



Usucapião Extrajudicial

Marcello Oliveira da Silva

- Escrevente Notarial desde 1995
- 29º Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas de Santo Amaro
- 17º Registro Civil – Bela Vista
- Tabelionato de Notas de Mirandópolis, SP

Contatos:

escriptura@gmail.com

marcello29notas.wordpress.com/

(11) 5545-3179

(11) 99814-6406

Modo originário de aquisição da propriedade

1. Habite-se

2. CND

3. Módulo mínimo

4. Loteamento irregular

5. Área de manancial

6. Penhora

7. Hipoteca

8. Indisponibilidade

9. Princípio da continuidade

10. Cláusula de
inalienabilidade

11. Cláusula de
impenhorabilidade

Passo a passo da Usucapião Extrajudicial

1. [Legislação Aplicável](#)
2. [Da Competência da Usucapião Extrajudicial](#)
3. [Da obrigatoriedade do interessado estar representado por advogado](#)
4. [Quem pode requerer a Usucapião Extrajudicial](#)
5. [Procedimento](#)
6. [Planta e memorial descritivo](#)
7. [Como é feito o requerimento](#)
8. [Quais os documentos que devem instruir o requerimento](#)
9. [Espécies de Usucapião](#)
10. [Natureza do Imóvel](#)
11. [Certidões negativas](#)
12. [Falta de documentos](#)
13. [Da Prenotação, da autuação e qualificação](#)
14. [Notificação](#)
15. [Procedimento de Dúvida](#)

Legislação Aplicável

Código de Processo Civil

Lei dos Registros Públicos (6015/73)

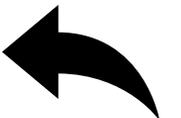
Provimento do CNJ nº 65/2017

Constituição Federal

Código Civil

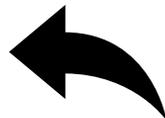
Lei 10.257/01 - Estatuto da Cidade

Normas de serviço da Corregedoria Geral da Justiça – Capítulo XX



Da Competência da Usucapião Extrajudicial

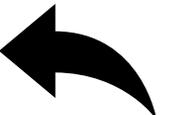
Provimento 65 - Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município **em que estiver localizado o imóvel** usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.



CAPÍTULO XVI DO TABELIONATO DE NOTAS

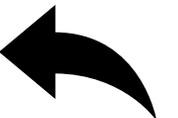
139.3. Aplicam-se à ata notarial de reconhecimento extrajudicial de usucapião os itens 5, 5.1 e 5.2, deste Capítulo XVI.

5. O Tabelião de Notas, embora de livre escolha pelas partes, não pode desempenhar função notarial típica fora da circunscrição territorial para a qual recebeu a delegação.



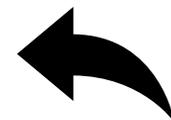
Da obrigatoriedade do interessado estar representado por advogado

Lei 6.015 - 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:



Da obrigatoriedade do interessado estar representado por advogado

Provimento 65 - Art. 2º 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.

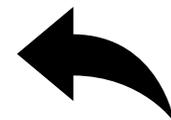


Quem pode requerer a Usucapião Extrajudicial

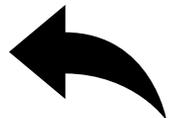
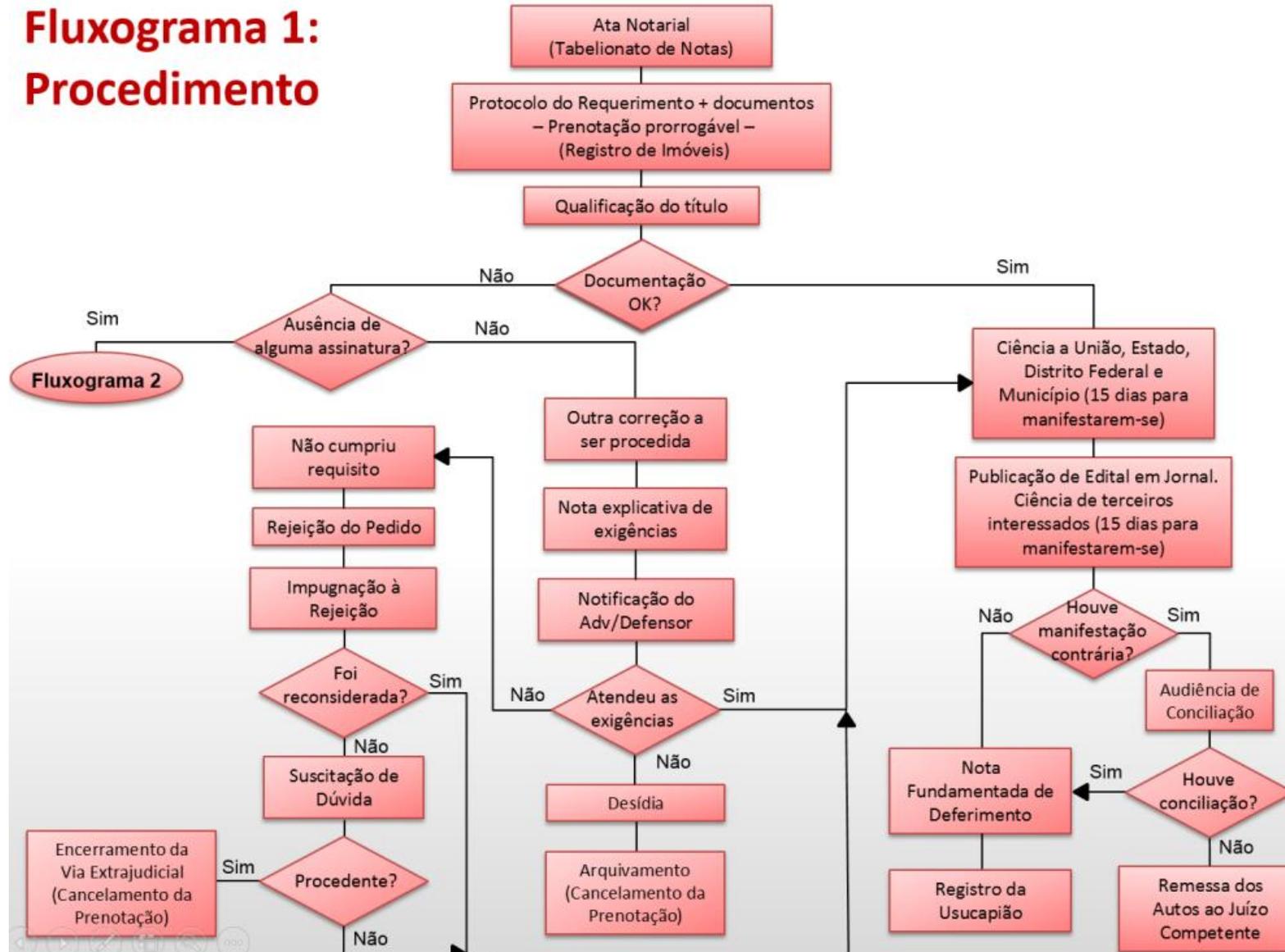
Podem requer tanto as pessoas naturais, como as pessoas jurídicas.

Falecido o possuidor, seus herdeiros o sucedem na posse, cabendo a eles alegar a “sucessio possessionis”, isto é, aquisição da posse pelo direito hereditário.

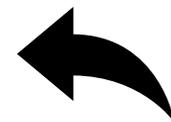
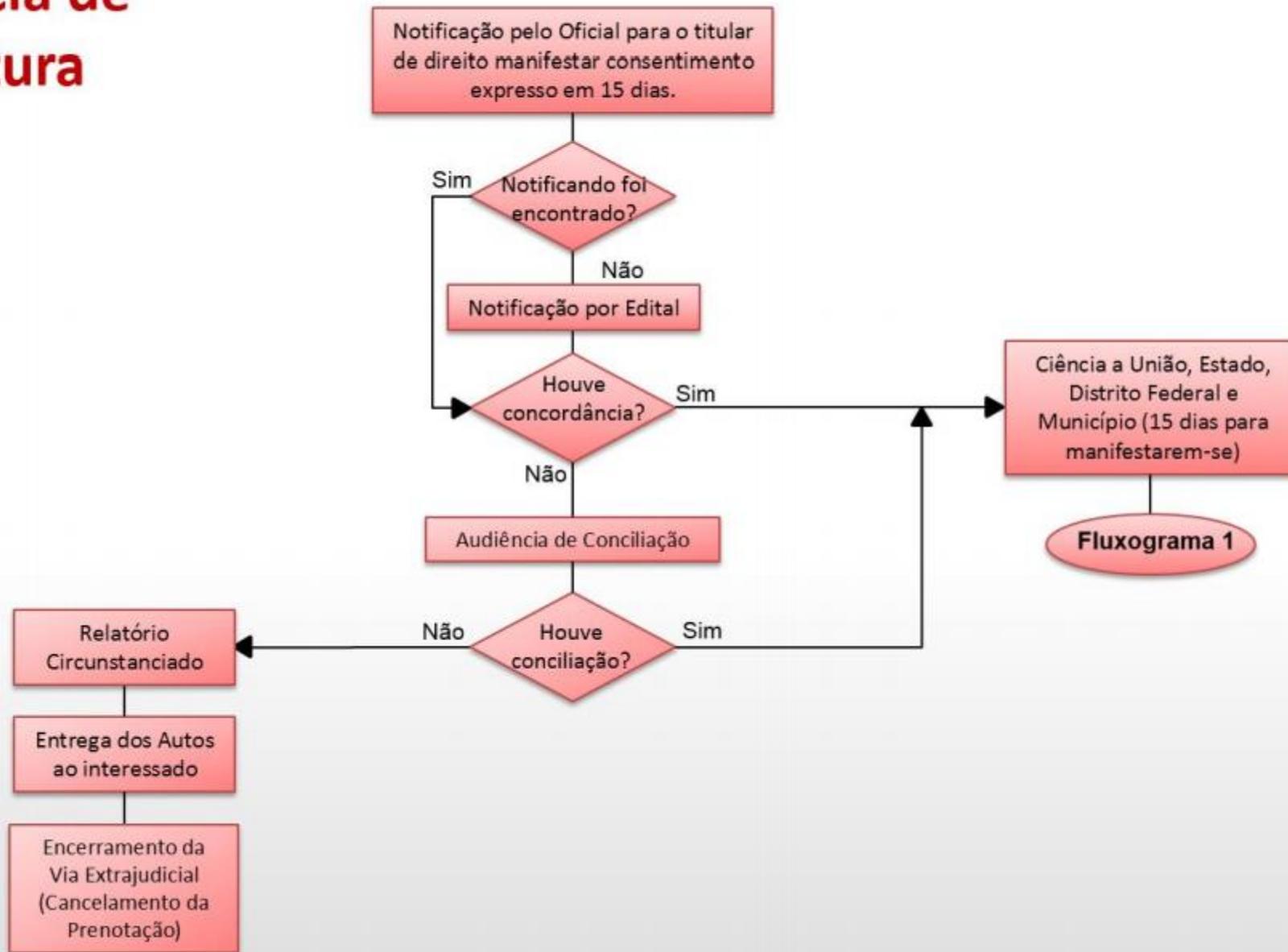
CC - Art. 1.206. A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres.



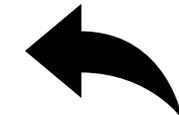
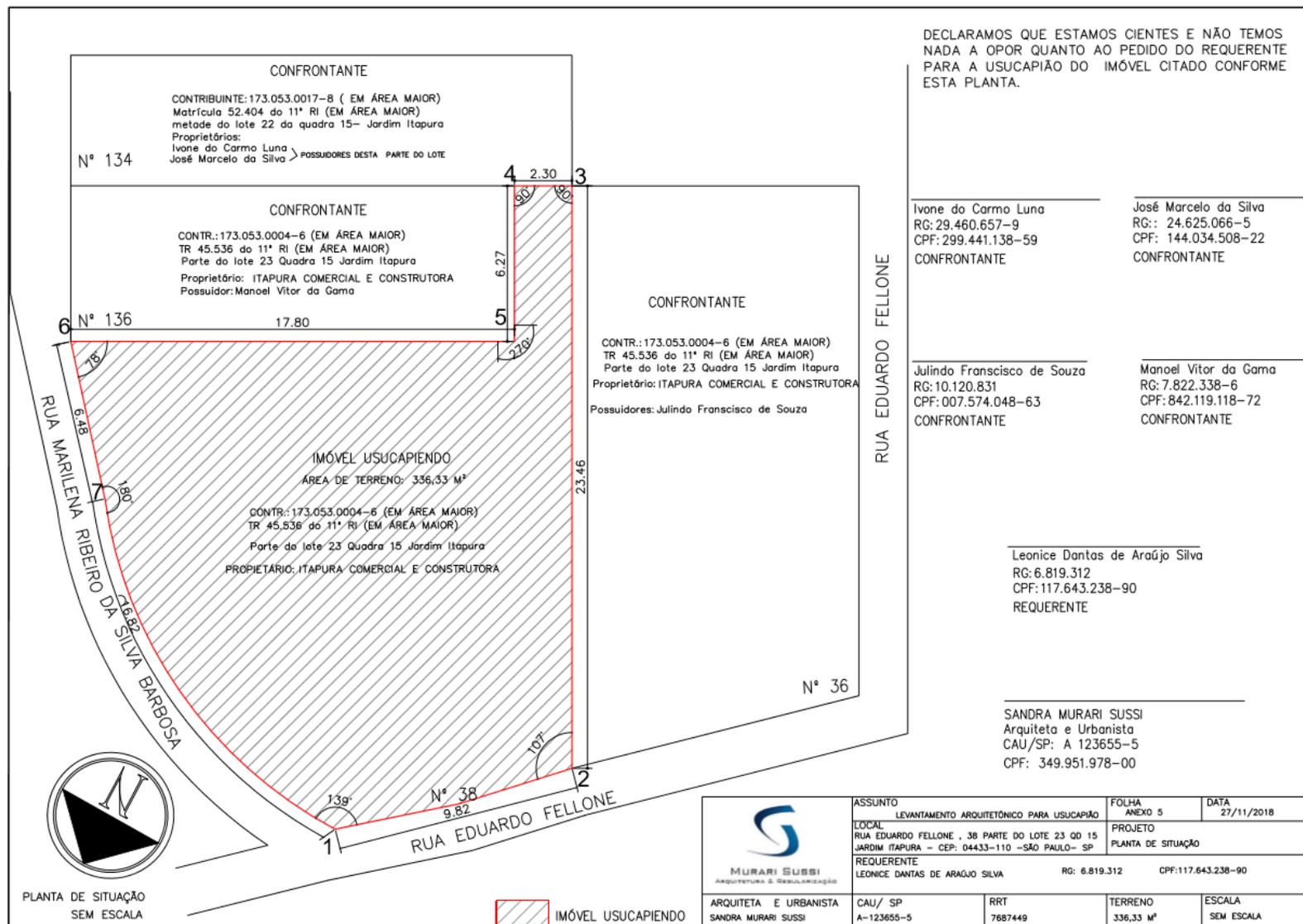
Fluxograma 1: Procedimento



Fluxograma 2: Ausência de assinatura



Planta



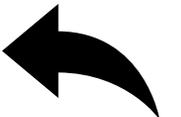
Como é feito o requerimento

No requerimento, o advogado deverá:

a) expor os fatos que fundamentam o pedido:

a-1 - o início da posse e o modo de aquisição;

a-2 – eventuais cessões de direitos possessórios, qualificando os cedentes e mencionando a data de cada cessão; ou a sucessão “causa mortis”, qualificando o possuidor anterior e mencionando a data da abertura da sucessão; Observação: havendo vários herdeiros e sendo um deles o requerente, alegando posse exclusiva, não pode ser admitida a “sucessio possessionis”.



Como é feito o requerimento

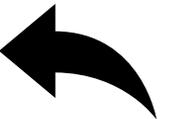
No requerimento, o advogado deverá:

a-3 – o tempo da posse, que já deve estar completo, conforme a espécie da usucapião;

a-4 – a afirmação de ser a posse justa e, quando não for presumida, a boa-fé do possuidor;

a-5 – a afirmação de ser a posse mansa e pacífica, sem qualquer oposição, exercida pelo possuidor como se dono do imóvel fosse;

a-6 – se for o caso, declinar o justo título para a usucapião ordinária;

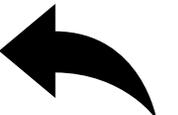


Como é feito o requerimento

No requerimento, o advogado deverá:

a-7 – se for o caso, expor os fatos que justificam a redução do prazo da usucapião;

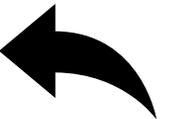
a-8 - deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações (para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários).



Como é feito o requerimento

No requerimento, o advogado deverá:

b) fundamentar juridicamente o pedido, expondo que o cumprimento dos requisitos, na forma exposta no item anterior, autoriza o reconhecimento da usucapião. A menção do dispositivo de lei é desejável, mas não é essencial, bastando que a exposição dos fatos permita o enquadramento legal do pedido.



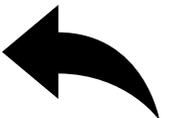
Como é feito o requerimento

No requerimento, o advogado deverá:

c) requerer:

c-1 – a prenotação, a autuação e o processamento do pedido;

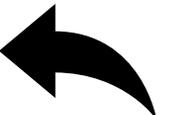
c-2 – a notificação dos interessados certos que não anuíram expressamente, para que, em quinze dias, manifestem expressamente sua concordância, valendo o silêncio como concordância;



Como é feito o requerimento

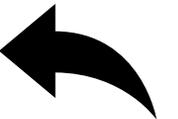
No requerimento, o advogado deverá:

- c-3 – a publicação de edital de notificação dos interessados incertos para os mesmos fins;
- c-4 – a cientificação das Fazendas Públicas (União, Estado e Município) para que, no mesmo prazo, se manifestem sobre o pedido;
- c-5 – as diligências que, a critério do oficial, forem necessárias;
- c-6 – o deferimento do pedido, com o reconhecimento da usucapião;
- c-7 – o registro da aquisição da propriedade pela usucapião na matrícula do imóvel, ou na matrícula que for aberta para esse registro.



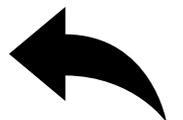
Quais os documentos que devem instruir o requerimento

- a. Ata Notarial
- b. Documentos pessoais dos solicitantes
- c. Procuração (com a firma reconhecida)
- d. Planta e memorial descritivo
- e. Certidões negativas
- f. Declarações de vizinhos e confrontantes (se possível)
- g. Justo título (se houver)
- h. Outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse (contas de consumo, recibos, notas fiscais, IR, fotografias, etc.)



Espécies de Usucapião

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



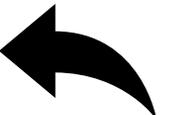
Natureza do Imóvel

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

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

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

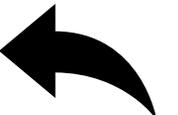
Sendo RURAL: Tratando-se de imóvel matriculado, deve ser exigida a inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR), o CCIR (atende o inciso VIII do art. 4º) e o ITR (ver art. 19, I e II do Prov. 65 do CNJ). Quanto ao Georreferenciamento, deve ser exigida a necessária certificação (ver art. 4º, V e art. 19,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



Certidões negativas

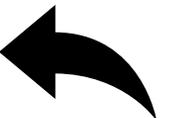
Certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

- a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião.



Falta de documentos

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

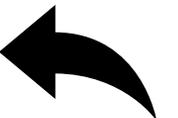


Falta de documentos

Justificação Administrativa

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

O Oficial irá instruir o procedimento e ao final deferirá ou não as provas produzidas.



Da Prenotação, da autuação e qualificação

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

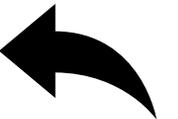
O procedimento será desenvolvido sob orientação do Oficial de Registro de Imóveis, dispensada intervenção do Ministério Público ou homologação judicial, observando, entretanto, todas as cautelas adotadas na via judicial.

O Registrador protocolará o requerimento e lavrará uma autuação, indicando as peças apresentadas, numerando-as e reunindo tudo em um processo



Notificação

Provimento 65 - 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.

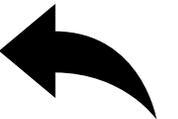


Procedimento de Dúvida

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

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

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



Na Capital a base para a cobrança da Ata Notarial é o Valor venal de referência.

Ata Notarial

Custos e emolumentos

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

* ? Data

Pesquisar

Limpar

Voltar

Para a cobrança é utilizada, por enquanto, a mesma tabela utilizada para as escrituras com valor declarado



Colégio Notarial do Brasil

Seção São Paulo

da serventia, confor

TABELIONATO

Tabela Tabelionato de Notas														
1. Escritura com valor declarado:														
					Tabelião	Estado	Secretaria da Fazenda	Município	Min. Público	Reg. Civil	Trib. Just.	Sta. Casa	TOTAL	
a	de	R\$	-	até	R\$ 1.095,00	R\$ 152,72	R\$ 43,41	R\$ 29,71	R\$ 3,26	R\$ 7,33	R\$ 8,04	R\$ 10,48	R\$ 1,53	R\$ 256,48
b	de	R\$	1.095,01	até	R\$ 4.140,00	R\$ 228,23	R\$ 64,87	R\$ 44,39	R\$ 4,88	R\$ 10,96	R\$ 12,01	R\$ 15,66	R\$ 2,28	R\$ 383,28
c	de	R\$	4.140,01	até	R\$ 6.901,00	R\$ 356,35	R\$ 101,28	R\$ 69,32	R\$ 7,62	R\$ 17,11	R\$ 18,76	R\$ 24,46	R\$ 3,56	R\$ 598,46
d	de	R\$	6.901,01	até	R\$ 13.805,00	R\$ 509,09	R\$ 144,69	R\$ 99,02	R\$ 10,88	R\$ 24,44	R\$ 26,79	R\$ 34,94	R\$ 5,09	R\$ 854,94
e	de	R\$	13.805,01	até	R\$ 27.610,00	R\$ 688,12	R\$ 195,57	R\$ 133,85	R\$ 14,71	R\$ 33,03	R\$ 36,22	R\$ 47,23	R\$ 6,88	R\$ 1.155,61

O Registro de Imóveis também utiliza a mesma tabela para a cobrança dos demais atos (venda, doação, inventário, etc...)

Emolumentos – Registro de Imóveis

1. Registro com valor declarado											
DISCRIMINAÇÃO (R\$)				Oficial	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	Município	Total
a	0,01	Até	1.657,00	112,16	31,88	21,82	5,90	7,70	5,38	2,29	187,13
b	1.657,01	Até	4.140,00	179,97	51,15	35,01	9,47	12,35	8,64	3,67	300,26
c	4.140,01	Até	6.901,00	322,87	91,76	62,81	16,99	22,16	15,50	6,59	538,68
d	6.901,01	Até	13.805,00	479,05	136,15	93,19	25,21	32,88	22,99	9,78	799,25
e	13.805,01	Até	27.610,00	582,41	165,53	113,29	30,65	39,97	27,96	11,89	971,70
f	27.610,01	Até	82.830,00	649,51	184,60	126,35	34,18	44,58	31,18	13,26	1.083,66

A tabela do Registro de Imóveis de 2020 prevê para a Usucapião Extrajudicial a cobrança nos termos abaixo:

**Processamento da Usucapião Extrajudicial –
Artigo 26, II, do Provimento CNJ nº 65/2017**

Enquanto não for editada legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, no âmbito do Estado de São Paulo, os emolumentos incidentes serão cobrados da seguinte forma:

1) Pelo processamento inicial do pedido, ainda que haja indeferimento superveniente:	50% do valor previsto para um registro com valor declarado (item 1 desta Tabela)
---	---

2) Por ocasião do deferido do pedido:	a) 50% do valor previsto para um registro com valor declarado (item 1 desta Tabela), sem prejuízo dos valores devidos pelo item acima (processamento inicial) e sem prejuízo de outras despesas acessórias como intimações e editais eventualmente necessários;
--	---

	B) Registro integral da aquisição originária (usucapião), conforme item 1 desta Tabela.
--	---

Exemplo de cobrança para o registro:

Imóvel de **R\$500.000,00** (valor de referência):

DISCRIMINAÇÃO (R\$)			Oficial	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	Município	Total
m	276.100,01	Até 552.200,00	1.432,11	407,02	278,58	75,37	98,29	68,74	29,23	2.389,34

Para o exemplo acima apenas 2 Cartórios da Capital utilizariam o valor para o registro de R\$2.389,34 + Despesas.

Cobrança no 11º RI de São Paulo

Na prenotação – R\$0,00

Na primeira análise – 50% (depois uns 30 dias)

Com o registro – 50% + despesas (cópias, editais, etc)

Para os demais registradores, no mesmo exemplo, o valor do registro seria de **R\$4.778,68 + despesas**.

50% pelo processamento – R\$1.194,67

50% pelo registro – R\$1.194,67 + despesas

100% pelo registro integral – R\$2.389,34

Total → R\$4.778,68 + despesas

Ainda não tenho notícias sobre um movimento para padronizar a cobrança.

Contatos da Arquiteta que elaborou a planta exibida no slide número 13.

Sandra Murari Sussi
Arquiteta e Urbanista

Projetos
Regularizações
Desdobros
Laudo Técnico para usucapião

ART
Consultorias
Construções e Reformas
Gerenciamento de Obras

(11) 4117-5251
(11) 96644-5641

www.murarisussi.com
arquitetura@murarisussi.com

Seguem os meus contatos:

E-mail:

escriptura@gmail.com

Blog:

marcello29notas.wordpress.com/

Telefones:

(11) 5545-3179

(11) 99814-6406