

A hand is shown holding a white paper cutout of a house with a chimney, set against a background of a lush green lawn. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day. The hand is positioned on the right side of the frame, holding the top right corner of the house cutout. The lawn is in sharp focus in the foreground, while the background is slightly blurred, showing more greenery.

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.

