**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

**I – DEFINIÇÃO DE USUCAPIÃO:**

Trata-se de modo originário de aquisição da propriedade, e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado (como os de gozo e fruição sobre coisa alheia[[1]](#footnote-1)), pela posse prolongada e qualificada por requisitos estabelecidos em lei. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o serviço de registro de imóveis.

**II – NORMAS QUE REGEM O PROCEDIMENTO:**

Artigo 216-A da Lei nº 6.015/73, acrescido pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil, que entrou em vigor no dia 18 de março de 2016.

Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, que estabelece as diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

**III - PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL:**

**1. DA ATRIBUIÇÃO:**

A usucapião extrajudicial deve ser processada no Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição em que se situar o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a requerimento do interessado.

Cumpre referir que, conforme estabelece o art. 2º, § 2º, do Prov. 65/2017-CNJ, a opção pela via extrajudicial é uma faculdade do interessado, que poderá solicitar, a qualquer momento, a suspensão, pelo prazo de trinta dias, ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial. Em qualquer dos casos, poderão ser aproveitadas as provas produzidas na via judicial.

**2. QUANTO AO REQUERIMENTO:**

O requerimento será elaborado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e, no que couber, atenderá aos requisitos da petição inicial estabelecidos pelo art. 319 do CPC. O requerimento poderá ser estruturado da seguinte forma (art. 3º do Prov. 65/2017-CNJ):

**2.1. Informações preliminares:**

a) serviço de registro de imóveis a que é dirigido;

b) qualificação da parte interessada: nome, nacionalidade, profissão, número de inscrição no CPF/MF, estado civil (se for casada ou viver em união estável, indicar o regime de bens e a qualificação do cônjuge/companheiro), domicílio e endereço eletrônico. Indicação do e-mail do advogado ou defensor público para receber as notificações destinadas ao requerente;

c) qualificação do titular da propriedade e dos titulares dos demais direitos reais lançados na matrícula do imóvel objeto da usucapião, quando for o caso;

d) descrição do imóvel objeto da usucapião, com a indicação do número da matrícula ou da transcrição (ainda que a usucapião abranja apenas parte do imóvel registrado) ou a informação de que o imóvel não está matriculado/transcrito[[2]](#footnote-2);

e) as acessões existentes sobre o imóvel usucapiendo também deverão ser indicadas, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

f) valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

OBS.1: 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 (art. 4º, § 11, do Prov. 65/2017-CNJ).

OBS.2: O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse (art. 8º do Prov. 65/2017-CNJ).

**2.2. Exposição dos fatos que fundamentam o pedido:**

a) origem da posse (início e modo de aquisição);

b) eventuais cessões de direitos possessórios, qualifi­cando os cedentes e mencionando a data de cada cessão; ou a sucessão “causa mortis”, qualifi­cando o possuidor anterior e mencionando a data da abertura da sucessão;

c) tempo da posse, conforme a modalidade da usucapião que está sendo requerida;

d) características da posse. A posse *ad usucapionem* tem, em regra, as seguintes características: ser mansa e pacífi­ca (sem qualquer oposição) e ser continua e duradoura, com *animus domini*. As posses clandestina ou violenta, por serem consideradas mera detenção (art. 1.208 do CC), não possibilitam a usucapião. Cessada a violência ou clandestinidade, a posse – em que pese continue sendo injusta, pois a sua origem é viciada, – passa a ser suficiente para dar início à contagem do prazo necessário à prescrição aquisitiva[[3]](#footnote-3). A posse precária (caracterizada quando o possuidor, tendo obrigação de restituí-la, não o faz), por sua vez, é imprestável para usucapião, por falta de *animus domini*, salvo se o possuidor inverter a qualidade da posse*[[4]](#footnote-4)*;

e) indicação dos fatos que justi­ficam o enquadramento do caso à modalidade de usucapião indicada, fazendo referência às provas apresentadas (ver item 4 abaixo).

**2.3. Fundamento jurídico do pedido:**

a) indicação da modalidade de usucapião pleiteada e sua base legal ou constitucional;

b) exposição de que o cumprimento dos requisitos legais, na forma exposta no item anterior, autoriza o reconhecimento da usucapião.

OBS.1: Modalidades de usucapião que podem ser requeridas[[5]](#footnote-5):

**Extraordinária** (artigo 1.238, do Código Civil, inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (posse-trabalho) prevista no parágrafo único).

**Ordinária** (artigos 1.242 do Código Civil, inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (posse-trabalho ou tabular) prevista no parágrafo único).

**Especial rural** ou *pro labore* (artigo 191 da Constituição Federal, reproduzido no artigo 1.239 do Código Civil).

**Especial urbano** ou *pro moradia* (artigo 183 da Constituição Federal, reproduzido no artigo 1.240 do Código Civil)[[6]](#footnote-6).

**Coletiva** (artigo 10 da Lei nº 10.257/2001).

**Familiar** (artigo 1.240-A do Código Civil).

OBS.2: Conforme estabelece o artigo 1.243 do CC, o possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido para a prescrição aquisitiva, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores ([art. 1.207](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm#art1207)), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do [art. 1.242](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm#art1242), com justo título e de boa-fé.

A *sucessio possessionis* (transmissão *causa mortis*) opera *ex lege*. Por sua vez, a *accessio possessionis* (transmissão *inter vivos*) exige três requisitos: continuidade (sem interrupção), homogeneidade (a mesma qualidade) e vínculo jurídico (pode revestir-se de várias modalidades, por exemplo, um negócio jurídico ou uma arrematação)[[7]](#footnote-7).

Cumpre informar, ainda, que a *accessio possessionis* não se aplica à usucapião especial, rural e urbana, e a usucapião familiar, que exigem posse pessoal do usucapiende[[8]](#footnote-8).

OBS.3: Conforme estabelece o artigo 1.244 do CC, estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião. Assim, não corre o prazo da prescrição aquisitiva (art. 197 e 198 do CC): a) entre cônjuges ou companheiros na constância do casamento ou da união estável; b) entre ascendentes e descendentes durante o poder familiar; c) entre curador e curatelado durante a curatela; d) entre tutor e pupilo durante a tutela; e) contra absolutamente incapazes; f) contra ausentes do Brasil, em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios; g) contra os que se acham servindo as forças armadas.

Em que pese haja controvérsia quanto à compatibilidade das causas suspensivas mencionadas no art. 199 do CC e a suspensão do prazo da usucapião, a doutrina[[9]](#footnote-9) elenca alguns casos em que as causas seriam aplicáveis: a) pendente condição suspensiva; b) antes do vencimento do prazo, em compromisso de venda e compra, ou compra e venda com pagamento do preço diferido no tempo; c) enquanto pendente ação de evicção, se o possuidor é o réu.

OBS.4: Tendo em vista a decisão proferida pelo STF no RE nº 422.349, entende-se possível a usucapião especial de imóveis com área inferior à fração mínima de parcelamento, devendo-se atentar para os casos de fraude à lei[[10]](#footnote-10).

**2.4. Pedido com as suas especificações:**

a) prenotação, autuação e processamento do pedido;

b) noti­ficação dos interessados certos que não anuíram expressamente, para que, em quinze dias, se manifestem, interpretado o silêncio como concordância;

c) publicação de edital de notifi­cação dos interessados incertos para os mesmos fi­ns;

d) cienti­ficação das Fazendas Públicas (União, Estado e Município) para que, no mesmo prazo, se manifestem sobre o pedido;

e) diligências que, a critério do o­ficial, forem necessárias;

f) deferimento do pedido, com o reconhecimento da usucapião;

g) registro da aquisição da propriedade, ou de outro direito real, pela usucapião.

**3. DOCUMENTOS QUE DEVEM INSTRUIR O REQUERIMENTO:**

3.1. Instrumento de mandato, público ou particular (com firma reconhecida), com poderes especiais de representação perante o serviço de registro de imóveis com a finalidade de requerer o reconhecimento da usucapião extrajudicial, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro. Sendo o requerente representado por defensor público, deve ser apresentada declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro outorgando ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião (art. 4º, VI, do Prov. 65/2017-CNJ).

3.2. Ata notarial, contendo, necessariamente (art. 4º, I, do Prov. 65/2017-CNJ):

a) a qualifi­cação completa do requerente (nome, nacionalidade, profissão, número de inscrição no CPF/MF, estado civil (se for casado ou viver em união estável, indicar o regime de bens e a qualificação do cônjuge/companheira), domicílio e endereço eletrônico);

b) a descrição do imóvel objeto da usucapião, com a indicação do número da matrícula ou da transcrição (ainda que a usucapião abranja apenas parte do imóvel registrado) ou a informação de que o imóvel não está matriculado/transcrito. As acessões existentes sobre o imóvel usucapiendo também deverão ser indicadas, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

c) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores, quando for o caso;

d) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

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

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

g) o valor do imóvel;

h) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como declarações de testemunhas ou partes confrontantes. Conforme estabelece o art. 5º, § 2º, do Prov. 65/2017-CNJ, o Tabelião não pode basear-se apenas em declarações do requerente;

i) 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.

OBS.1:A ata notarial deve ser 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 (art. 5º do Prov. 65/2017-CNJ).

OBS.2: É desejável que constem da ata, ainda:

a) declaração dos requerentes de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo;

b) descrição das diligências eventualmente realizadas pelo Tabelião;

c) fotos do imóvel usucapiendo;

d) relação dos documentos apresentados para os fi­ns dos incisos II, III e IV, do artigo 216-A, da Lei nº 6.015/73.

3.3. Planta e memorial descritivo assinados (com firma reconhecida) por pro­fissional legalmente habilitado 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 (art. 4º, II, do Prov. 65/2017-CNJ).

OBS.1: O memorial descritivo deverá conter a descrição do imóvel objeto do pedido com os elementos e requisitos previstos nos artigos 176 e 225 da Lei de Registros Públicos.

OBS.2: Os imóveis confrontantes deverão ser indicados pela rua e número, se urbanos; pelo CCIR, se rurais; em qualquer dos casos, com os números das respectivas matrículas.

OBS.3: 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. 6º do Prov. 65/2017-CNJ). Contudo, 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. 7º do Prov. 65/2017-CNJ).

OBS.4: Poderá ser apresentado documento autônomo de anuência expressa dos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título (art. 10 do Prov. 65/2017-CNJ).

OBS.5: 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 anuência dos confrontantes do imóvel (art. 10, § 10, do Prov. 65/2017-CNJ).

OBS.6: 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. 12 do Prov. 65/2017-CNJ).

OBS.7: Considera-se outorgado o consentimento dos titulares de direitos reais registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente **justo título ou instrumento[[11]](#footnote-11) que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações[[12]](#footnote-12) 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 (art. 13 do Prov. 65/2017-CNJ).

Na hipótese de apresentação de tais documentos, o requerente deverá justificar 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 (art. 13, § 2º, do Prov. 65/2017-CNJ).

A análise dos documentos citados 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 (art. 13, § 4º, do Prov. 65/2017-CNJ).

OBS.8:Tratando-se de imóvel rural, a descrição deverá ser georreferenciada, devendo ser apresentada a certificação do INCRA, que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores (arts. 4º, V, e 19, III, do Prov. 65/2017-CNJ).

OBS.9: Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou lote de loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula (art. 4º, § 5º, do Prov. 65/2017-CNJ).

3.4. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT), feita pelo profi­ssional no respectivo conselho de fi­scalização profi­ssional (CREA ou CAU), e prova de recolhimento da taxa (art. 4º, II, do Prov. 65/2017-CNJ).

3.5. Certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra nº 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC nº 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento (art. 4º, VIII, do Prov. 65/2017-CNJ).

3.6. No caso de imóvel rural, deve ser apresentado, também (art. 19, I e II, do Prov. 65/2017-CNJ): a) recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento; b) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado.

3.7. Título que justifique a posse ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel (art. 4º, III, do Prov. 65/2017-CNJ e art. 216-A, IV, da Lei nº 6.015/73).

3.8. 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: a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião (art. 4º, IV, do Prov. 65/2017-CNJ).

**OBSERVAÇÕES GERAIS:**

a) os documentos serão apresentados no original (art. 4º, § 1º, do Prov. 65/2017-CNJ). 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 (art. 4º, § 3º, do Prov. 65/2017-CNJ);

b) 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, a fim de possibilitar a notificação extrajudicial referida no item 6.1 abaixo (art. 4º, § 2º, do Prov. 65/2017-CNJ);

c) será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens (art. 4º, § 4º, do Prov. 65/2017-CNJ);

d) 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 (art. 4º, § 7º, do Prov. 65/2017-CNJ);

e) 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 (art. 4º, § 8º, do Prov. 65/2017-CNJ).

**4. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES:**

4.1. No caso da usucapião extraordinária com prazo reduzido (posse-trabalho, prevista no artigo 1.238, parágrafo único, do Código Civil): declaração do requerente, sob as penas da lei, de que estabeleceu no imóvel a sua moradia habitual ou realizou obras ou serviços de caráter produtivo.

4.2. No caso da usucapião ordinária (artigo 1.242 do Código Civil): justo título, sendo assim considerado aquele potencialmente hábil para transferir a propriedade, mas deixa de fazê-lo por padecer de vício de natureza substancial (negócios jurídicos nulos ou anuláveis, por exemplo) ou formal (negócios jurídicos envolvendo imóveis oriundos de parcelamento irregular do solo[[13]](#footnote-13) ou que desrespeitem os princípios da continuidade, especialidade subjetiva ou objetiva)[[14]](#footnote-14).

4.3. No caso da usucapião ordinária com prazo reduzido (posse-trabalho ou tabular, prevista no artigo 1.242, parágrafo único, do Código Civil): a) justo título, nos mesmos termos referidos no item 4.2.; b) declaração do requerente, sob as penas da lei, de que estabeleceu no imóvel a sua moradia habitual ou realizou investimento de caráter social ou econômico.

4.4. No caso da usucapião especial rural ou *pro labore* (artigo 191 da Constituição Federal, reproduzido no artigo 1.239 do Código Civil): a) declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não é proprietário de outro imóvel, bem como de que estabeleceu no imóvel a sua moradia; b) prova de que a terra foi tornada produtiva pelo trabalho do requerente ou de sua família.

4.5. No caso da usucapiãoespecial urbano ou *pro moradia* (artigo 183 da Constituição Federal, reproduzido no artigo 1.240 do Código Civil): declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não é proprietário de outro imóvel, bem como de que a utiliza o imóvel para a sua moradia ou de sua família e de que nunca teve reconhecida em seu favor a prescrição aquisitiva de imóvel localizado na zona urbana pela usucapião especial.

4.6. No caso da usucapiãocoletiva (artigo 10 da Lei nº 10.257/2001): a) declaração dos requerentes, sob as penas da lei, de que não são proprietários de outro imóvel, bem como de que a utilizam o imóvel para as suas moradias ou de suas famílias; b) declaração do profissional responsável pelos trabalhos técnicos indicando que a área total usucapida dividida pelo número de possuidores é inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados; c) instrumento de atribuição de fração ideal de terreno a cada possuidor. As frações ideias podem ser iguais, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, ou, na hipótese de acordo escrito entre os condôminos, serem proporcionais à área de terreno ocupado por cada um; d) certidão atualizada do registro do ato constitutivo da associação de moradores, no caso de substituição processual, bem como de autorização firmada pelos representados (art. 12, III, da Lei nº 10.257/2001).

4.7. No caso da usucapiãofamiliar (artigo 1.240-A do Código Civil): a) declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não é proprietário de outro imóvel, bem como de que utiliza o imóvel para a sua moradia ou de sua família e de que nunca teve reconhecida em seu favor a prescrição aquisitiva de imóvel localizado na zona urbana pela usucapião familiar; b) prova do abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro; c) prova da separação de fato[[15]](#footnote-15).

4.8.Guia de ITBI contendo o reconhecimento da exoneração pelo órgão competente do Município. Item exigível de acordo com a legislação municipal[[16]](#footnote-16).

4.9. Quando o imóvel o objeto da usucapião não estiver matriculado é recomendável que seja solicitado ao serviço de registro de imóveis a realização de buscas com a finalidade de identificar se o imóvel está sobreposto a algum outro que possui registro. Dependendo do caso concreto apresentado, o oficial poderá não admitir o reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel não matriculado.

OBS.: O oficial de registro (ou escrevente habilitado) poderá fazer diligências a fim de elucidar quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas (art. 17 do Prov. 65/2017-CNJ). Havendo indícios de declarações falsas, o fato será informado ao Ministério Público para providências.

**5. DO PROCEDIMENTO NO RI:**

**5.1. DA AUTUAÇÃO** (art. 9º do Prov. 65/2017-CNJ)

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

Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por *e-mail*. A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação.

**5.2. DOS PROCEDIMENTOS EXCEPCIONAIS**

**5.2.1. DA NOTIFICAÇÃO**

O procedimento de notificação dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título que não assinaram a planta está previsto nos artigos 10 e 11 do Prov. 65/2017-CNJ, que estabelecem o seguinte:

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.

§ 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.

§ 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[[17]](#footnote-17).

Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.

Cabe ao requerente indicar ao serviço de registro de imóveis o endereço para notificação. Se não souber o endereço, o requerente deverá declarar o fato ao oficial, requerendo a notificação dos órgãos públicos, para que indiquem o endereço que possuem em seus cadastros, e, persistindo o desconhecimento, a notificação por edital.

**5.2.2. DOS GRAVAMES EVENTUALMENTE EXISTENTES SOBRE O IMÓVEL**

A existência de ônus real ou de gravame[[18]](#footnote-18) na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião. A impugnação do titular do direito que grava o imóvel poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial (art. 14 do Prov. 65/2017-CNJ).

O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos. A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem. Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião (art. 21 do Prov. 65/2017-CNJ).

**5.2.3. DA JUSTIFICAÇÃO**

No caso de ausência ou insuficiência dos documentos que comprovem os fatos alegados pelo requerente, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381[[19]](#footnote-19) e ao rito previsto nos arts. 382[[20]](#footnote-20) e 383[[21]](#footnote-21), todos do CPC (art. 17, § 1º, do Prov. 65/2017-CNJ).

**5.2.4. DAS DILIGÊNCIAS DO OFICIAL DE REGISTRO** (art. 17 do Prov. 65/2017-CNJ)

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

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.

A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

**5.2.5. DA IMPUGNAÇÃO**

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 (art. 17, § 5º, do Prov. 65/2017-CNJ).

Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP (art. 23 do Prov. 65/2017-CNJ).

**5.3. DA CIENTIFICAÇÃO DA UNIÃO, ESTADO E MUNICÍPIO** (art. 15 do Prov. 65/2017-CNJ)

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

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.

Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.

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.

**5.4. DO EDITAL DE CIENTIFICAÇÃO DE TERCEIROS EVENTUALMENTE INTERESSADOS** (art. 16 do Prov. 65/2017-CNJ)

Após a notificação referida no item anterior, 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. O edital de que trata o *caput* conterá:

a) o nome e a qualificação completa do requerente;

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

c) 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;

d) a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;

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

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

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.

**5.5. DAS IMPUGNAÇÕES AO PEDIDO** (art. 18 do Prov. 65/2017-CNJ)

Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

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.

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

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.

**6. DO REGISTRO**

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 (art. 22 do Prov. 65/2017-CNJ).

O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula (art. 20 do Prov. 65/2017-CNJ). Contudo, conforme estabelece o art. 10, § 10, do Prov. 65/2017-CNJ, se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, o registro da aquisição originária será realizado na matrícula existente.

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.

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”.

A abertura de matrícula de imóvel edificado independerá da apresentação de *habite-se*. Contudo, a ausência de apresentação do documento constara da averbação da edificação.

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.

1. Com exceção da servidão aparente, os demais direitos reais sobre coisa alheia, normalmente, serão adquiridos por usucapião ordinária, com justo título que, por algum vício, não teve acesso ao fólio real. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002 / coordenador Cezar Peluso. 11ª ed. Barueri, SP: Manole, 2017, p. 1148. [↑](#footnote-ref-1)
2. No que se refere ao objeto, o entendimento que tem prevalecido nos tribunais é no sentido de ser possível a usucapião entre condôminos no **condomínio tradicional**, desde que seja o condomínio *pro diviso*, ou haja a posse exclusiva de um condômino sobre a totalidade da coisa comum. Nessas hipóteses, a posse deve ser inequívoca, manifestada claramente aos demais condôminos. O mesmo não se aplica à usucapião sobre **área comum de condomínio edilício**, embora persista divergência nos tribunais. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002 / coordenador Cezar Peluso. 11ª ed. Barueri, SP: Manole, 2017, p. 1149. [↑](#footnote-ref-2)
3. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002 / coordenador Cezar Peluso. 11ª ed. Barueri, SP: Manole, 2017, p. 1086. [↑](#footnote-ref-3)
4. EN 237 do CJF: É cabível a modificação do título da posse – interversio possessionis – na hipótese em que o até então possuidor direto demonstrar ato exterior e inequívoco de oposição ao antigo possuidor indireto, tendo por efeito a caracterização do animus domini. [↑](#footnote-ref-4)
5. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002 / coordenador Cezar Peluso. 11ª ed. Barueri, SP: Manole, 2017, p. 1169. [↑](#footnote-ref-5)
6. Conforme o EN 85 do CJF, para efeitos do art. 1.240, caput, do novo Código Civil, entende-se por "área urbana" o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios. Por sua vez, o EN 314 do CJF prevê que, para os efeitos do art. 1.240, não se deve computar, para fins de limite de metragem máxima, a extensão compreendida pela fração ideal correspondente à área comum. [↑](#footnote-ref-6)
7. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002 / coordenador Cezar Peluso. 11ª ed. Barueri, SP: Manole, 2017, p. 1173. [↑](#footnote-ref-7)
8. EN 317 do CJF: A *accessio possessionis* de que trata o art. 1.243, primeira parte, do CC não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade do usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente. No mesmo sentido do enunciado, Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002 / coordenador Cezar Peluso. 11ª ed. Barueri, SP: Manole, 2017, p. 1174. [↑](#footnote-ref-8)
9. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002 / coordenador Cezar Peluso. 11ª ed. Barueri, SP: Manole, 2017, p. 1175. [↑](#footnote-ref-9)
10. Idem, p. 1.149. [↑](#footnote-ref-10)
11. São exemplos de justo título ou instrumentos: a) compromisso ou recibo de compra e venda; b) cessão de direitos e promessa de cessão; c) pré-contrato; d) proposta de compra; e) 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; f) procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel; g) escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; h) documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação (art. 12, § 1º, do Prov. 65/2017-CNJ). [↑](#footnote-ref-11)
12. 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 (art. 12, § 3º, do Prov. 65/2017-CNJ). [↑](#footnote-ref-12)
13. Conforme estabelece o art. 25 do Prov. 65/2017-CNJ, em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas previstas no Capítulo IX da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva. Sobre usucapião de imóveis em parcelamento irregular, ver: Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002 / coordenador Cezar Peluso. 11ª ed. Barueri, SP: Manole, 2017, p. 1150. [↑](#footnote-ref-13)
14. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002 / coordenador Cezar Peluso. 11ª ed. Barueri, SP: Manole, 2017, p. 1171. [↑](#footnote-ref-14)
15. EN 501 do CJF: As expressões “ex-cônjuge” e “ex-companheiro”, contidas no art. 1.240-A do Código Civil, correspondem à situação fática da separação, independentemente de divórcio. [↑](#footnote-ref-15)
16. Conforme estabelece o art. 24 do Prov. 65/2017-CNJ, o oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, pois trata-se de aquisição originária de domínio. [↑](#footnote-ref-16)
17. Residindo os notificandos no exterior, com endereço conhecido, deverá ser realizada a notificação pela via judicial. 1ºVRPSP – PROCESSO: 1095394-81.2018.8.26.0100, DATA DE JULGAMENTO: 27/02/2019, DATA DJ: 27/02/2019. [↑](#footnote-ref-17)
18. Bens inalienáveis podem ser usucapidos, pois a inalienabilidade não se confunde com a imprescritibilidade. Há que se atentar, contudo, para eventuais fraudes, ou seja, de a usucapião ser usada como modo oblíquo de contornar cláusulas restritivas de alienação, na hipótese de usucapião ordinária, que exige boa-fé. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002 / coordenador Cezar Peluso. 11ª ed. Barueri, SP: Manole, 2017, p. 1149. [↑](#footnote-ref-18)
19. Art. 381. A produção antecipada da prova será admitida nos casos em que: I - haja fundado receio de que venha a tornar-se impossível ou muito difícil a verificação de certos fatos na pendência da ação; II - a prova a ser produzida seja suscetível de viabilizar a autocomposição ou outro meio adequado de solução de conflito; III - o prévio conhecimento dos fatos possa justificar ou evitar o ajuizamento de ação. (...). § 5º Aplica-se o disposto nesta Seção àquele que pretender justificar a existência de algum fato ou relação jurídica para simples documento e sem caráter contencioso, que exporá, em petição circunstanciada, a sua intenção. [↑](#footnote-ref-19)
20. Art. 382. Na petição, o requerente apresentará as razões que justificam a necessidade de antecipação da prova e mencionará com precisão os fatos sobre os quais a prova há de recair. § 1º O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a citação de interessados na produção da prova ou no fato a ser provado, salvo se inexistente caráter contencioso. § 2º O juiz não se pronunciará sobre a ocorrência ou a inocorrência do fato, nem sobre as respectivas consequências jurídicas. § 3º Os interessados poderão requerer a produção de qualquer prova no mesmo procedimento, desde que relacionada ao mesmo fato, salvo se a sua produção conjunta acarretar excessiva demora. § 4º Neste procedimento, não se admitirá defesa ou recurso, salvo contra decisão que indeferir totalmente a produção da prova pleiteada pelo requerente originário. [↑](#footnote-ref-20)
21. Art. 383. Os autos permanecerão em cartório durante 1 (um) mês para extração de cópias e certidões pelos interessados. Parágrafo único. Findo o prazo, os autos serão entregues ao promovente da medida. [↑](#footnote-ref-21)