

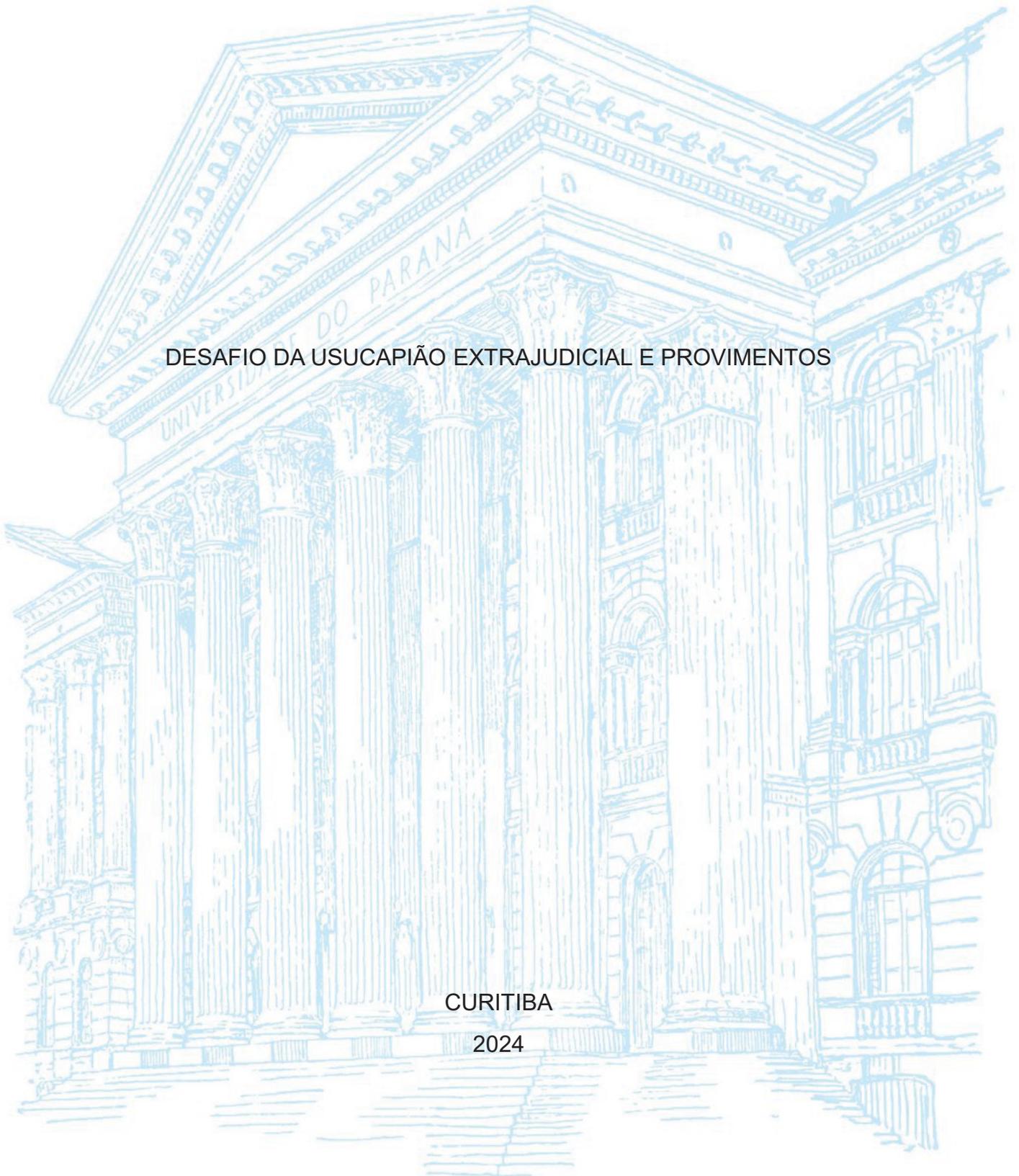
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

ANDREA DE BARROS NETTO  
CINTIA ROCHA DOS SANTOS  
LETÍCIA BERTOLIN GLODIS MOLINA

DESAFIO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E PROVIMENTOS

CURITIBA

2024



ANDREA DE BARROS NETTO

CINTIA ROCHA DOS SANTOS

LETÍCIA BERTOLIN GLODIS MOLINA

## DESAFIO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E PROVIMENTOS

Trabalho de Conclusão de Curso apresentada como requisito parcial à obtenção do Título de Especialista, Curso MBA EM MERCADO IMOBILIÁRIO, Setor de Educação Profissional e Tecnológica, Universidade Federal do Paraná.

Orientador: Prof. Dr. Marcelo Ribeiro Losso

CURITIBA  
2024

## TERMO DE APROVAÇÃO

ANDREA DE BARROS NETTO

CINTIA ROCHA DOS SANTOS

LETÍCIA BERTOLIN GLODIS MOLINA

### DESAFIO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E PROVIMENTOS

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentada ao curso de MBA em Mercado Imobiliário, Setor de Educação Profissional e Tecnológica, Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial à obtenção do título de Especialista em Mercado Imobiliário.

\_\_\_\_\_  
Prof. Dr. Marcelo Ribeiro Losso

Orientador – Departamento \_\_\_\_\_, INSTITUIÇÃO

\_\_\_\_\_  
Prof(a). Dr(a)/Msc. \_\_\_\_\_

Departamento \_\_\_\_\_, INSTITUIÇÃO

\_\_\_\_\_  
Prof(a). Dr(a)/Msc. \_\_\_\_\_

Departamento \_\_\_\_\_, INSTITUIÇÃO

Curitiba, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

## **DEDICATÓRIA**

Prof. Marcelo Losso

É com imensa alegria e gratidão que dedicamos este trabalho de conclusão de curso a você. Suas palavras de incentivo, apoio e compreensão foram como bússolas que nos guiou ao longo desta jornada acadêmica.

Este trabalho não é apenas uma representação dos nossos esforços individuais, mas também um reflexo da força e inspiração que encontramos em você. Cada desafio superado, cada obstáculo vencido, foi moldado pela sua presença constante e pela confiança que sempre depositou em nós.

Que este trabalho não seja apenas um símbolo do nosso esforço acadêmico, mas também uma homenagem à nossa parceria e amizade.

Dedicamos este TCC a você, com sincero carinho e profunda gratidão.

Com estima,

Andrea de Barros Netto

Cintia Rocha dos Santos

Leticia Bertolin Glodis Molina

## **AGRADECIMENTOS**

Dedicamos a Deus pelo Dom da Vida, à nossa família que nos incentivaram nos momentos difíceis e compreenderam a nossa ausência para a realização deste trabalho, aos professores pelas correções e ensinamentos ao longo do curso, aos nossos colegas de turma por todo o companheirismo ao longo deste percurso, aos registradores de imóveis pelo fornecimento de dados, estatísticas e materiais que foram fundamentais para o desenvolvimento da pesquisa.

“O único lugar aonde o sucesso  
vem antes do trabalho é no dicionário.”

Autor: Albert Einstein

## RESUMO

Este trabalho de conclusão de curso possui como tema central a usucapião extrajudicial e seus provimentos. A pesquisa objetiva verificar a efetividade do procedimento de usucapião extrajudicial nas serventias extrajudiciais, ou seja, em cartórios de registro de imóveis. Este estudo é relevante para o Mercado Imobiliário, visto que a usucapião extrajudicial é um instrumento legal que permite a aquisição da propriedade de um bem imóvel através da posse prolongada e ininterrupta, sem que haja necessidade de recorrer ao judiciário, contribuindo para que o imóvel se torne legalizado e o corretor de imóveis venda mais. O questionamento principal deste trabalho é se a Usucapião Extrajudicial somente será concluída se atender todas as exigências dos provimentos. Este questionamento busca entender quais são os requisitos legais necessários para que o processo seja finalizado com sucesso. Para desenvolver tal estudo, foi realizado um levantamento bibliográfico sobre o tema, além da análise da legislação pertinente e estudo de casos concretos. A conclusão deste trabalho poderá contribuir para o entendimento mais preciso sobre os provimentos necessários para a efetivação do procedimento da usucapião extrajudicial no Brasil.

Palavras-chave: Usucapião Extrajudicial. Provimentos Usucapião Extrajudicial. Direito de Propriedade.

## **ABSTRACT**

This course conclusion work has as its central theme extrajudicial adverse possession and its provisions. The research aims to verify the effectiveness of the extrajudicial adverse possession procedure in extrajudicial services, that is, in property registry offices. This study is relevant to the Real Estate Market, since extrajudicial adverse possession is a legal instrument that allows the acquisition of ownership of a property through prolonged and uninterrupted possession, without the need to resort to the judiciary, contributing to the property becoming legal and the real estate agent sells more. The main question of this work is whether the Extrajudicial Usucapion will only be concluded if all the requirements of the provisions are met. This question seeks to understand what legal requirements are necessary for the process to be completed successfully. To develop this study, a bibliographical survey on the topic was carried out, in addition to the analysis of relevant legislation and study of concrete cases. The conclusion of this work may contribute to a more precise understanding of the provisions necessary to carry out the extrajudicial adverse possession procedure in Brazil.

Keywords: Extrajudicial Usucapion. Extrajudicial Usucapion Provisions. Property right.

## SUMÁRIO

1.	Introdução.....	11
2.	Aspectos Gerais do Direito de Propriedade e sua Função Social.....	13
3.	Usucapião.....	16
3.1	Origem e Definição.....	16
3.2	A Influência de Portugal.....	17
3.3	Requisitos.....	18
3.3.1	Requisitos Pessoais.....	19
3.3.2	Requisitos Reais.....	20
3.3.3	Requisitos Formais.....	21
3.4	Espécies.....	22
3.4.1	Usucapião Extraordinária.....	22
3.4.2	Usucapião Ordinária.....	23
3.4.3	Usucapião Especial Rural.....	24
3.4.4	Usucapião Especial Urbana.....	24
3.4.5	Usucapião Familiar.....	25
3.4.6	Usucapião Indígena.....	26
4.	A Importância das Serventias Extrajudiciais.....	28
5.	Usucapião Extrajudicial.....	30
5.1	Os Requisitos e o Procedimento No CPC 2015.....	31
5.1.1	Ata Notarial.....	32
5.1.2	Planta e Memorial Descritivo.....	34
5.1.3	Certidões Negativas.....	34
5.1.4	Justo Título.....	35
6.	Procedimentos Finais.....	37
6.1	Principais Pontos Controvertidos.....	37
6.2	Mudanças Trazidas Com a Lei 13.465/2017.....	38
6.3	O Provimento N° 65/2017 Do CNJ.....	40

6.4	Das Alterações Trazidas pelo Novo Código de Processo Civil e Provimento Nº 65/2017 CNJ.....	42
6.5	O Provimento Nº 121/2022 Do CNJ.....	44
6.6	O Provimento Nº 149/2023 Do CNJ.....	44
7.	Novas Perspectivas.....	47
7.1	Revisão da Literatura.....	47
7.2	Metodologia.....	47
7.3	Resultados.....	48
8.	Conclusão.....	50
9.	Referências.....	52
10.	Anexos.....	54

## 1. Introdução

O presente trabalho de conclusão de curso tem como objetivo explorar o tema da Usucapião Extrajudicial e seus provimentos, uma matéria de grande relevância no Mercado Imobiliário e no Direito Imobiliário.

A usucapião extrajudicial, introduzida pelo novo Código de Processo Civil Brasileiro (Lei nº 13.105/2015), representa um importante avanço na legislação brasileira, pois oferece um meio alternativo para a aquisição da propriedade imóvel, que é mais rápido e menos custoso do que o procedimento judicial tradicional (TEIXEIRA, 2017).

A problemática aqui investigada se volta para a efetividade desse procedimento nas serventias extrajudiciais.

Busca-se responder à pergunta:

*"A Usucapião Extrajudicial somente será concluída se atender todas as exigências dos provimentos?"*.

Para tanto, este estudo se propõe a analisar os requisitos legais e regulamentares para a usucapião extrajudicial, bem como os principais desafios enfrentados pelos registradores no seu processamento.

Segundo Pereira (2018), página 54, o sucesso da usucapião extrajudicial depende não apenas do cumprimento das exigências legais e regulamentares, mas também da interpretação dada pelos oficiais do registro de imóveis às normas aplicáveis. Assim, este trabalho busca contribuir para o debate sobre essa nova forma de usucapião, trazendo uma análise crítica sobre sua implementação prática.

Além disso, este estudo pretende contribuir com os profissionais do mercado imobiliário ao trazer maior clareza sobre os provimentos que regem a usucapião extrajudicial, auxiliando-os na correta aplicação da lei e evitando possíveis entraves que possam dificultar a concretização deste importante instrumento de aquisição de propriedade.

A usucapião extrajudicial, implementada pela Lei 13.105 de 2015 e regulamentada pelos Provimentos nº 65 de 2017 e nº 121 de 2021 do Conselho Nacional de Justiça, surgiu com o propósito de desafogar o Poder Judiciário e

agilizar a regularização das propriedades. Esse novo procedimento coloca em evidência a atuação dos cartórios extrajudiciais como instrumentos eficazes para a solução dos conflitos imobiliários, mas para que isso ocorra é necessário que se observem todas as exigências previstas nos provimentos.

Este trabalho tem como objetivo analisar a efetividade do procedimento nas serventias extrajudiciais e verificar se o cumprimento integral das normas é crucial para a conclusão do processo. Segundo Farias e Rosenvald (2016), "a usucapião extrajudicial é um mecanismo que visa proporcionar maior celeridade na regularização da posse, evitando a morosidade do processo judicial". No entanto, estes autores também ressaltam que "para que haja sucesso no procedimento, é necessário que todas as exigências previstas pelos provimentos sejam cumpridas".

Por conseguinte, este estudo busca contribuir para o entendimento da usucapião extrajudicial dentro do universo jurídico brasileiro. Ademais, almeja-se esclarecer dúvidas sobre as condições necessárias para o sucesso deste procedimento nas serventias extrajudiciais, contribuindo assim para a efetivação da Justiça e a garantia dos direitos imobiliários no país.

## 2. Aspectos Gerais do Direito de Propriedade e sua Função Social

O direito de propriedade é um dos pilares fundamentais do sistema legal em muitos países e desempenha um papel crucial na organização da sociedade e na economia. No entanto, esse direito não é absoluto e, em muitos lugares, é condicionado pela função social da propriedade.

Aqui estão alguns aspectos gerais do direito de propriedade e sua função social:

- As definições de direito de propriedade: o direito de propriedade é o direito legal de uma pessoa ou entidade de possuir, usar, desfrutar, controlar e dispor de um bem ou ativo. Isso significa que o proprietário tem o direito exclusivo de tomar decisões sobre o uso da propriedade.
- As origens históricas: o conceito de direito de propriedade tem raízes profundas na história do direito. A ideia de propriedade privada tem sido reconhecida e protegida em várias sociedades ao longo do tempo.
- As limitações: Apesar de ser um direito fundamental, o direito de propriedade não é absoluto e pode ser limitado em nome do interesse público. Isso é especialmente verdadeiro quando se trata da função social da propriedade.
- Função social da propriedade: A função social da propriedade é um conceito que implica que a propriedade deve ser usada de maneira a beneficiar a sociedade como um todo. Isso significa que os proprietários não podem usar sua propriedade de maneira prejudicial ao interesse público.
- As limitações impostas pela função social: As limitações impostas à propriedade em nome da função social podem incluir restrições ao uso de terras para fins agrícolas, proibições de construir em áreas de preservação ambiental, requisitos de acessibilidade em edifícios, entre outros.
- A desapropriação: em alguns casos, o Estado pode desapropriar a propriedade privada para fins de utilidade pública, desde que seja pago um justo e prévio pagamento ao proprietário.
- A legislação e regulamentação: A função social da propriedade é frequentemente regulamentada por leis e regulamentos que variam de

acordo com o país e a jurisdição. Essas leis podem definir as condições e restrições para o uso da propriedade.

- Os direitos de propriedade intelectual: Além do direito de propriedade sobre bens materiais, existem também os direitos de propriedade intelectual, que incluem patentes, direitos autorais e marcas registradas. Esses direitos protegem a propriedade intelectual e incentivam a inovação e a criação artística.

Em resumo, o direito de propriedade é um direito fundamental, mas sujeito a limitações em nome da função social da propriedade. Essas limitações visam equilibrar os interesses dos proprietários com o bem-estar da sociedade como um todo.



### 3 Usucapião

A usucapião é um dos modos de aquisição a uma propriedade pelo possuidor da posse, cumprindo os requisitos. É um termo jurídico que se refere ao processo legal pelo qual alguém pode adquirir a propriedade de um bem imóvel ou móvel (como terra, casa, carro etc.) através, da posse continuada e pacífica desse bem por um período de tempo determinado, estabelecido pela legislação de cada país. O principal objetivo desse conceito é regular a aquisição de propriedade por meio da posse, quando o verdadeiro dono do bem não contesta ou reivindica sua propriedade durante o período estipulado.

As regras para usucapião variam de acordo com o país e, em alguns casos, também dentro das diferentes jurisdições de um país.

Os requisitos comuns para uma reivindicação de usucapião costumam incluir:

- Posse pacífica e ininterrupta: O possuidor deve ocupar o bem de forma contínua e pacífica durante o período exigido pela lei.
- Período: A legislação determina o tempo necessário de posse para que alguém possa reivindicar a propriedade por usucapião.
- Boa-fé: Em algumas jurisdições, é necessário que o possuidor tenha agido de boa-fé, acreditando que tinha o direito de possuir o bem.
- Abandono: O verdadeiro proprietário do bem não deve ter contestado ou tentado reaver o bem durante o período de usucapião.
- Cumprimento de requisitos específicos: Dependendo da espécie da usucapião, pode haver requisitos adicionais a serem atendidos, como pagamento de impostos sobre a propriedade, melhoria do bem etc.

Os objetivos da usucapião podem variar, mas geralmente incluem recompensar a posse de longa data, promover o uso eficiente da propriedade e fornecer segurança jurídica para os possuidores.

#### 3.1 Origem e Definição

A usucapião teria surgido para sanar graves problemas fundiários e sociais advindo do desenvolvimento do Império Romano, além de defender a posse do adquirente imperfeito, aqueles que embora tivessem adquirido a terra,

não eram considerados proprietários, visto frequentes falhas em processos da transmissão da posse; vale lembrar, que atualmente o adquirente imperfeito é reconhecido através da usucapião ordinária, demandando de fato o título da regulamentação administrativa, almejando buscar o reconhecimento extrajudicial.

Entende-se como usucapião o embate entre o interesse individual do proprietário em confronto com o interesse do possuidor, qualificando este, pelo interesse social de melhor aproveitamento do bem, dando utilidade a terra, para isso exige que haja um tempo razoavelmente grande de desinteresse por parte do proprietário.

Art. 1.379 do Código Civil, “O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião”.

A usucapião é baseada no princípio de que, se alguém ocupa e mantém a posse de um imóvel por um período específico, estabelecido em lei, sem contestações legais, essa pessoa adquire o direito de propriedade sobre o bem. No entanto, os requisitos exatos para a usucapião, como o tempo de posse necessário e outros critérios, podem variar de acordo com a classificação da usucapião pretendida. No Brasil, o Código Civil estabelece diferentes prazos de usucapião, variando de 1 a 15 anos, dependendo da natureza do imóvel e da forma como ele foi ocupado. Em geral, o requerente deve provar a posse pacífica e ininterrupta do imóvel durante o período exigido, além de atender a outros requisitos legais, como boa-fé, entre outros. A usucapião é um meio legal de regularizar a propriedade de terras e imóveis que foram ocupados e utilizados por indivíduos ao longo do tempo, mas que não foram adquiridos por meio de compra ou herança. Ela desempenha um papel importante na estabilidade da propriedade e na resolução de disputas de propriedade imobiliária.

### **3.2 A Influência de Portugal**

A influência de Portugal na usucapião brasileira remonta ao período quando o Brasil era uma colônia portuguesa.

Usucapião é um termo jurídico que se refere à aquisição da propriedade de um bem por meio da posse contínua, pacífica e ininterrupta desse bem por um determinado período, estabelecido por lei.

Em termos gerais, a usucapião no Brasil foi influenciada pelo sistema jurídico português, que, por sua vez, teve influências do direito romano.

A coroa portuguesa concedeu extensas doações de terra chamadas sesmarias, durante o período colonial, foi o único meio de obtenção de terras e seu título de propriedade durante todo o período colonial. Pequenos produtores apropriaram-se de terras devolutas mediante simples ocupação, conhecida como posse. Com o passar do tempo, o sistema jurídico brasileiro evoluiu e se distanciou do português, especialmente após a independência do Brasil em 1822. A Constituição brasileira de 1824 e as subseqüentes legislações estabeleceram as bases para a usucapião no país.

Atualmente, as regras da usucapião no Brasil estão dispostas no Código Civil Brasileiro, que regula os requisitos e os prazos necessários para a aquisição da propriedade por meio da usucapião, determinando diferentes tipos de usucapião no Brasil, como a usucapião ordinária, a usucapião especial urbana, a usucapião especial rural, entre outras, cada uma com seus próprios requisitos legais.

Portanto, a influência de Portugal na usucapião brasileira é histórica, mas o sistema evoluiu e se adaptou às necessidades e à realidade do Brasil ao longo dos séculos, resultando em leis, provimentos e regulamentos específicos para o país.

### 3.3 Requisitos

Existem requisitos que vão variar com as demais espécies de usucapião, no entanto, reforçamos que os listados abaixo são comuns a todos os tipos.

- Animus domini: O animus domini trata-se do comportamento como dono ou proprietário do bem. Não basta estar de posse do bem, mas é necessário que a pessoa se comporte como dono: arque com os custos, faça manutenção, se apresente como proprietário.
- Inexistência de oposição à posse: Não pode haver contestação à posse do bem ou imóvel, que deve ser pacífica.

- Posse ininterrupta por um período: Deve haver um período de tempo com a posse sem oposição. Esse período varia para cada espécie de usucapião.

### 3.3.1 Requisitos Pessoais

Os requisitos pessoais são exigências relativas à pessoa do possuidor que deseja adquirir a propriedade através da usucapião; abrange o proprietário que em consequência da aquisição da propriedade pelo usucapiente, perde a sua, considerando que o adquirente da propriedade, através da usucapião, seja capaz e detenha qualidade para adquiri-la, sendo que os incapazes podem sofrer os efeitos decorrentes da usucapião, vez que cabe àqueles que os representam impedir a ocorrência.

A aquisição por usucapião nos requisitos pessoais, são por: “Tempo para a aquisição do direito” e “Ausência das cláusulas preclusivas”;

*Artigo 1.244 do Código Civil, “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.”*

Por essa razão, as causas que impedem, suspendem ou interrompem a prescrição, para a aquisição da usucapião, estão dispostas nos artigos 197, 198 e 202 da Lei nº10.406 de 10 de Janeiro de 2002, como segue:

Art. 197. Não corre a prescrição:

- I - Entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal;
- II - Entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar;
- III - Entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.

Esse artigo demonstra as causas que decorrem de uma relação jurídica, onde não cabe a prescrição por impedimento/suspensão relacionada a condição das partes na relação material.

O artigo a seguir trata de causas que decorrem de relações pessoais do titular da propositura, veja:

Art. 198. Também não corre a prescrição:

I - Contra os incapazes de que trata o art. 3º;

II - Contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios;

III - Contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.

Importante ressaltar que a prescrição para a aquisição por usucapião não corresponde aos indivíduos citados acima;

Quanto ao artigo 202 do Código Civil trata da interrupção da prescrição, que ocorre quando o prazo não suspende, mas retroage ao momento da propositura da ação:

Art. 202 a interrupção da prescrição, que somente poderá ocorrer uma vez, dar-se-á:

I - Por despacho do juiz, mesmo incompetente, que ordenar a citação, se o interessado a promover no prazo e na forma da lei processual;

VI - Por qualquer ato inequívoco, ainda que extrajudicial, que importe reconhecimento do direito pelo devedor.

Parágrafo único. A prescrição interrompida recomeça a correr da data do ato que a interrompeu, ou do último ato do processo para a interromper.

Os incisos II, III, IV e V, não são cabíveis ao assunto aqui abordado, usucapião, por este motivo não os citaremos.

Do inciso I, acima demonstrado, entendemos, com ajuda de julgados como o REsp 149186-RS, que a partir da propositura de Ação Reivindicatória poderá se verificar duas possibilidades a prescrição aquisitiva: se julgada “procedente”, o prazo voltará a ser contado a partir da propositura da ação e se julgada “improcedente”, afirma o STJ que não haverá interrupção do prazo.

### **3.3.2 Requisitos Reais**

Os requisitos reais referem-se às coisas e direitos suscetíveis de serem usucapidos, por isso vale dizer que, há direitos e coisas que a prescrição adquirida não incide; como bens eivados de imprescritibilidade, como as dos bens públicos, aqueles pertencentes a pessoas jurídicas de direito público

interno. No entanto, a prescrição adquirida incide apenas nos direitos reais que recaem sobre coisas; e ressalta-se que somente os direitos reais que recaiam em coisas usucapíveis poderão ser obtidos por aquisição originária.

Os requisitos reais relacionam-se com as coisas e direitos que podem ser objeto de aquisição por usucapião, por isso para ser objeto de usucapião, é necessário que a coisa esteja no comércio, não sendo usucapíveis, pois, as que estejam fora do comércio, assim consideradas as insuscetíveis de apropriação e as legalmente inalienáveis, conforme o art. 69 do CC.

Art. 69. Tornando-se ilícita, impossível ou inútil a finalidade a que visa a fundação, ou vencido o prazo de sua existência, o órgão do Ministério Público, ou qualquer interessado, lhe promoverá a extinção, incorporando-se o seu patrimônio, salvo disposição em contrário no ato constitutivo, ou no estatuto, em outra fundação, designada pelo juiz, que se proponha a fim igual ou semelhante.

Portanto, o requisito real diz respeito a origem do bem, que deverá ser bem particular, por essa razão, é importante ressaltar que a doutrina tem adotado o entendimento de que os bens públicos dominicais, como aqueles que são afetados por qualquer utilidade pública, após aprovada sua extinção administrativa ou declarada sua extinção judicialmente, deve-se proceder à averbação da extinção no Cartório de Registro Público das Pessoas Jurídicas, bem como dar-se destinação ao patrimônio remanescente. No caso de não haver disposição estatutária sobre a destinação do patrimônio remanescente, o Ministério Público indicará entidade congênere para receber o fundo patrimonial, e não podem ser usucapidos pelos cidadãos.

### **3.3.3 Requisitos Formais**

Já os requisitos formais, como o próprio nome já diz, estão estabelecidos na lei, como a posse e o lapso temporal, aos que optam pela duração mais curta, exige-se, a boa-fé e o justo título, a qual constituem requisitos para a consumação da usucapião como a coisa hábil ou suscetível de usucapião, sendo certo que os primeiros mencionados são requisitos necessários para todas as espécies, enquanto o justo título e a boa-fé são requisitos somente da usucapião

ordinário, mas antes de tudo é necessário verificar se a coisa é suscetível de usucapião, visto que os bens fora do comércio e os bens públicos não se sujeitam a esta forma de aquisição de propriedade.

Por isso os requisitos formais de modo geral, são situações necessárias a todo tipo de usucapião, como a: “posse sem oposição”, “posse ininterrupta”, “posse por período estabelecido em lei” e a “intenção de ser dono”.

Já os requisitos formais de modo especiais, são situações formais presentes em parte das usucapiões existentes. São eles: “espaço para moradia e/ou trabalho”, “justo título”, “boa-fé subjetiva” e “limitação de área”.

### **3.4 Espécies**

#### **3.4.1 Usucapião Extraordinária**

A usucapião extraordinária, é uma forma legal de adquirir a propriedade de um imóvel por meio da posse continuada, mansa e pacífica, durante um período determinado por lei, sem que haja a necessidade de título de propriedade. Esse tipo de usucapião é previsto em muitos sistemas legais, incluindo o sistema jurídico brasileiro. No caso da usucapião extraordinária no Brasil, os requisitos básicos para a aquisição, segundo o Código Civil, exigem-se o prazo de 15 anos. Todavia, se o possuidor tiver utilizado o imóvel para sua moradia habitual ou tiver investido no imóvel realizando obras ou serviços de caráter produtivo, como por exemplo, plantações e construção de uma fábrica, o prazo será reduzido para 10 anos.

Art. 1.238 do CC. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Caso os requisitos sejam preenchidos, o possuidor pode requerer a usucapião do imóvel, a fim de obter o reconhecimento legal da propriedade. Esse processo pode envolver a apresentação de documentos e provas que demonstrem o cumprimento dos requisitos legais.

### 3.4.2 Usucapião Ordinária

A usucapião ordinária é uma modalidade de usucapião prevista no Código Civil Brasileiro, que permite que uma pessoa adquira a propriedade de um imóvel por meio da posse contínua, pacífica e ininterrupta dele, pelo período de 10 anos, desde que preencha os requisitos legais estabelecidos. Os requisitos gerais para a usucapião ordinária são:

- Posse mansa e pacífica: O possuidor deve ter mantido a posse do imóvel de forma tranquila, sem contestações ou disputas.
- Posse ininterrupta: A posse deve ser contínua, sem interrupções, ao longo do período de 10 anos.
- Posse de boa-fé: A pessoa que busca a usucapião ordinária deve ter acreditado de boa-fé que estava adquirindo a propriedade do imóvel.
- Justo título e boa-fé: ter um "justo título" e "boa-fé" durante parte do período de posse pode encurtar o prazo de usucapião para 5 anos.

Um "justo título" geralmente se refere a um documento que, a princípio, poderia transferir a propriedade do imóvel, e "boa-fé" significa que o possuidor não sabia que sua posse era irregular, conforme apresenta o artigo a seguir:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

O artigo apresentado trata de usucapião ordinária, a qual tem requisitos específicos, além dos que são comuns a toda espécie de prescrição aquisitiva, posse ininterrupta e sem oposição, o justo título e a boa-fé, contando o prazo de 10 anos da posse efetiva.

### 3.4.3 Usucapião Especial Rural

Trata-se de uma modalidade de usucapião especial trazida pela Constituição Federal. Nesta modalidade são exigidos os seguintes requisitos: posse mansa e pacífica, sem oposição; período temporal de 5 anos; que o possuidor aja como se dono fosse, mas aqui acrescenta a necessidade de o possuidor ou a sua família torne a propriedade produtiva e que o imóvel rural não ultrapasse a 50 hectares.

Art. 191 da Constituição Federal dispõe sobre a usucapião rural: “Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela moradia, adquirir-lhe-á a propriedade”.

O referido dispositivo legal foi reproduzido no art. 1.239 do novo Código Civil, e prestigia o possuidor que há mais de cinco anos lavra a terra e nela mora com a família, dando inequívoca finalidade social a terra.

### 3.4.4 Usucapião Especial Urbana

A usucapião especial urbana é um instituto do direito brasileiro que permite a aquisição da propriedade de um imóvel urbano por uma pessoa que o ocupou de forma contínua, mansa e pacífica, por um determinado período, mesmo que não seja o titular de direitos registrados sobre o imóvel. Esse conceito está previsto no Código Civil Brasileiro, mais especificamente no artigo 1.240.

Art. 1.240 – Aquele que possuir como sua área urbana até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Também na Constituição Federal existem requisitos específicos que devem ser atendidos para que alguém possa pleitear a usucapião especial urbana, incluindo o art. 183, o art. 9º do Estatuto da Cidade.

Art. 183 da CF. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 9º do Estatuto da Cidade. Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Os requisitos para a usucapião especial urbana são, portanto, área urbana máxima de 250 m<sup>2</sup>, a utilização como moradia, a posse tranquila e sem oposição e não possuir o requerente outro imóvel, e o prazo é de 05 anos

Quando a posse é exercida sobre área superior a 250 m<sup>2</sup>, não é possível a aquisição da propriedade através da usucapião especial urbana, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir.

É importante ressaltar que a usucapião especial urbana é uma forma de regularização fundiária que visa a garantir o direito à moradia e o acesso à propriedade para pessoas que, muitas vezes, não têm meios de adquirir um imóvel de forma tradicional.

#### **3.4.5 Usucapião Familiar**

A usucapião familiar, também conhecida como usucapião especial urbana familiar, é uma modalidade de usucapião prevista no ordenamento jurídico brasileiro que permite que uma pessoa adquira a propriedade de um imóvel em que ela resida com sua família, mesmo que não seja o proprietário legal, desde que atendidas determinadas condições estabelecidas em lei.

Para que ocorra a usucapião familiar, é necessário que o ocupante do imóvel resida nele de forma contínua, ininterrupta e com ânimo de possuir por um período mínimo de 2 anos. Além disso, o imóvel deve ser utilizado para a moradia da pessoa.

Essa modalidade de usucapião é uma forma de regularizar a situação habitacional de famílias que não possuem escritura de propriedade ou outros documentos que comprovem sua posse.

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

A lei pretende solucionar as situações em que um dos cônjuges ou companheiros abandona o lar conjugal, sem renunciar ou partilhar o bem comum, essa hipótese prevista na lei envolve a separação de fato de um casal e o abandono do lar por um dos membros desse casal, sem fazer a regular partilha do bem. Mas se houver disputa, judicial ou extrajudicial, relativa ao imóvel, afastará a possibilidade de se invocar tal modalidade de usucapião.

### **3.4.6 Usucapião Indígena**

A usucapião indígena, também conhecido como "usucapião especial indígena" ou "usucapião em terras indígenas", é um termo jurídico utilizado no Brasil que se refere a um processo legal pelo qual uma pessoa não indígena busca a aquisição de propriedade de terras localizadas em áreas indígenas por meio do reconhecimento de posse mansa e pacífica, sem oposição dos povos indígenas, durante um período estipulado por lei.

A Constituição Federal de 1988 estabelece a proteção das terras indígenas e seus direitos como um dos princípios fundamentais do país. No

entanto, em alguns casos, áreas dentro de terras indígenas podem ter sido ocupadas por não indígenas ao longo do tempo. Para lidar com essa situação, a legislação brasileira estabeleceu regras específicas para a regularização da posse dessas terras, a fim de evitar conflitos e garantir a proteção dos direitos dos povos indígenas.

A usucapião indígena, portanto, é um processo legal que visa reconhecer a posse de não indígenas sobre terras em áreas indígenas, desde que atendam a determinados requisitos, como posse mansa e pacífica pelo período estipulado em lei e o respeito aos direitos dos povos indígenas.

É importante destacar que a questão das terras indígenas é altamente sensível e controversa no Brasil, e as políticas relacionadas a isso estão sujeitas a debates e mudanças ao longo do tempo.

A usucapião indígena está prevista na Lei 6001/73, em seu Art. 33:

Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena. Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

Os requisitos obrigatórios são o prazo de 10 anos; área inferior a 50ha e posse exercida por índio.

Como a modalidade de usucapião indígena se tornou rara, a hipótese de sua ocorrência ficou muito restrita em razão da existência da modalidade de usucapião especial rural, que é bastante favorável. Porém, ainda subsiste no ordenamento a usucapião indígena, por trazer uma facilidade para o índio, que é a desnecessidade de comprovar a finalidade produtiva e a finalidade de moradia.

#### 4 A Importância das Serventias Extrajudiciais

As serventias extrajudiciais, também conhecidas como cartórios extrajudiciais, desempenham um papel fundamental no funcionamento do sistema legal em muitos países, incluindo o Brasil. Elas são responsáveis por uma variedade de serviços e funções que desempenham um papel importante na administração da justiça, na segurança jurídica e na facilitação de transações públicas e privadas. Aqui estão algumas das principais razões pelas quais as serventias extrajudiciais são importantes:

- Desafogam o Poder Judiciário: As serventias extrajudiciais realizam uma série de atos e registros que, se fossem conduzidos pelo Poder Judiciário, sobrecarregariam ainda mais o sistema legal. Isso inclui a lavratura de escrituras públicas, registros de imóveis, casamentos, divórcios, testamentos, procurações, entre outros. Ao assumir essas responsabilidades, os cartórios aliviam a carga de trabalho do Poder Judiciário, permitindo que ele se concentre em casos mais complexos e litigiosos.
- Segurança jurídica: As serventias extrajudiciais são responsáveis por manter registros públicos confiáveis e acessíveis, como o Registro de Imóveis, o Registro Civil de Pessoas Naturais e o Registro de Títulos e Documentos. Esses registros são fundamentais para garantir a segurança jurídica das transações imobiliárias, contratos e relações familiares. Eles ajudam a prevenir fraudes e litígios, garantindo que as informações sejam precisas e de fácil acesso.
- Facilitam transações privadas: A maioria das transações imobiliárias, como compra e venda de propriedades, dependem dos serviços dos cartórios para a lavratura de escrituras e registro de imóveis. Isso fornece segurança às partes envolvidas e ao mercado imobiliário como um todo, estimulando investimentos e transações.
- Garantem a publicidade dos atos: Os registros mantidos pelas serventias extrajudiciais são públicos e acessíveis a qualquer pessoa interessada. Isso promove a transparência e a publicidade dos atos, permitindo que terceiros consultem e verifiquem a validade de documentos e transações.
- Realizam atos notariais: Além dos registros, o Sistema Registral e Notarial também desempenha um papel importante na realização de atos notariais, como

reconhecimento de firma, autenticação de documentos e lavratura de testamentos. Isso ajuda a garantir a autenticidade e a integridade de documentos legais.

➤ Contribuem para a arrecadação de recursos: As serventias extrajudiciais muitas vezes geram receitas para o Estado, seja por meio de taxas e emolumentos pagos pelos usuários, seja por meio de tributos relacionados às atividades cartorárias. Esses recursos podem ser utilizados para melhorar a qualidade dos serviços públicos e a infraestrutura legal.

No entanto, é importante mencionar que as serventias extrajudiciais também têm sido objeto de debate e reformas, devido a questões de eficiência, transparência, e custos associados a seus serviços. Portanto, é fundamental que essas instituições sejam bem administradas e regulamentadas para garantir que desempenhem seu papel de maneira eficaz e justa.

## 5 Usucapião Extrajudicial

O tema da usucapião extrajudicial e seus provimentos têm sido alvo de estudos e discussões no meio jurídico, especialmente após a promulgação do novo Código de Processo Civil brasileiro. De acordo com Tavares (2016), a usucapião extrajudicial é uma forma alternativa de reconhecimento do direito à propriedade, que se dá por meio do Cartório de Registro de Imóveis e não mais exclusivamente pela via judicial.

Nesse sentido, Moraes (2017), página 93, esclarece que o Novo Código de Processo Civil prevê a possibilidade de a usucapião ser realizada de forma extrajudicial, através do artigo 216-A da Lei 6.015/73. Este dispositivo legal possibilita que o pedido seja processado diretamente no cartório imobiliário competente, agilizando o procedimento e desafogando o judiciário.

Contudo, apesar das vantagens citadas por Moraes (2017), existem também críticas ao processo de usucapião extrajudicial. Conforme argumenta Silva (2018), a usucapião extrajudicial pode resultar em uma série de conflitos sociais e jurídicos, principalmente em situações em que existam resistências por parte dos proprietários formais ou possuidores diretos dos imóveis.

Ainda sobre esse aspecto crítico, Ribeiro (2019) ressalta que a resolução pacífica desses conflitos depende muitas vezes da mediação dos cartórios imobiliários. O autor argumenta que essa nova atribuição dos cartórios pode gerar uma sobrecarga nos serviços prestados por essas instituições, impactando negativamente na eficiência do processo.

Concluindo, a usucapião extrajudicial, apesar de suas vantagens em termos de agilidade e desburocratização do processo, enfrenta desafios que devem ser considerados na sua implementação. A gestão dos conflitos e a capacidade operacional dos cartórios são aspectos que merecem atenção especial para garantir a efetividade deste instrumento legal.

## 5.1 Os Requisitos e o Procedimento No CPC 2015

O procedimento de usucapião extrajudicial no CPC 2015 (Código de Processo Civil) segue um processo específico de acordo com o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos. Este procedimento é uma opção para aqueles que desejam obter a propriedade de um imóvel por usucapião sem a necessidade de ação judicial, desde que preencham determinados requisitos. Abaixo, citamos os requisitos e o procedimento para usucapião extrajudicial no CPC 2015. Os requisitos são:

- **Prazo de Usucapião:** O interessado deve comprovar que ocupou o imóvel de forma contínua, pacífica, ininterrupta e sem oposição durante um determinado período de tempo, que varia de acordo com a situação (geralmente 5 anos para área urbana e 10 anos para área rural).
- **Boa-Fé:** O princípio da boa-fé é uma diretriz fundamental que permeia todo o sistema jurídico e, conseqüentemente, o processo civil. É necessário que o ocupante tenha agido de boa-fé, acreditando que estava adquirindo a propriedade do imóvel de acordo com um título de aquisição (um contrato de compra e venda, por exemplo). Está prevista no artigo 5º do CPC 2015 e estabelece que as partes devem agir com lealdade, honestidade e cooperação durante o processo.
- **Justo Título:** O "justo título" é um documento hábil que, embora não seja suficiente para transferir a propriedade, serve como base legítima para o início da posse. Na usucapião, o justo título pode ser utilizado como um elemento que favorece o possuidor ao comprovar a origem lícita da posse, mas a ausência dele não impede a aquisição da propriedade por usucapião.
- **Matrícula ou Transcrição:** O imóvel precisa estar devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.
- **Anuência dos Titulares de Direitos Reais:** É preciso obter o consentimento dos titulares de direitos reais sobre o imóvel, como hipotecas, penhoras, entre outros. Se houver contestação de terceiros interessados, o processo pode ser convertido em judicial.
- **Planta e Memorial Descritivo:** É necessário apresentar uma planta e um memorial descritivo do imóvel, elaborados por profissional habilitado, com a devida ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) no caso de imóveis

urbanos. No caso de imóveis rurais, é preciso apresentar um georreferenciamento.

Quanto aos procedimentos:

- Do Requerimento: O interessado (possuidor do imóvel) deve apresentar um requerimento ao Cartório de Registro de Imóveis onde o imóvel está registrado, solicitando a usucapião extrajudicial. O requerimento deve conter a qualificação completa do requerente, a descrição do imóvel, a forma de aquisição, e todos os documentos comprobatórios.
- Da Análise pelo Registrador: O registrador irá analisar a documentação e verificar se todos os requisitos estão devidamente preenchidos. Caso falte algum documento ou haja alguma irregularidade, o requerente será notificado para sanar as pendências.
- Da Publicação de Edital: Após a análise e aprovação do pedido, o registrador irá publicar um edital no Diário da Justiça, notificando terceiros interessados que possam contestar o processo de usucapião extrajudicial. Eles terão um prazo para se manifestar.
- Da Decisão do Registrador: Após o prazo para contestações, o registrador proferirá uma decisão, aprovando ou rejeitando o pedido de usucapião extrajudicial. Se aprovado, o requerente terá seu direito à propriedade reconhecido.
- Do Registro: Após a aprovação do pedido, a usucapião será registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição e Comarca do imóvel, e o requerente se tornará o novo proprietário.

### **5.1.1 Ata Notarial**

A ata notarial desempenha um papel importante no processo de usucapião extrajudicial, também conhecido como usucapião administrativa. Na usucapião extrajudicial, o papel da ata notarial é fundamental por várias razões, como:

- Prova da posse: A ata notarial é lavrada por um tabelião de notas, um profissional com fé pública. Ele atesta a posse e a situação do imóvel,

registrando os detalhes relevantes, como a identificação do imóvel, a extensão da posse e o tempo de posse. Essa ata fornece uma prova documental confiável da posse que é crucial para o processo de usucapião.

- Garantia de autenticidade: A ata notarial garante a autenticidade dos fatos registrados, uma vez que o tabelião é um agente público que tem a função de certificar a veracidade das informações. Isso torna a prova da posse mais robusta e aceitável perante as autoridades e terceiros interessados.
- Agilidade e eficiência: O processo de usucapião extrajudicial visa simplificar e acelerar a aquisição da propriedade, evitando a necessidade de um processo judicial demorado. A ata notarial é um instrumento ágil que ajuda a alcançar esse objetivo, permitindo que as partes interessadas documentem a posse de forma eficaz.
- Redução de custos: Evitar um processo judicial pode resultar em economia de tempo e dinheiro. A usucapião extrajudicial é geralmente mais econômica do que a usucapião judicial, uma vez que não envolve honorários advocatícios e custas judiciais.
- Segurança jurídica: A ata notarial fornece segurança jurídica para todas as partes envolvidas. Isso ajuda a evitar litígios futuros relacionados à propriedade, uma vez que os detalhes da posse são oficialmente registrados e certificados.
- Tempo de posse: Deve ser comprovado o tempo de posse contínua e ininterrupta do imóvel, geralmente por um período mínimo de 5 anos.
- Título de aquisição: Se houver algum título de aquisição, ainda que não seja um título válido para transferência de propriedade, ele deve ser mencionado no memorial.
- Das Benfeitorias: Descrição das benfeitorias realizadas no imóvel, se houver, incluindo construções, melhorias, cercas, plantações, entre outros.
- Comprovação da posse: Documentos que comprovem a posse do imóvel, como contas de água, luz, telefone, correspondências, declarações de imposto de renda, testemunhas, fotos, entre outros.
- Da Declaração de boa-fé: Declaração de que o possuidor agiu de boa-fé, acreditando ser o verdadeiro proprietário do imóvel, caso seja aplicável.

- Assinaturas e reconhecimento de firma: O memorial deve ser assinado pelas partes envolvidas e, quando necessário, o reconhecimento de firma deve ser providenciado.

Todos os documentos comprobatórios, como cópias de contas, escrituras antigas, plantas, fotos, e outros, devem ser anexados ao memorial descritivo.

### **5.1.2 Planta e Memorial Descritivo**

Um memorial descritivo para usucapião extrajudicial deve ser elaborado com cuidado e precisão, uma vez que é um documento essencial para a comprovação do tempo e das características da posse do imóvel que está sendo pleiteado.

Elementos que devem ser incluídos no memorial descritivo:

- Identificação das partes envolvidas: Nome completo e qualificação das partes que estão requerendo a usucapião.
- Endereço completo dos requerentes.
- Descrição do imóvel: Identificação completa do imóvel a ser usucapido, incluindo matrícula ou transcrição no Registro de Imóveis.
- Endereço completo, com informações suficientes para sua localização.
- Medidas e confrontações do imóvel, com referência a marcos, divisas e confrontantes ou lindeiros.
- Área total do imóvel.

A pessoa que pode fazer o memorial descritivo para usucapião é um profissional legalmente habilitado, com registro de responsabilidade técnica (RRT), pelos titulares dos direitos reais registrados na matrícula do imóvel usucapiendo, ou pelos titulares dos direitos registrados nas matrículas dos imóveis confrontantes.

### **5.1.3 Certidões Negativas**

O art. 216-A da Lei nº. 6.015/1973 regula o procedimento de Usucapião Extrajudicial perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes. A fim de

resolver pontos obscuros da legislação aplicável à espécie e indicar diretrizes procedimentais, o Conselho Nacional de Justiça publicou o Provimento nº. 65/2017, o qual, no seu art. 4º estabelece os documentos obrigatórios para instrução do pedido de Usucapião Extrajudicial, *in verbis*:

- 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 do 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;
- 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.

#### **5.1.4 Justo Título**

Um "Justo Título" no contexto de usucapião refere-se a um documento ou acordo que confere ao ocupante de uma propriedade alegada a posse legítima dela. Para que um título seja considerado "justo" no contexto da usucapião, ele geralmente deve atender a certos requisitos legais, como provar que a posse foi adquirida de boa-fé.

Exemplos de justos títulos podem incluir contratos de compra e venda, heranças, escrituras públicas ou outros documentos que demonstrem um direito de posse ou propriedade reconhecido legalmente. A qualificação de um título como "justo" pode variar de acordo com as leis de cada jurisdição.

"todo o ato jurídico, próprio em tese para transferir o domínio, mas que, em consequência de obstáculo ocorrente na hipótese, deixa de

produzir o dito efeito", como, por exemplo, no caso de não ter poder legal de aliená-la, ou de erro no modo de aquisição". (LAFAYETTE)

Apenas em relação à usucapião ordinária ocorre a hipótese do justo título, sendo o mesmo um dos requisitos necessários para o seu reconhecimento.

## 6. Procedimentos Finais

O estudo sobre a usucapião extrajudicial e seus provimentos revelou uma série de resultados significativos. Primeiramente, ficou claro que a usucapião extrajudicial representa um mecanismo legal importante para regularizar a posse de propriedades, conforme descrito por Mariano (2017). Este autor argumenta que o processo extrajudicial permite uma resolução mais rápida e menos custosa em comparação com o processo judicial.

Em segundo lugar, os resultados indicam que há uma falta de conhecimento geral sobre a usucapião extrajudicial. Isso está alinhado com as observações de Silva (2018), que sugere que muitos proprietários de imóveis não estão cientes deste instrumento legal. Esta falta de conhecimento pode resultar em uma subutilização desta ferramenta legal.

Em terceiro lugar, os provimentos relacionados à usucapião extrajudicial são cruciais para garantir a segurança jurídica do processo. De acordo com Santos (2016), os provimentos servem como diretrizes claras para o registro de imóveis e ajudam a prevenir disputas legais futuras.

As implicações destes achados são vastas. A eficácia da usucapião extrajudicial como meio de regularização da posse depende em grande medida da disseminação da informação e compreensão deste mecanismo pelos proprietários de imóveis. Além disso, os provimentos associados desempenham um papel crucial na manutenção da integridade do sistema jurídico relacionado ao registro de propriedades.

### 6.1 Principais Pontos Controvertidos

Existem alguns pontos controvertidos ou questões que podem gerar debates ou controvérsias nesse contexto. Alguns dos principais pontos controvertidos da usucapião extrajudicial incluem:

- Prazos de posse: A definição dos prazos e critérios pode ser motivo de controvérsia, especialmente quando se discute se a posse foi efetivamente contínua e pacífica.

- Requisitos de boa-fé: Em muitos casos, a usucapião extrajudicial requer que o possuidor esteja de boa-fé, ou seja, que acredite estar adquirindo a propriedade de forma legítima. A boa-fé do possuidor pode ser uma questão disputada em casos de usucapião.
- Comprovação documental: Para iniciar o processo de usucapião extrajudicial, é geralmente necessário apresentar documentos que comprovem a posse e o tempo de ocupação do imóvel. A autenticidade e validade desses documentos podem ser objeto de controvérsia.
- Consentimento dos proprietários: Em alguns casos, a usucapião extrajudicial requer o consentimento dos proprietários registrados do imóvel. A obtenção desse consentimento pode ser desafiadora e gerar discussões.
- Terceiros interessados: Terceiros que tenham interesse no imóvel, como credores ou herdeiros, podem contestar o pedido de usucapião extrajudicial, alegando que seus direitos estão sendo prejudicados. Isso pode resultar em disputas legais.
- Limite territorial: Em alguns casos, o tamanho do imóvel pode ser objeto de controvérsia, especialmente se a posse não abranger toda a área descrita no registro de propriedade.
- Falta de documentos adequados: A ausência de documentos de posse ou dificuldades em obtê-los pode ser um ponto de controvérsia na usucapião extrajudicial.
- Cumprimento de requisitos legais: O não cumprimento de todos os requisitos legais necessários para a usucapião extrajudicial pode resultar em contestações e disputas.
- Interpretação da legislação: A interpretação das leis locais relacionadas à usucapião extrajudicial pode variar, e as partes envolvidas podem ter diferentes interpretações, o que pode levar a controvérsias.

## **6.2 Mudanças Trazidas Com a Lei 13.465/2017**

A Lei 13.465/2017, no contexto brasileiro, trouxe mudanças significativas relacionadas a questões fundiárias, urbanas e rurais. Ela é conhecida como a Lei da Regularização Fundiária e tem como objetivo principal facilitar a regularização de terras urbanas e rurais no país.

Algumas das principais mudanças e novas perspectivas trazidas por essa lei incluem:

- Regularização Fundiária Urbana: A Lei 13.465/2017 estabeleceu procedimentos simplificados para a regularização fundiária de assentamentos informais em áreas urbanas. Isso visa regularizar a situação de famílias que ocupam terras sem documentação adequada, fornecendo-lhes segurança jurídica e acesso a serviços públicos.
- Regularização Fundiária Rural: A lei também impactou a regularização fundiária em áreas rurais, permitindo que pequenos agricultores obtenham a titulação de suas terras com mais facilidade, o que é fundamental para o desenvolvimento agrícola e a preservação do meio ambiente.
- Títulos de Propriedade: A Lei 13.465/2017 estabeleceu critérios para a concessão de títulos de propriedade a ocupantes de terras, promovendo a formalização da posse e a segurança jurídica para os ocupantes.
- Integração de Entidades Públicas: A legislação incentivou a cooperação entre órgãos públicos, como prefeituras e instituições fundiárias, para agilizar os processos de regularização fundiária.
- Redução de Conflitos Fundiários: A regularização fundiária contribui para a redução de conflitos e disputas relacionados à posse da terra, promovendo a paz e a estabilidade nas comunidades urbanas e rurais.
- Desenvolvimento Econômico: A titulação de terras rurais beneficia a agricultura familiar e o desenvolvimento de comunidades rurais, contribuindo para o crescimento econômico do país.
- Proteção Ambiental: A lei também estabelece critérios para a regularização de áreas ocupadas em unidades de conservação e áreas de preservação permanente, visando a conciliação entre a preservação ambiental e o uso sustentável da terra.

No entanto, é importante observar que a implementação da Lei 13.465/2017 e a obtenção de resultados positivos dependem da eficácia na execução e da capacidade das autoridades locais em lidar com os desafios práticos da regularização fundiária. A lei representa um passo importante em direção à melhoria das condições de vida das populações urbanas e rurais, mas a efetividade de suas políticas dependerá de uma gestão eficaz e de recursos adequados para sua implementação.

### 6.3 O Provimento Nº 65/2017 do CNJ

O Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) é um ato normativo que trata da regulamentação e orientações sobre a atuação dos cartórios estabelecendo diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, foi publicado em 14 de dezembro de 2017 e tem o objetivo de simplificar e agilizar esses processos, reduzindo a necessidade de intervenção do Poder Judiciário, posteriormente revogado pelo Provimento Nº 149/2023 do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra).

O provimento estabelece procedimentos e requisitos que devem ser seguidos pelos cartórios extrajudiciais para a realização dessas demandas, desde que atendidos determinados critérios, como a ausência de menores de idade ou incapazes envolvidos, a inexistência de litígios, entre outros. Ele também estabelece orientações para a elaboração de escrituras públicas e o registro de atos relacionados a divórcios consensuais e inventários. Acerca das notificações dispõe o §2º do art. 216-A da LRP, combinado com o art. 10 e §§ seguintes, do Provimento 65/2017 do CNJ:

Art. 216-A. [...] § 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

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. (CNJ, PROVIMENTO 65, 2017, §2º e ART. 10 do art. 216-A)

Após o transcurso do prazo das notificações, para manifestação dos interessados certos, e, sem impugnação, estando a documentação em ordem, dar-se-á continuidade ao procedimento, mediante a notificação dos entes públicos. (Brandellii, 2015). O Provimento nº 65/2017 do CNJ tem o objetivo de desburocratizar e tornar mais eficiente a usucapião, desde que as partes atendam aos requisitos estabelecidos.

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de título e documentos, ou pelo correio com aviso de

recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. (CNJ, PROVIMENTO 65, 2017, §3º, ART. 216-A)

Os prazos acabando e não havendo impugnação por parte dos entes públicos, o procedimento seguirá para etapa final.

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 conterá: I – o nome e a qualificação completa do requerente; II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes; III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio; IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente; V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião. (CNJ, PROVIMENTO 65, 2017, ART. 16)

No edital haverá uma só publicação, havendo a necessidade de notificar pessoas certas, deverá ser publicado por duas vezes, com intervalo de quinze dias ao menos entre as publicações. A lei não estabelece a necessidade de mais de uma publicação. O § 4º do art. 216-A da LRP estabelece que o edital deverá ser publicado “em jornal de grande circulação, onde houver.

#### **6.4 Das Alterações trazidas pelo Novo Código de Processo Civil e Provimento nº 65/2017 do CNJ**

De acordo com o art. 1071 do CPC, que inseriu o art. 216-A na LRP estabelecem diversas mudanças vistas a desjudicialização, sendo uma o procedimento de registro especial que permite a análise dos elementos essenciais formadores de qualquer espécie de usucapião, seja ordinária, extraordinária, constitucional rural ou urbana ou outro tipo, outra vantagem na

mudança foi o aumento da celeridade no processo, que traz benefícios tanto para o requerente que logo será contemplado, quanto para a Administração Pública, que poderá cobrar impostos. Já no § 1 do art. 2º do Provimento 65/CNJ em seu caput abrange a propriedade e demais direitos reais passíveis de usucapião, até os bens de empresas de economia mista e empresas públicas. No provimento em seu art.14, ressalta a existência do ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo que não impedirá o reconhecimento extrajudicial de Usucapião.

No entanto a maior mudança foi feita na edição da lei 13.465/2.017, na qual foi aceito que a omissão do titular de direito real deverá ser interpretada como concordância, devido ao §2º do art. 216-A desta lei; portanto, o silêncio é interpretado como mera concordância da parte, e na Ata Notarial no processo de Usucapião Extrajudicial na seara das provas.

Portanto o novo Provimento nº 65/CNJ uniformizou nacionalmente a usucapião extrajudicial, atribuindo ao Tabelião e ao Oficial de Registro de Imóveis ferramentas para concretizar, por meio do registro, o direito de propriedade dos usucapiantes, de forma célere e com segurança jurídica, reforçando os efeitos dos arts. 1.071 e seguintes do CPC.

O novo instrumento extrajudicial admite todas as espécies de usucapião, previstas em lei e no Código Civil, a partir do artigo 1.238, salvo disposição legal em contrário, sendo uma das exceções legais a usucapião administrativa, caracterizada no processo de Regularização Fundiária de Interesse Social (Lei 11.977/2009), tendo em vista existir procedimento específico para este tipo de regularização.

Tabela 1.

<b>Espécies</b>	<b>Prazo</b>	<b>Fundamento Legal</b>
Usucapião Ordinárias/comum	10 anos	CC, art. 1.242
Usucapião Ordinárias 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. 1.200 e Lei 10.257, art.9.
Usucapião Especial Urbana Coletiva	5 anos	Lei 10.257, art. 10.

Fonte: Arquivo pessoal Andrea de Barros Netto

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

## **6.5 O Provimento Nº 121/2022 Do CNJ**

Altera o Provimento nº 65/2017, que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

“Art. 4º, VI – Instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro; (NR)” Art. 2º Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação.

Segundo a nova redação dispensa o reconhecimento de firma determinado no art. 4º, VI, e passa a exigir instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro.

O Provimento nº 65/2017, de acordo com o texto compilado a partir da redação dada pelo Provimento nº121/2021, estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do artigo 216-A da LRP.

## **6.6 Do Provimento Nº 149 de 30/08/2023 que incorporou o Provimento 65/2017**

O Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023, trata do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), para estabelecer diversos regramentos para os processos pela via extrajudicial, nos termos do art. 398 a 423, onde trata exclusivamente sobre a Usucapião Extrajudicial.

O Provimento nº 149 incorporou as disposições existentes no Provimento nº 65/2017, onde se estabeleciam as diretrizes para o procedimento da Usucapião Extrajudicial nos Serviços Notariais e de Registro de Imóveis.

O principal objetivo desse novo documento é facilitar a busca por informações sobre o tema e oferecer uma maior segurança jurídica aos profissionais do Direito e à sociedade em geral, proporcionando uma organização sistemática para as normas aplicáveis aos serviços extrajudiciais.

É relevante observar que o Código de Normas é uma compilação das normas já existentes do CNJ sobre os serviços notariais e registrais, sem introduzir novas normativas. O texto menciona que eventuais inovações normativas serão apresentadas em um momento futuro, considerando possíveis divergências e o risco de perdê-las entre os demais dispositivos neste estágio inicial.

Além disso, o Código de Normas estabelece a criação da Comissão Consultiva Permanente do Código de Normas Nacional da Corregedoria Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (art. 2º). Essa comissão, composta por juristas escolhidos pelo Corregedor Nacional de Justiça, terá a responsabilidade de sugerir alterações no texto e expressar opiniões sobre os serviços extrajudiciais.

O Provimento 149/2023, apresenta uma seção específica relacionada ao procedimento de usucapião extrajudicial no contexto do Código, retratada nos artigos 398 a 423.

Art. 398. Esta Seção estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do art. 216-A da LRP.

Art. 399. Sem prejuízo da via jurisdicional, 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.

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

§ 2.º 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 30 dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

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

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

Ressalta que o pedido de Usucapião Extrajudicial poderá ser processado diretamente no ofício de Registro de Imóveis, sem prejuízo da via jurisdicional, mantendo a diretriz de que o justo título não é obrigatório em algumas modalidades, desde que se apresente documentos comprobatórios de tempo de posse e boa fé.

O procedimento é tratado de modo pormenorizado no texto do Provimento. O texto integral da citada Seção é trazido no Anexo II do presente trabalho.

## **7. Novas Perspectivas**

### **7.1 Revisão da Literatura**

A usucapião extrajudicial, como o próprio nome sugere, é um processo que ocorre fora do âmbito judicial, mais especificamente em cartórios de registro de imóveis. Conforme destacado por Costa (2017), essa modalidade foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei nº 13.105/2015, também conhecida como novo Código de Processo Civil (CPC).

Segundo Santos et al. (2018), a principal vantagem da usucapião extrajudicial é a agilidade do processo em comparação com a via judicial. Essa eficiência se deve ao fato de que o procedimento é menos burocrático e não depende do congestionamento do sistema judiciário. Contudo, vale ressaltar que o êxito do processo depende da apresentação de uma série de documentos que comprovem o preenchimento dos requisitos legais para a usucapião.

Para Gonçalves (2020), um dos principais desafios da usucapião extrajudicial diz respeito à notificação dos confinantes e eventuais interessados. A lei determina que todos devem ser notificados pessoalmente, salvo impossibilidade constatada pelo oficial de registro de imóveis. Nesse caso, a notificação ocorrerá por meio de publicação em edital.

Conforme apontam Souza e Silva (2021), outro ponto importante sobre a usucapião extrajudicial é relativo aos provimentos 65 e 66 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Esses provimentos padronizam os procedimentos relacionados à usucapião extrajudicial e conferem maior segurança jurídica ao processo.

### **7.2 Metodologia**

A metodologia empregada para abordar o tema usucapião extrajudicial e seus provimentos foi uma combinação de pesquisa bibliográfica, análise documental e estudo de caso.

A pesquisa bibliográfica foi realizada para entender o contexto legal e filosófico do tema, incluindo a legislação pertinente, as normas regulamentares e as jurisprudências. Livros, artigos acadêmicos, relatórios governamentais e documentos legais serão analisados para esta finalidade.

A análise documental envolveu a coleta e análise de dados secundários que podem incluir registros extrajudiciais, processos judiciais que envolvem usucapião extrajudicial e outros documentos relevantes. O objetivo desta etapa é entender a prática atual do procedimento extrajudicial de usucapião.

Em seguida, foi realizado um estudo de caso das serventias extrajudiciais selecionadas, 1ª à 9ª Circunscrição do Cartório de Imóveis na Comarca de Curitiba.

A amostragem foi feita através de uma técnica não probabilística por conveniência, onde as serventias escolhidas com base na disponibilidade dos dados necessários para o estudo. Coletados dados primários por meio de entrevistas semiestruturadas com os tabeliães responsáveis pela realização dos procedimentos de usucapião nestas serventias, visto que não foi permitido o acesso oficial dos dados em cumprimento da LGPD (Lei Geral de proteção aos Dados), Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018, e entrou em vigor em setembro de 2020.

A análise dos dados coletados feita através da técnica de análise de conteúdo que envolverá a categorização dos dados em temas relevantes à questão da pesquisa. A efetividade do procedimento será avaliada em termos de sua eficiência, eficácia e aceitação pelos usuários.

### **7.3 RESULTADOS**

Através da análise dos dados coletados, foi possível observar que o Provimento Nº 149/2023 do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), desempenhou um papel crucial na agilização desse processo. Essa medida permitiu que o procedimento de usucapião pudesse ser realizado diretamente em cartórios, sem a necessidade de uma ação judicial, incorporando o Provimento Nº 65/2017, onde estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

Em relação à efetividade dessa medida, os dados coletados mostraram um aumento significativo no número de processos de usucapião extrajudicial nos últimos anos.

Houve um aumento de 70% (anexo I) no número desses processos entre 2018 e 2019, sendo na sua maioria no 4º Cartório de Imóveis, em função da região onde os imóveis se encontram com maior índice de posse, o bairro Uberaba em Curitiba/Paraná.

Além disso, revelou que mais de 80% dos entrevistados consideraram o processo extrajudicial mais rápido e eficiente do que a via judicial.

Por outro lado, também foram identificados alguns desafios relacionados à aplicação da usucapião extrajudicial. Entre eles, destaca-se a resistência por parte de alguns cartórios em adotar essa modalidade, bem como dificuldades enfrentadas pelos requerentes em comprovar a posse pacífica e ininterrupta do imóvel por período necessário para obter a usucapião. Determinar corretamente o período de posse exigido pela legislação para cada tipo de usucapião é crucial. Erros na contagem do prazo podem levar à rejeição do pedido.

Se houver contestação por parte de terceiros, como outros herdeiros, vizinhos ou titulares de direitos reais sobre o imóvel, o processo pode se tornar mais complexo e sujeito a disputas legais. A participação de todos os coproprietários ou interessados no imóvel é necessária para a conclusão bem-sucedida da usucapião extrajudicial. A falta de consentimento ou participação de algum interessado pode criar impasses.

Em suma, os resultados obtidos apontam para a efetividade do Provimento N° 149/2023 como uma ferramenta para agilizar o processo de usucapião, embora ainda existam desafios a serem superados na sua implementação, pois qualquer falta de cumprimento desses requisitos pode resultar na rejeição do pedido.

## 8. Conclusão

Ao longo deste Trabalho de Conclusão de Curso, foi possível compreender a importância da usucapião extrajudicial e seus provimentos para o sistema jurídico brasileiro.

Através de um exame aprofundado da legislação e da pesquisa nos nove registradores em Curitiba-Paraná, ficou evidente que a usucapião extrajudicial é uma alternativa viável e eficaz para regularizar propriedades que foram adquiridas *de facto*, mas não *de jure*. Este mecanismo legal, em conjunto com os provimentos do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e das Corregedorias dos Tribunais Estaduais, do foro extrajudicial, agiliza o processo de regularização fundiária, reduzindo custos e tempo para os cidadãos.

Entretanto, o estudo também revelou algumas dificuldades na implementação desta modalidade de usucapião. A falta de informação por parte dos cidadãos, a resistência de alguns cartórios em aplicar o procedimento extrajudicial e a ausência de um consenso entre os operadores do direito sobre alguns aspectos práticos da usucapião extrajudicial são desafios que precisam ser superados para que esta ferramenta alcance todo o seu potencial.

Para que a usucapião extrajudicial seja concluída, é necessário atender todas as exigências estabelecidas no provimento, o não cumprimento de qualquer uma das exigências pode impedir a conclusão do processo extrajudicial. O requerente deve atender a todos os requisitos legais estabelecidos para a usucapião extrajudicial.

Em suma, este trabalho oferece uma contribuição significativa para o entendimento da usucapião extrajudicial e seus provimentos no Brasil. Espera-se que ele possa servir como base para futuras pesquisas na área e fomentar discussões sobre como melhorar este importante mecanismo legal.

O sucesso no processo de usucapião extrajudicial depende da análise cuidadosa e da apresentação adequada de documentos e evidências.

Verificou-se que ao Provimento Nº 65/2017 e provimento 121/2022 ser incorporado pelo Provimento Nº 149/2023, e posteriormente adequado no Provimento Nº 150/2023, a Regularização de Imóvel, dando o direito de propriedade ao cidadão de boa-fé, pode ser adquirido no foro extrajudicial, desde

que se mantenha a análise documental e cumprimento das exigências pelos cartórios.

## REFERÊNCIAS

AGUIAR, Thiago Muniz. **A Usucapião Extrajudicial à Luz do Novo Código de Processo Civil**. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/artigos/1851/Lei+14.382-+2022+ampliou+a+desjudicializa%C3%A7%C3%A3o+para+os+compromissos+de+compra+e+venda>. Acesso em: 20/12/2023.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 152, nº 52, p.1-196, 17 março 2015. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm#:~:text=L13105&text=LEI%20N%C2%BA%2013.105%20DE%2016%20DE%20MAR%C3%87O%20DE%202015.&text=C%C3%B3digo%20de%20Processo%20Civil.&text=Art.%201%C2%BA%20O%20processo%20civil,se%20as%20disposi%C3%A7%C3%B5es%20deste%20C%C3%B3digo](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm#:~:text=L13105&text=LEI%20N%C2%BA%2013.105%20DE%2016%20DE%20MAR%C3%87O%20DE%202015.&text=C%C3%B3digo%20de%20Processo%20Civil.&text=Art.%201%C2%BA%20O%20processo%20civil,se%20as%20disposi%C3%A7%C3%B5es%20deste%20C%C3%B3digo). Acesso em: 20/12/2023.

BRASIL. **Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Provimento nº 65/2017 que dispõe sobre a usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e registrais brasileiros**. Brasília: CNJ, junho de 2017.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: **Presidência da República**, [2020]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) . Acesso em: 12 jan. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil) - Importante para entender o procedimento de usucapião extrajudicial**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 14/01/2024.

BRASIL. **Lei nº 13.465/2017 - Trata da regularização fundiária no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm#:~:text=1%C2%BA%20Esta%20Lei%20disp%C3%B5e%20sobre,da%20Uni%C3%A3o%3B%20e%20d%C3%A1%20outras](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm#:~:text=1%C2%BA%20Esta%20Lei%20disp%C3%B5e%20sobre,da%20Uni%C3%A3o%3B%20e%20d%C3%A1%20outras) Acesso em: 02/02/2024.

COSTA, F. **A usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil: aspectos práticos e teóricos**. Revista de Direito Civil (2017), 3(1), 34-47.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direito Civil: teoria geral**. 10.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.

GONÇALVES, R. **Desafios da usucapião extrajudicial: uma análise crítica do procedimento**. Revista dos Tribunais, 999(1), 45-67. 2020.

HENTZ, Luiz Antonio Soares, **Usucapião Extrajudicial: Aspectos Teóricos e Práticos**. Disponível em: <chromeextension://efaidnbmnfnkcehdnncjhjpkecncjghbfhbkaj/https://www.cjf.jus.br/cjf/c>

orregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/IV%20Jornada%20volume%20II.pdf . Acesso em: 09/01/2024.

MORAES, Maria Celina Bodin de. **Direito Civil: Teoria Geral do Direito Civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2017.

OLIVEIRA, Rafael Guedes. **Usucapião Extrajudicial: Uma Análise Crítica**. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/173/edicao-1/acao-de-usucapiao> . Acesso em: 01/02/2024.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**. Ed. fac-similar de 1943. Brasília, Senado Federal: Superior Tribunal de Justiça, 2004. Ebook.

PEREIRA, C. A. M. **Usucapião Extrajudicial: desafios e perspectivas**. Revista de Direito Imobiliário, v. 76, nº 1, 2018, p. 117-134.

PROVIMENTO nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça - **Estabelece diretrizes para a usucapião extrajudicial**. Disponível em: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpajpcgclefindmkaj/https://atos.cnj.jus.br/files/compilado2109482021072260f9de9cf2796.pdf>. Acesso em: 15/12/2023.

PROVIMENTO Nº 65 de 14/12/2017. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>, fonte: DJe/CNJ nº 210, de 15/12/2017.

PROVIMENTO Nº 149 de 30/08/2023, Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 29/01/2024.

RIBEIRO, D. B. **Usucapião Extrajudicial: Aspectos Controversos e Proposta de Solução**. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, n. 76, p.123-145, 2019.

SANTOS, M., Oliveira, J., & Ferreira, A. **A efetividade da usucapião extrajudicial como forma alternativa de acesso à propriedade**. Cadernos de Direito, 18(36), 123-145. 2018

SOUZA, L., & Silva, R. **Os provimentos 65 e 66 do CNJ e a segurança jurídica na usucapião extrajudicial**. Revista Jurídica Brasileira, 9(2), 98-114. 2021

SILVA, R.F da. **A usucapião extrajudicial no novo código de processo civil: avanços e desafios**. Revista Eletrônica Direito e Política Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí - SC - Brasil., v. 3 nº 2 – jul./dez., pág. 543-564 - ISSN Nº 1980-7791 – Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI – [www.univali.br/direitoe-politica](http://www.univali.br/direitoe-politica) - Itajaí/SC/Brasil., 2018. Acesso em 23 de junho de 2023.

TAVARES, Marcelo Novelino; MORAES, George Salomão (Org.). **Direito Civil: teoria do direito civil**. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2016.

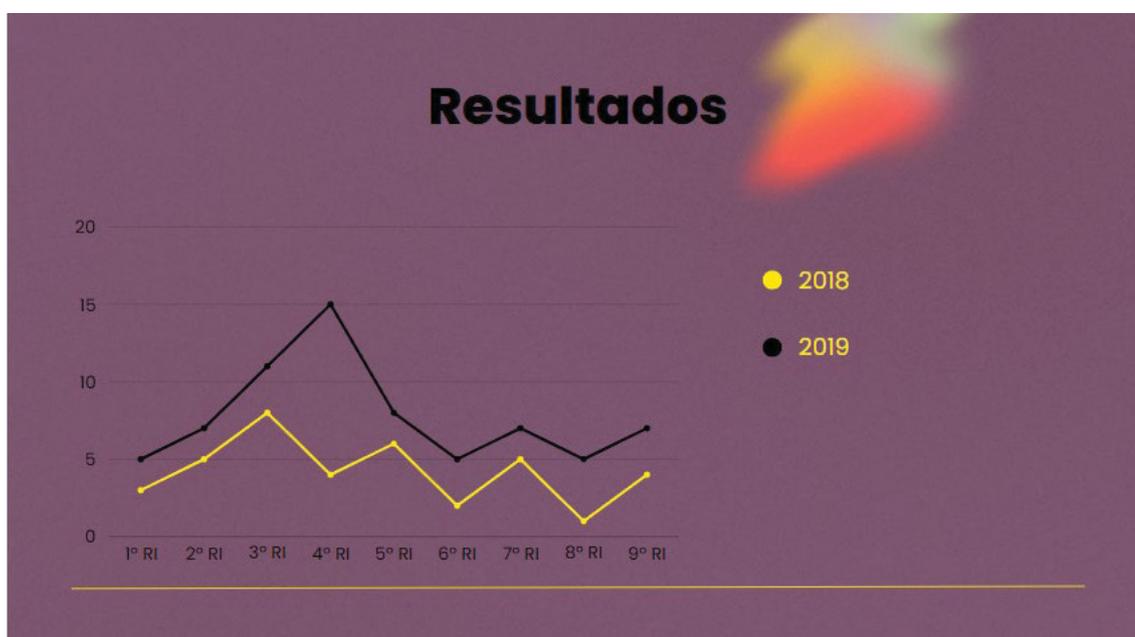
TEIXEIRA, T. S. **Usucapião Extrajudicial: aspectos práticos e teóricos**. Revista Jurídica Luso-Brasileira, ano 3 (jan./dez. 2017), p. 185-210.

TARTUCE, Flávio, **Aspectos Práticos da Usucapião Extrajudicial**. Disponível em: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpajpcgclefindmkaj/https://repositorio.ufb.br/jspui/bitstream/123456789/28290/1/DMD211222.pdf>. Acesso em: 14/01/2024.

## ANEXOS

## ANEXO I

Registro de Imóveis	2018	2019
1º RI	3	5
2º RI	5	7
3º RI	8	11
4º RI	4	15
5º RI	6	8
6º RI	2	5
7º RI	5	7
8º RI	1	5
9º RI	4	7



## **ANEXO II**

### **Provimento 149/2023 – art. 398 a 423.**

#### **DO PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO**

Art. 398. Esta Seção estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do art. 216-A da LRP.

Art. 399. Sem prejuízo da via jurisdicional, 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.

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

§ 2.º 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 30 dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

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

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

Art. 400. 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 a transcrição da área em que se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito; e

V — o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

Art. 401. O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I — ata notarial com a qualificação, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente e o 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; e
- g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.

II — planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da 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;

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

IV — certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos 30 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 a do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;

V — descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

VI — instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, 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;

VIII — 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 30 dias antes do requerimento.

§ 1.º Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original.

§ 2.º 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.

§ 3.º 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.

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

§ 5.º 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.

§ 6.º 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.

§ 7.º 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.

§ 8.º 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.

§ 9.º 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 à 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 de ata notarial, se contíguas as áreas.

Art. 402. A ata notarial de que trata esta Seção 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.

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

§ 2.º 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.

§ 3.º 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.

Art. 403. 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. 404. 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. 405. O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

Art. 406. O requerimento, 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.

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

§ 2.º A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação.

Art. 407. Se a planta 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 15 dias, considerando-se sua inércia como concordância.

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

§ 2.º 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.

§ 3.º 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.

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

§ 5.º 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.

§ 6.º 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 15 dias, aplicando-se ao que couber o disposto no § 2.º e nos seguintes do art. 213 e dos seguintes da LRP.

§ 7.º 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.

§ 8.º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

§ 9.º 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. 408. Infrutíferas as notificações mencionadas neste Capítulo, 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 15 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. 409. 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. 410. Considera-se outorgado o consentimento exigido nesta Seção, 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 30 dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1.º 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; e

VIII — documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 2.º 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.

§ 3.º 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.

§ 4.º 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.

Art. 411. 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 pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Art. 412. 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 15 dias.

§ 1.º 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.

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

§ 3.º 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.

Art. 413. Após a notificação prevista no caput do artigo 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.

§ 1.º O edital de que trata o caput conterá:

- I — o nome e a qualificação completa do requerente;
- II — a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;
- III — os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

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

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

§ 2.º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de 15 dias após o decurso do prazo do edital publicado.

§ 3.º 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.

§ 4.º 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.

Art. 414. 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.

§ 1.º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput do art. 216-A da LRP, 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 § 5.º do art. 381 e ao rito previsto no art. 382 e art. 383, todos do CPC.

§ 2.º 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.

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

§ 4.º 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.º 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 do art. 198 e dos seguintes da LRP.

Art. 415. 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.

§ 1.º 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.

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

§ 3.º 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.

Art. 416. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I — do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural (CAR), de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;

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

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

Art. 417. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

§ 1.º 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 na própria matrícula existente.

§ 2.º 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.

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

§ 4.º Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida

averação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

§ 5.º 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”.

Art. 418. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.

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

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

Art. 419. 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. 420. Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto no art. 198 e nos seguintes da LRP.

Art. 421. 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.

Art. 422. 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.

Art. 423. Enquanto não for editada, no âmbito dos estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

I — no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado; e

II — no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial

urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

## **ANEXO III**

### **CHECKLIST USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

#### **INSTRUÇÕES PARA INGRESSO NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

##### **1. PREVISÃO LEGAL:**

###### **a) Código de Processo Civil 2015:**

- Art. 1071, Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015;

###### **b) Lei de Registros Públicos:**

- Art. 216-A, Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

###### **c) Provimentos: ▪ Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**

###### **d) Provimento Nº 121, de 13 de julho de 2021**

###### **e) Provimento Nº 149, de 30 de agosto de 2023**

###### **f) Provimento Nº 150, de 11 de setembro de 2023**

## 2 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO:

TABELA 2.

TEMPO	ESPECIE DE USUCAPIÃO	REQUISITOS	PREVISÃO LEGAL
15 anos	Extraordinária	Posse ininterrupta e sem oposição, independentemente de justo título e boa-fé.	Art. 1238, Código Civil
10 anos	Extraordinária Ordinária Pro Labore	Posse ininterrupta e sem oposição para fins de moradia habitual ou que tenha o possuidor realizado obras ou serviços de caráter produtivo, independentemente de justo título e boa-fé.	Art. 1238, parágrafo único, Código Civil
	Ordinária	Posse ininterrupta e sem oposição, com justo título e boa-fé.	Art. 1242 e 1379, Código Civil
	Índigena	Índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por 10 anos consecutivos, trecho de terra inferior a 50 hectares.	Art. 33, Lei n. 6001/1.973 (Estatuto do Índio)
5 anos	Ordinária Habitacional ou Pro Labore	Posse ininterrupta, de boa-fé e sem oposição, com justo título, se o imóvel houver se adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancela posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, e realizado investimentos rurais de interesse social e econômico.	Art. 1242, parágrafo único, Código Civil
	Constitucional Urbana	Posse ininterrupta e sem oposição de área urbana de até 250m <sup>2</sup> para fins de sua moradia e só família, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 1240, Código Civil e Art. 183, Constituição Federa
	Constitucional Rural	Posse ininterrupta e sem oposição de área de terra em zona rural não superior a 50 hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia e desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 1239, Código Civil e Art. 191, Constituição Federa

	Especial Urbana Coletiva	05 anos de posse ininterrupta e sem oposição de área urbana com mais de 250m <sup>2</sup> , ocupada por população de baixa renda para sua moradia, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural	Art. 10, Lei n. 10.257/2.001 (Estatuto da Cidade)
2 anos	Especial Urbana por abandono de lar	02 anos de posse direta, ininterrupta e sem oposição, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250,00m <sup>2</sup> cuja propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro Imóvel urbano ou rural.	Art. 1240 A. Código Civil

Fonte: Arquivo pessoal Andréa de Barros Netto

### **3 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS (APRESENTAR PREFERENCIALMENTE NA ORDEM ABAIXO):**

a) Requerimento assinado por advogado (art. 1018-B, CN; art. 319, CPC):

▪ Deve-se atender os requisitos da petição inicial com base no Código de Processo Civil, no que couber, e demais requisitos constantes no Código de Normas:

- Endereçamento ao registrador de imóveis competente;
- Os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no CPF ou CNPJ, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente e do requerido (não há problema se não for possível a indicação dos dados de qualificação do requerido neste momento, hipótese em que serão solicitados após sua anuência);
- Indicação da espécie de usucapião pretendida (ordinária, extraordinária etc.);
- O fato e os fundamentos jurídicos do pedido (trata-se da fundamentação do pedido, com a narração dos fatos que supostamente dão base à pretensão; a indicação dos dispositivos legais não é imprescindível, embora recomendável):
- Nome e qualificação completa de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à do requerente para completar o período aquisitivo, se for o caso;
- Número da matrícula/transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra registrado;
- Esclarecimento se há ou não edificação e/ou benfeitoria na área usucapida;
- Valor atribuído ao imóvel;
- Os pedidos, com as suas especificações, sendo necessário requerer, ao menos:
  - O processamento do pedido;
  - A notificação dos interessados que não anuíram expressamente à usucapião (se houver);
  - A notificação para que as Fazendas Públicas (da União, Estado e Município) se manifestem sobre o pedido;
  - A publicação de edital para a ciência de terceiros eventualmente interessados;
  - O deferimento do pedido, com o conseqüente reconhecimento da usucapião;
  - O registro da usucapião na matrícula do imóvel ou naquela que será aberta, no caso de ainda não existir.

- O valor da causa (deve ser igual ao valor atribuído ao imóvel - art. 292, II, CPC);
- Instrução com os documentos necessários à comprovação do preenchimento dos requisitos da usucapião (ata notarial e demais documentos comprobatórios da origem, continuidade, natureza e tempo da posse);
- Nome, número de inscrição na OAB, endereço completo, número do telefone e endereço de e-mail do advogado que representar o requerente.

b) Procuração ad judicium outorgada ao advogado (art. 1018-A, § 1º, VI, CN):

- Apresentar procuração ad judicium outorgada pelo(s) requerente(s) ao advogado que subscreve o requerimento, dando-lhe poderes para representá-lo(s) em procedimento extrajudicial de usucapião (não precisa de reconhecimento de firma).

c) Certidões do Ofício de Registro de Imóveis:

- Apresentar todas as certidões com validade de 30 dias, considerando a data de prenotação no Ofício de Registro de Imóveis:
- Imóvel usucapiendo com matrícula/transcrição: inteiro teor, ônus e ações.
- Em caso de transcrição: apresentar certidão negativa de alienações posteriores;
- No caso de unidade autônoma, tendo o prédio convenção de condomínio registrada, exigir também certidão desta.
- Imóvel usucapiendo sem matrícula/transcrição: negativa de busca.
- Nos locais onde houve distribuição de títulos, devem ser apresentadas as certidões imobiliárias de todos os cartórios da comarca.
- Imóveis confrontantes com matrícula/transcrição: inteiro teor.
- Em caso de transcrição: apresentar certidões de ônus, ações e negativa de alienações posteriores;
- Item aplicável apenas para os imóveis confrontantes que, segundo o Requerente, possuem registro.
- Imóveis confrontantes sem matrícula/transcrição: negativas de busca.
- Nos locais onde houve distribuição de títulos, devem ser apresentadas as certidões imobiliárias de todos os cartórios da comarca.

d) Ata Notarial lavrada por Tabelião de Notas:

- Trata-se do 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.
- É livre escolha do Tabelião (art. 140, CN), ressalvada a limitação territorial para realizar diligências (art. 9º, da Lei nº 8935/94 e art. 146, § 1º, CN: observados os limites do município para o qual recebeu a delegação);
- Recomenda-se solicitar ao Tabelião de Notas a prática de diligências no imóvel a fim de se verificar a real situação do imóvel, da posse e dos confrontantes, o que poderá agilizar a conclusão do procedimento perante o Registro de Imóveis.
- Requisitos (art. 235, § 3º, CN):
  - Qualificação completa do requerente possuidor (Art. 690, IV, 698, 703 e 770, CN):
    - Pessoas físicas: nome completo, sem abreviaturas ou dubiedades; nacionalidade; estado civil (ou indicação de viver em união estável, se for o caso); profissão; cédula de identidade ou filiação; CPF; se casadas ou em união estável, também nome do cônjuge/companheiro, com qualificação completa, data e regime de bens do casamento (ou data do início da união estável).
    - Pessoas jurídicas: nome; CNPJ; sede ou endereço; qualificação do representante legal.
  - O requerente da ata notarial deverá ser o mesmo do procedimento de usucapião extrajudicial. Em havendo composesse, basta que um dos possuidores compareça como Requerente, desde que ele declare a existência dos outros compossuidores;
  - A ata notarial deverá esclarecer sobre eventuais casamentos ou uniões estáveis anteriores de Requerente pessoa física, com datas de início e término e regime de bens adotado. Tal requisito importante para verificação se cônjuge ou companheiro anterior também teria direito à propriedade do imóvel cuja usucapião eventualmente seja reconhecida;
  - A identificação do imóvel usucapiendo, suas características, localização, área e eventuais construções e/ou benfeitorias nele edificadas;

- Os nomes dos confrontantes e, se possível, de eventuais titulares de direitos reais e de outros direitos incidentes sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes;
- O tempo de posse que se sabe ser exercido pela parte interessada e por eventuais antecessores sobre o imóvel usucapiendo;
- A forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte interessada;
- Eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pela parte interessada;
- A continuidade e a durabilidade do exercício da posse pela parte interessada;
- O exercício da posse com ânimo de dono pela parte interessada;
- Quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo;
- Demais itens e documentos apresentados ao Tabelião.

e) Justo título:

- Trata-se do comprovante de uma relação negocial (instrumento particular de promessa de compra e venda, arras, contrato de compra e venda etc.) cuja finalidade é demonstrar a origem, a continuidade, a natureza, o tempo da posse e, principalmente, a boa-fé.

Obrigatório nas espécies:

- Usucapião Ordinária (art. 1242, CC);
- Usucapião Ordinária Habitacional e Pró-labore (art.1242, parágrafo único, CC).
- Nas demais espécies, se houver justo título, não deixar de apresentá-lo, pois em muito contribuirá para a comprovação da origem, continuidade, natureza, e tempo da posse.

f) Outros documentos comprobatórios:

- Documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse (IPTU, conta de energia elétrica, conta de água, conta de telefone fixo, condomínio etc.).
- Poderão ser apresentados documentos complementares que comprovem a posse, tais como fotos do imóvel, declarações de confrontantes e testemunhas, dentre outros.
- Mesmo havendo justo título, outros documentos comprobatórios deverão ser apresentados.

- Aplicado à todas as espécies, mas, principalmente:
  - Usucapião Extraordinária (art. 1238, CC);
  - Usucapião Extraordinária Habitacional e Pró-labore (art. 1.238, parágrafo único, CC);
  - Usucapião Indígena (art. 33, Lei nº 6001/73);
  - Usucapião Constitucional Urbana (art. 183, CF/88 e art. 1239, CC);
  - Usucapião Constitucional Pró-labore (art. 191, CF/88 e art. 1239, CC);
  - Usucapião Especial Urbana (Art. 10, Lei n. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade);
  - Usucapião Especial Urbana por abandono de lar (art. 1240-A, CC).

g) Planta, memorial descritivo e ART/RRT:

- Apresentar planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, por profissional legalmente habilitado, por todos os titulares de direitos reais (proprietários, usufrutuários etc.) e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e nas matrículas dos imóveis confinantes, com todas as firmas reconhecidas.
- O imóvel, urbano ou rural, deve ser descrito com coordenadas georreferenciadas (SIRGAS 2000).

Observações:

- No caso de imóveis urbanos, é dispensada a descrição com coordenadas georreferenciadas apenas no caso de imóvel constante de loteamento aprovado e registrado, desde que na Serventia existam a planta e o memorial, com os quais coincida a descrição apresentada pelo requerente.
- No caso de imóveis rurais, neste primeiro momento apenas se exige a descrição do imóvel com as coordenadas georreferenciadas. Se, pela sua área, já for necessário providenciar a Certificação do INCRA (conforme prazos estabelecidos no artigo 10 do Decreto 4.449/2002), esta somente será exigida posteriormente, após a expedição da Nota Fundamentada pelo Oficial de Registro (art. 1.018-H, §1º, CN).
- Os imóveis confrontantes devem ser indicados pelo número da matrícula ou transcrição, porém, se o requerente alegar não as possuir, devem ser ao menos indicados:

- Imóveis urbanos: pela rua e número (se houver edificação), ou pela rua, nome do loteamento, número do lote e da quadra (se lote em loteamento regularizado), ou no mínimo pelo número da inscrição cadastral;
  - Imóveis rurais: pelo CCIR ou CAR.
  - No caso de haver imóveis confrontantes sem registro, a planta e o memorial descritivo deverão indicar os nomes dos confrontantes e as respectivas assinaturas, com as firmas reconhecidas.
  - Em se tratando de imóvel usucapiendo que atinge partes de duas ou mais matrículas, a planta e o memorial descritivo deverão especializar, individualmente, a parte de cada matrícula atingida.
  - Se o imóvel for cortado por área pública, o memorial e planta devem descrever cada área separadamente (art. 176, § 1º, I, Lei 6015/73).
  - Eventual rasura na planta ou memorial deverá ser ressalvada (assinada) por todos (responsável técnico, requerente e titulares de direitos/confrontantes).
  - Apresentar arquivo eletrônico (por CD, e-mail, pendrive) contendo a descrição do imóvel.
  - A ART/RRT deverá ser apresentada no original ou cópia autenticada, devidamente quitada.
- h) Certidões Judiciais:
- Válidas por 30 dias.
  - Apresentar certidões, cíveis e criminais, dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal, Comum e Trabalhista, provindas do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, expedidas em nome:
    - do requerente e do respectivo cônjuge;
    - do requerido e do respectivo cônjuge;
    - de todos os demais possuidores e dos respectivos cônjuges, nos casos de soma de períodos de posse anteriores ao do Requerido (accessio ou successio possessionis).
  - Caso alguma certidão seja positiva, é necessário apresentar certidões de objeto e pé das ações existentes.
- i) Certidão de Pagamento ou Desoneração do ITBI.
- j) Certidão de Pagamento ou Desoneração do ITCD.
- k) Demais documentos:

- O Advogado poderá apresentar quaisquer outros documentos probatórios que entender indispensáveis ao bom desempenho do pedido da usucapião.
- O Oficial de Registro poderá solicitar outros documentos que se fizerem necessários no decorrer do procedimento extrajudicial.

#### **4 OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

a) Espólio – no caso de imóvel cujo possuidor tenha falecido:

- O(s) requerente(s) possuidor(es) deverão comparecer em nome próprio – e não como representantes do espólio (art. 1018-A, § 1º, I, CN);
- O(s) herdeiro(s) deverá(o) comparecer na condição de requerente(s):
  - Se nem todos os herdeiros requererem, deve-se apresentar documento que comprove renúncia dos demais ou a apresentação de eventual partilha em que a posse foi atribuída apenas a(o)(s) requerente(s);
  - Se não for possível comprovar que os requerentes são todos os herdeiros, deve-se apresentar declaração, sob as penas da lei, sobre a relação dos herdeiros.
- Observação: se um sucessor requerer em nome próprio, sem comparecimento dos demais herdeiros e sem que haja renúncia destes, e não se enquadrando em uma das situações anteriores, o prazo de posse do requerente não poderá englobar o prazo do antecessor.

b) Regime de bens do requerente diverso do legal:

- Apresentar pacto e certidão de casamento para registro ou certidão do pacto registrado em outro Registro de Imóveis (arts. 699 e 770, CN; art. 1657, CC);
- Se o pacto já estiver registrado nesta Serventia, não há necessidade de apresentar os documentos acima.

c) Pessoa jurídica requerente (Art. 118 CC e 162, III, CN):

- Exige-se representação por administrador com poderes suficientes, ou por procurador regularmente constituído;
- Deve-se apresentar certidões atualizadas (originais ou cópias autenticadas) expedidas há até 30 dias pela Junta Comercial ou pelo cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas:

- Sociedades (exceto S.A.): contrato social + certidão simplificada (JUCEMG);
  - S.A: estatuto + ata + certidão simplificada (JUCEMG);
  - Fundações, associações e entidades religiosas: estatuto + ata + certidão equivalente à simplificada (RCPJ);
  - Em caso de procurador, é necessária a apresentação de procuração pública.
- d) Perempção (Art. 1018-C, § 2º, CN):
- O não atendimento às intimações formuladas pelo registrador, conforme o caso, cumulada com a paralisação do procedimento por mais de trinta dias, poderá caracterizar omissão do interessado em atender às exigências legais, ensejando a rejeição do pedido e arquivamento, com o cancelamento dos efeitos da prenotação;
  - Permite-se a renovação do pedido, iniciando-se novo procedimento, com nova prenotação e nova autuação, com nova qualificação, admitindo-se aproveitamento de documentos e atos regularmente praticados, conforme § 3º, art. 1.018-C, CN.
- e) Usucapião como meio de fraude:
- A usucapião extrajudicial não é admitida quando há outra forma legal de aquisição da propriedade.
  - A tentativa de usucapião extrajudicial como meio de fraude, por exemplo, para evitar recolhimento de imposto de transmissão, será indeferida.

**ANEXO IV****MODELO DE REQUERIMENTO**

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO Xº REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ

XXXXXXXXXXXXX, (nacionalidade, estado civil e profissão) portador da cédula de identidade RG nº. XXXXXXXX SSP/PR, inscrito no CPF/ME sob nº. XXXXXXXXXXXX, residente e domiciliado à Rua (Endereço completo), CEP XXXXXXXXXXXX, vem, respeitosamente, perante V. S.<sup>a</sup>., por meio de seu procurador ao final subscrito (procuração em anexo), com fundamento no art. 1.238, CC, requerer

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

pelos fatos e fundamentos de direito que a seguir aduz.

**I – DA MODALIDADE DE USUCAPIÃO**

Os requerentes possuem com animus domini (endereço completo de tempo de posse), conforme escritura de contrato de compromisso de compra e venda realizado entre XXXXXXXXXXXXXXXX com o Requerente XXXXXXXXXXXXXXXX (documento em anexo).

Assim, a modalidade de usucapião pretendida é a XXXXXXXXXXXX, prescrita no art. 1.238, CC, uma vez que nunca houve interrupção, tão pouco oposição a posse exercida pelos requerentes.

**II – HISTÓRICO POSSESSÓRIO**

Conforme a Ata Notarial do XXº Tabelionatos de Notas de Curitiba/PR lavrada no livro nº. XXXXXXXX, fls. XXXXXXXX (documento em anexo – item 2, 'b') o histórico possessório dos lotes (nº do lote, quadra, endereço e tempo de posse), quando iniciaram a posse do imóvel o sr XXXXXXXXXXXXXXXX, sendo transmitida a mesma por meio do contrato de compromisso de compra e venda registrado no Xº Ofício Notarial e Protesto de (Cidade e Estado), no livro nº. XXXXXX, fls. XXXXXX em (ano), tendo, portanto, os Requerentes posse dos respectivos imóveis por mais de XXXX (extenso) anos.

(II.I) Existência de edificação, benfeitoria ou acessão

Conforme o item x, 'x', da supra referida Ata Notarial, o Requerente XXXXXXXXXXXXX informou ter construído sua moradia no lote nº. XXXXX tão logo se imitiu na posse, construindo, ao longo dos anos, residências com o propósito de locação.

As edificações esta construída e distribuída no lote, perfazendo um total de X (extenso) residência, Em alvenaria, aptas para moradia, com área construída de: XXX,XXm<sup>2</sup>.

(II.II) Datas de ocorrência

Não é possível precisar a data da construção de cada uma das edificações de alvenaria, tendo sido elas construídas entre XXXX e XXXX.

### III – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

(III.I) Descrição do lote nº. X

Conforme o memorial descritivo em anexo, o imóvel de lote nº. X, quadra X, da Planta XXXXXXXXXXX tem a seguinte identificação:

O presente Memorial Descritivo, tem por objetivo a descrição de lote de terreno urbano, localizado à Rua (endereço completo), com Indicação Fiscal nº XXXXXXXXXXXXX e Inscrição Imobiliária nº XXXXXXXXXXXXX, com benfeitorias.

O lote em questão está localizado (transcrever o memorial descritivo)

### IV – DOS DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS PARA INSTRUÇÃO DO PEDIDO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O art. 216-A da Lei nº. 6.015/1973 regula o procedimento de Usucapião Extrajudicial perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes. A fim de resolver pontos obscuros da legislação aplicável à espécie e indicar diretrizes procedimentais, o Conselho Nacional de Justiça publicou o Provimento nº. 65/2017, o qual, no seu art. 4º estabelece os documentos obrigatórios para instrução do pedido de Usucapião Extrajudicial, in verbis:

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

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 ao 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 e constitucional;
- e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização; se estão situados em uma ou 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;

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;

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

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:

- a) do requerente e do 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;

V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei nº. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e 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;

VIII – 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.

Com isso, considerando os documentos que instruem o presente pedido, totalmente preenchidos os requisitos formais para processamento do presente requerimento de Usucapião Extrajudicial perante essa i. serventia.

#### V – VALOR ATRIBUÍDO DO IMÓVEL

O lote nº. XX da quadra XX da planta XXXXXXXXXXXX tem por valor, conforme verificado pelo Oficial do Xº Tabelionato de Notas de Curitiba/PR, a importância de R\$XXXXXXXX,XX (extenso).

#### VI – DA POSSIBILIDADE DE REQUERIMENTO ÚNICO PARA MAIS DE UM IMÓVEL

Consoante o estabelecido no art. 4, §11, do Provimento do CNJ nº. 65/2017, é facultado ao(s) Requerente(s) propor um único pedido de Usucapião Extrajudicial na hipótese de ser mais de um imóvel objeto do pedido.

Como no presente caso não existe matrícula referente aos lotes em destaque, requer o processamento em conjunto do pedido para usucapir ambos os lotes, por todos os fatos e fundamentos de direito até aqui expostos.

#### VII – DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS

Diante de todo o exposto, requer-se:

(a) a ciência da União Federal, Estado do Paraná e Município de Curitiba/PR, para que se manifestem sobre o pedido dentro do prazo legal, devendo constar que, em hipótese de silêncio, aplicar-se-á a concordância tácita com o pedido;

(b) a dispensa da notificação do(s) confinante(s), uma vez que eles já expressaram sua concordância na assinatura na ART em anexo;

(b.1) a notificação dos confinantes Sr<sup>a</sup> (Nome completo, endereço completo), para o qual, solicitamos que V.sa., mande notificá-lo via Correios e com AR, para que seja cientificado do presente processo de usucapião extrajudicial.

(b.2) que decorrido o prazo legal, sem manifestação, seja declarada a concordância tácita dos confinantes citados;

(c) a publicação em jornal de ampla circulação por essa serventia para a ciência de eventuais terceiros interessados, para que, querendo, se manifestem no prazo legal;

(d) que transcorrendo os prazos dos itens anteriores, considerando a ampla documentação acostada ao presente requerimento, que preenche os requisitos formais e materiais para tanto, seja reconhecido a usucapião em favor dos Requerentes dos imóveis de lote nº. XX da quadra XX da planta XXXXXXXXXX;

(e) que se proceda ao registro de aquisição da propriedade pela usucapião, abrindo-se matrícula para o imóvel usucapiendo em nome dos Requerentes, com a descrição contida no memorial e planta apresentados.

(f) que todas as intimações referentes ao presente requerimento sejam realizadas na pessoa do advogado constituído XXXXXXXXXXXXXXXX, OAB/PR nº. XXXXXX, com endereço profissional à Rua (endereço completo), CEP XXXXXXXX e endereço eletrônico XXXX@XXXXX.com.br.

Nestes termos, pede deferimento.

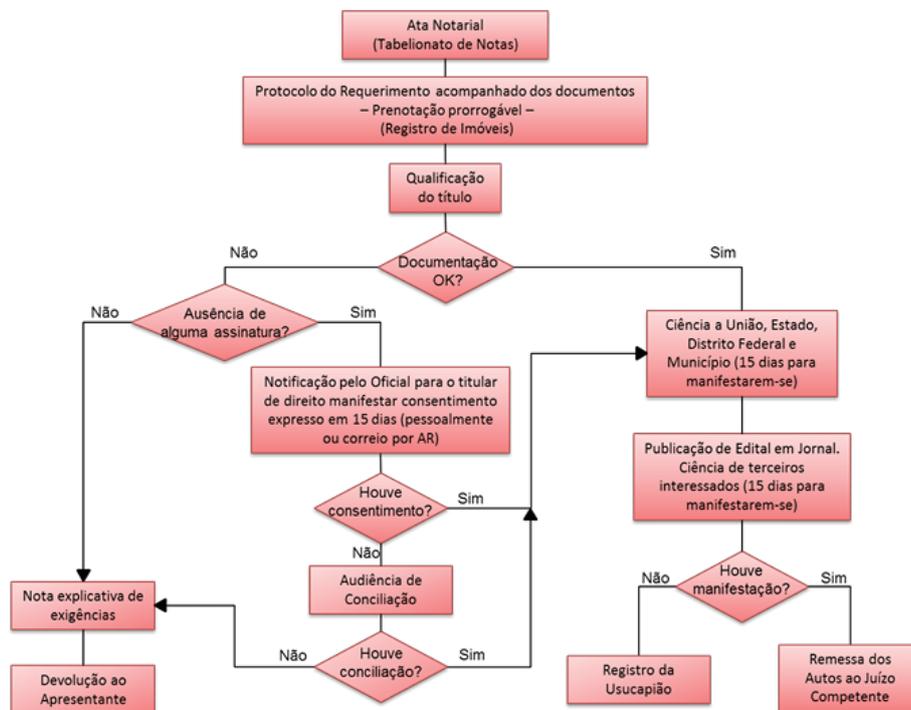
Curitiba/PR, XXXX de XXXXXX de 20XX.

(Nome completo Advogado)

OAB/PR N°. XXXXXXXX

## ANEXO V

## Fluxograma do Procedimento



Arquivo pessoal: Andréa de Barros Netto