

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL



USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Análise sobre os procedimentos trazidos pelo Código de Processo de Civil – **Lei Nº 13.105, de 16 de março de 2015** para a usucapião extrajudicial.

OBJETO: A usucapião extrajudicial tem por objeto bem **imóvel**.

Embora outros direitos reais imobiliários possam ser adquiridos pela usucapião, o “caput” do art. 216-A só se refere a “**imóvel usucapiendo**”. Assim, a usucapião de outros direitos continuará sendo reconhecida somente na via jurisdicional.

Coisas e direitos que podem ser objeto de usucapião

1. O domínio ou a plena propriedade
2. O usufruto
3. O direito real de uso
4. O direito real de habitação
5. A enfiteuse
6. A servidão
7. O direito real do credor de renda sobre o imóvel pertencente ao devedor da renda

Coisas e direitos que podem ser objeto de usucapião

- 1. O domínio ou a plena propriedade**
2. O usufruto
3. O direito real de uso
4. O direito real de habitação
5. A enfiteuse
6. A servidão
7. O direito real do credor de renda sobre o imóvel pertencente ao devedor da renda

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

“Art. 216-A Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

“**Art. 216-A** Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido **o pedido** de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que **será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo**, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

Exemplos

1) Imóvel situado em Atibaia?

O pedido deverá ser encaminhado ao Registro de Imóveis de Atibaia.

2) Quem deverá lavrar a Ata Notarial?

O instrumento poderá ser lavrado por qualquer Tabelionato de Notas. Porém, se houver necessidade de diligência, a competência será do Tabelionato da comarca da situação do imóvel.

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;



Da Ata Notarial

Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;



I - ata notarial lavrada pelo tabelião, **atestando o tempo de posse** do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;



Atestando o tempo de posse:

1. Justo título
2. Pagamento de IPTU, de luz, de água e esgoto
3. Despesas com edificação, reforma ou conservação
4. Correspondências antigas
5. Declarações dos confrontantes

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

A planta e memorial descritivo deverão conter as assinaturas:

1. Profissional legalmente habilitado
 2. Titulares de direitos reais
 3. Titulares de outros direitos registrados ou averbados
- Do imóvel usucapiendo e dos confinantes

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

Quais certidões positivas impedem a usucapião, qualquer certidão?

Não, só as certidões que interferirem diretamente sobre imóvel.

Exemplo: ação reivindicatória, uma ação possessória

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

I - ata notarial

II - planta e memorial descritivo

III - certidões negativas

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse

Formalização do pedido

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

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

Art. 188 - Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes. (Lei nº 6.015, de 31/12/1973)

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

Art. 188 - Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, **dentro do prazo de 30 (trinta) dias**, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes. (Lei nº 6.015, de 31/12/1973)

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, **interpretado o seu silêncio como discordância.**

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

.....

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

(Lei nº 6.015, de 31/12/1973)

§ 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 títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de **dúvida**, nos termos desta Lei.

Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte:

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.”

Marcello Oliveira da Silva
escriptura@gmail.com
marcello29notas.blogspot.com.br



Ata Notarial para Usucapião

Modalidade da usucapião: Escolher um item.

Imóvel: Escolher um item. **Se urbano:** Escolher um item.

Há copossuidores?

Sim Não

Há soma de posse de antecessores?

Sim Não

Documentos obrigatórios

Solicitante (possuidor):

Nome:			
Nacionalidade:		Estado Civil: Escolher um item.	
CPF/MF:		Profissão:	
RG:		Órgão expedidor: SSP/	Data expedição: / /
Endereço:			Nº
CEP:	Estado:	Cidade:	Bairro:
Telefone para contato: -		E-mail:	
Contato advogado:			

Confrontante tabular ou de fato

Lado esquerdo

Nome:			
Nacionalidade:		Estado Civil: Escolher um item.	
CPF/MF:		Profissão:	
RG:		Órgão expedidor: SSP/	Data expedição: / /
Endereço:			Nº
CEP:	Estado:	Cidade:	Bairro:
Matricula nº			
Conhece o possuidor? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não		Há quanto tempo? anos.	
Sabe que o possuidor está na posse como vizinho no referido tempo, demonstrando a intenção de ser dono (<i>animus domini</i>) e de forma mansa, pacífica e contínua: <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não			
Telefone para contato:		-	E-mail:

Documentos:

1. RG, CPF/MF e certidão de casamento, inclusive do cônjuge, pacto antenupcial registrado, se houver (de todos os partícipes).
2. Certidão da matrícula ou transcrição atualizada dos imóveis.
3. Planta e memorial descritivo (se houver).
4. Justo título (contrato de compra e venda; promessa ou compromisso de compra e venda, cessão de direitos; etc).
5. Os três primeiros e os três últimos comprovantes do pagamento do IPTU (quando for o caso).
6. Comprovação de despesas com a manutenção ou edificação no imóvel, se houver.
7. Contas de consumo, recibos com reformas, correspondências antigas, tudo em nome do possuidor e antecessor.
8. Certidões de feitos ajuizados da situação do imóvel e do domicílio do solicitante.

