA À FUTURA UNIDADE.**

### 2.7.1 Existência de Direitos Registrados ou Averbados

#### Direitos Reais:

- O titular dos direitos (Art. 1.225 CC) vai ser notificado pessoalmente ou por edital.
- Havendo a concordância (expressa ou tácita), antes de registrar a usucapião será procedida uma averbação de ineficácia do R ou AV???
- **OBS.: Na usucapião extrajudicial se adotam cuidados que, via de regra, não são observados no Processo (Ex.: Usucapião de imóvel hipotecado, alienado fiduciariamente etc.).**

#### Exemplo

**AV-10/10.000**(AV-dez/dez mil), em 17/7/2017.-

**INEFICÁCIA DE HIPOTECA** - Nos termos do requerimento datado de 2 de julho de 2017 e em virtude do **consentimento** do credor hipotecário FULANO DE TAL no procedimento da usucapião extrajudicial, (**1**-por anuência expressa/ **2**-pelo silêncio na notificação/ **3**-pelo silêncio após o edital de xx de junho de 2017) fica constando que a hipoteca, objeto da **R-9**, torna-se ineficaz, em relação ao imóvel desta matrícula.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **800.000**, em 10/7/2017.-

Porto Alegre, 17 de julho de 2017.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):\_\_\_\_\_.-

EMOLUMENTOS - R\$xxx. Selo de Fiscalização xxxxxxxx

- **Gravames judiciais:**
  - Existindo na matrícula **Penhora/Arresto/Sequestro, Notícia de Ação, Indisponibilidade** ou outro **gravame judicial** tem-se uma situação que foge ao arbítrio do Registrador. Com isso, vislumbram-se três possibilidades:
    - a) **Notificar o credor** na pessoa que constar no ato registral;
    - b) **Consultar o Juízo** da ordem do gravame;
    - c) **Remeter os autos ao Juízo Competente** para usucapião, nos termos do §10º (Interior do Estado: Vara Cível / Capital: Vara dos Registros Públicos).
- O caso é complexo!!
- Por isso, é salutar, para a aplicação correta do procedimento, que a jurisprudência e a doutrina, nos casos concretos, indiquem a melhor orientação. Por exemplo, a usucapião de imóvel hipotecado etc.
- E se houver registro de **BEM DE FAMÍLIA VOLUNTÁRIO?**
- De regra não é possível, porque este instituto gera a impenhorabilidade e a inalienabilidade. Todavia, dependendo da situação, pode vir a ser possível (ex.: contrato de gaveta e ausência dos requisitos que sustentam o bem de família – beneficiados não residem mais no imóvel).

#### Vejamos o que nos informa o Prov. 65 do CNJ:

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

Parágrafo único. A **impugnação** do titular do direito previsto no *caput* poderá ser objeto de **conciliação ou mediação (VER ART. 18 adiante)** pelo registrador. **Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.**

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

§ 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.

**OBS.:** Se a usucapião é forma originária (art. 25 do Prov. 65 do CNJ), qual a razão da manutenção dos gravames e restrições???

SALVO MELHOR JUÍZO, A FORMA DE AQUISIÇÃO (ORIGINÁRIA OU DERIVADA) NÃO DEVE INTERFERIR JAMAIS NOS GRAVAMES. SE NÃO CANCELADOS (**ART. 252 DA LRP**) DEVEM SEGUIR.

## 2.9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

**Art. 24.** 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.**

**OBS.:** Ver art. 13, §2º (verificação tributária – a usucapião não serve para escapar da tributação) e art. 21 (gravames permanecem), ambos do Prov. 65 do CNJ.

**Art. 25.** 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.

**OBS.:** O reconhecimento da usucapião não caracteriza burla à lei do parcelamento do solo.

## 2.10 EMOLUMENTOS

- Não há na tabela de emolumentos uma rubrica específica para o procedimento.
- Na **usucapião judicial** a cobrança do registro é pelo valor da causa, aplicando-se a tabela de emolumentos do RI.
- A cobrança de emolumentos na **usucapião extrajudicial** deve se dar conforme o art. 26 do Prov. 65 do CNJ.
- Tem-se entendido que incidem as seguintes glosas: **50%** do valor do registro pelo processamento + **50%** pelo deferimento (qualificação positiva) e + **100%** pelo ato de registro propriamente dito. **Não se trata de cobrança em duplicidade, mas sim de remuneração (incidência de emolumentos) por cada atribuição legal conferida ao Registro de Imóveis.** Tal entendimento foi corroborado pelo **Dr. Marcio Evangelista, Juiz Auxiliar da Corregedoria do CNJ**, enquanto a legislação estadual não tratar a questão.

### Conclusão

Finalmente, julgamos importante que todos os operadores do direito façam empenho no estudo e na **busca do aperfeiçoamento da aplicação das normas em epígrafe**, especialmente naquilo que influenciem diretamente nas respectivas atividades, como é o caso da usucapião extrajudicial.

**Muito Obrigado!**

**[www.lamanapaiva.com.br](http://www.lamanapaiva.com.br)**