

Usucapião extrajudicial



CONFIANÇA

76%

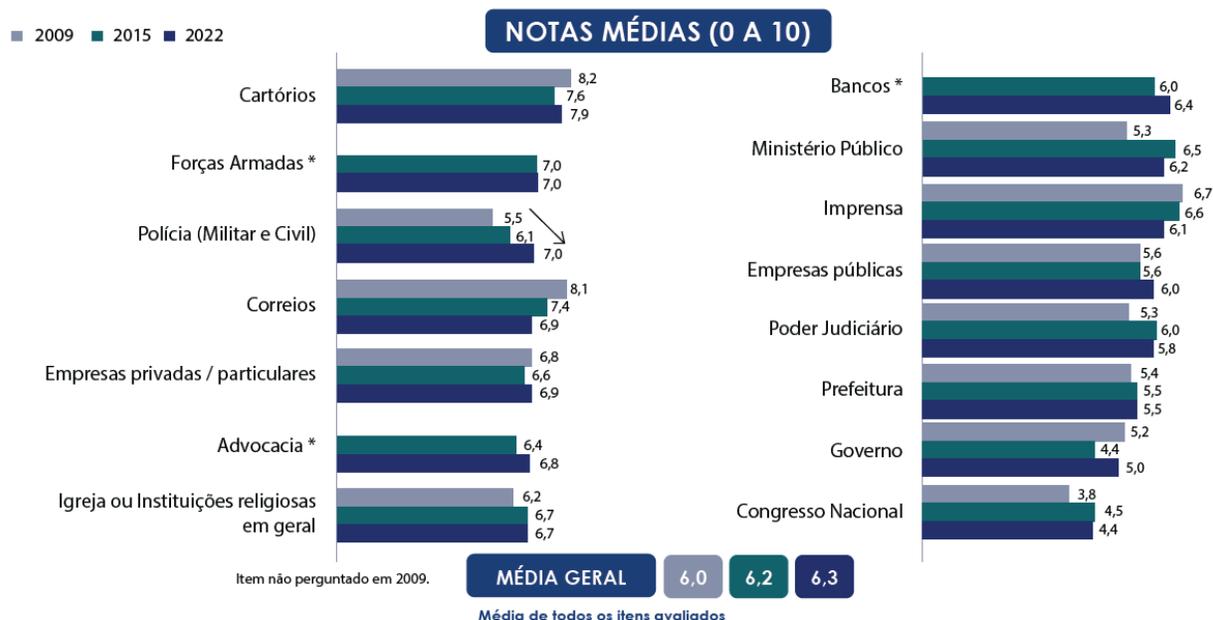
dos pesquisados pelo Instituto Datafolha

consideram os cartórios as instituições mais confiáveis do Brasil.

Os Cartórios brasileiros ocupam a primeira colocação nos quesitos confiança, importância e qualidade dos serviços à frente de outros 14 órgãos públicos e privados. Esta foi a principal conclusão da pesquisa realizada pelo Instituto Datafolha, que realizou 944 entrevistas em São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Curitiba e Brasília em 2022.

Confiança nas instituições

(Notas 0-10)



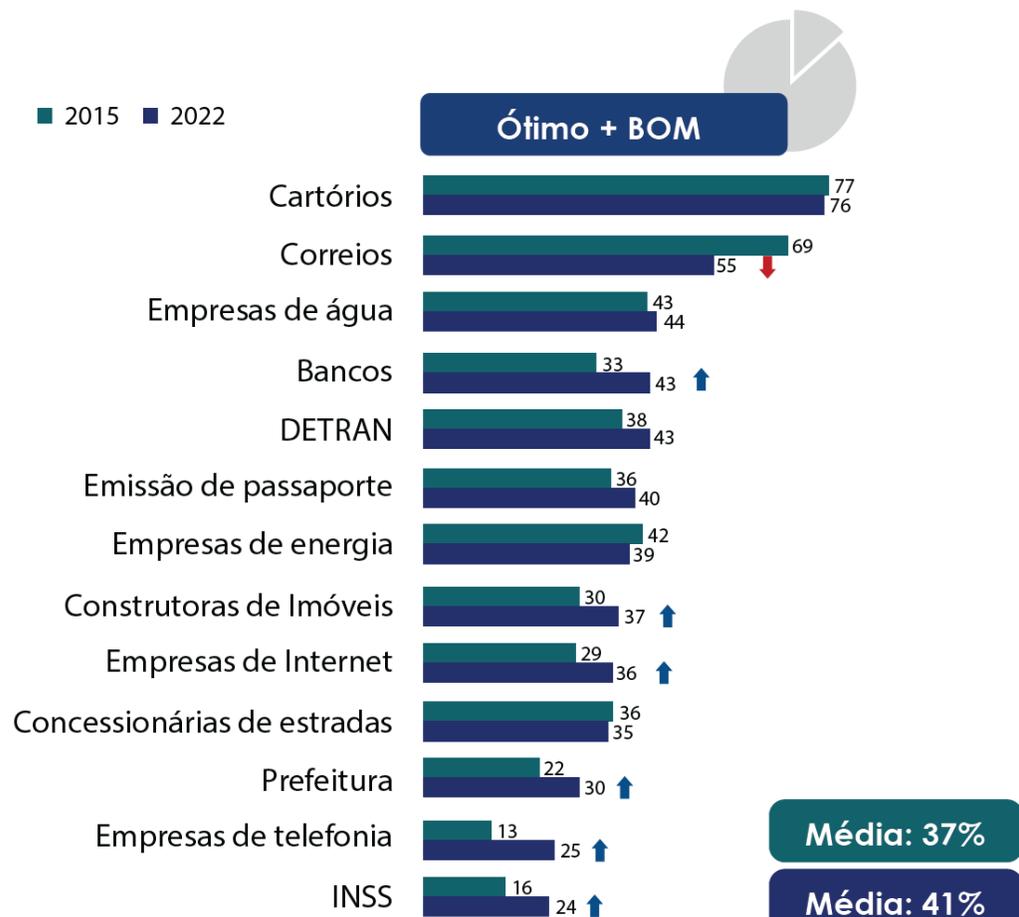
| 2022 - Por região | Total | São Paulo | Rio de Janeiro | Belo Horizonte | Curitiba | Distrito Federal |
|-------------------|-------|-----------|----------------|----------------|----------|------------------|
| 9 e 10 | 72 | 73 | 71 | 59 | 77 | 70 |
| 6 a 8 | 21 | 21 | 21 | 33 | 17 | 20 |
| 0 a 5 | 76 | | 8 | 8 | 6 | 10 |
| Média | 8,8 | 9,0 | 8,7 | 8,5 | 9,1 | 8,6 |
| Base | 944 | 312 | 200 | 144 | 144 | 144 |

Fonte: Datafolha

O levantamento também concluiu que os serviços oferecidos pelos cartórios são aprovados pela maioria dos entrevistados.

Avaliação do serviço prestado

Estimulada e única em %



Cartórios se mantêm como o serviço mais bem avaliado, sendo seguido pelos Correios. Prefeitura, empresas de telefonia e INSS têm aprovação relativamente menores.

Comparando com 2015, Correios teve queda na aprovação, enquanto Bancos, Construtoras de imóveis, empresas de internet, concessionárias de estradas, prefeitura, empresas de telefonia e INSS melhoraram seus resultados.

Fonte: Datafolha

Média de todos os itens avaliados

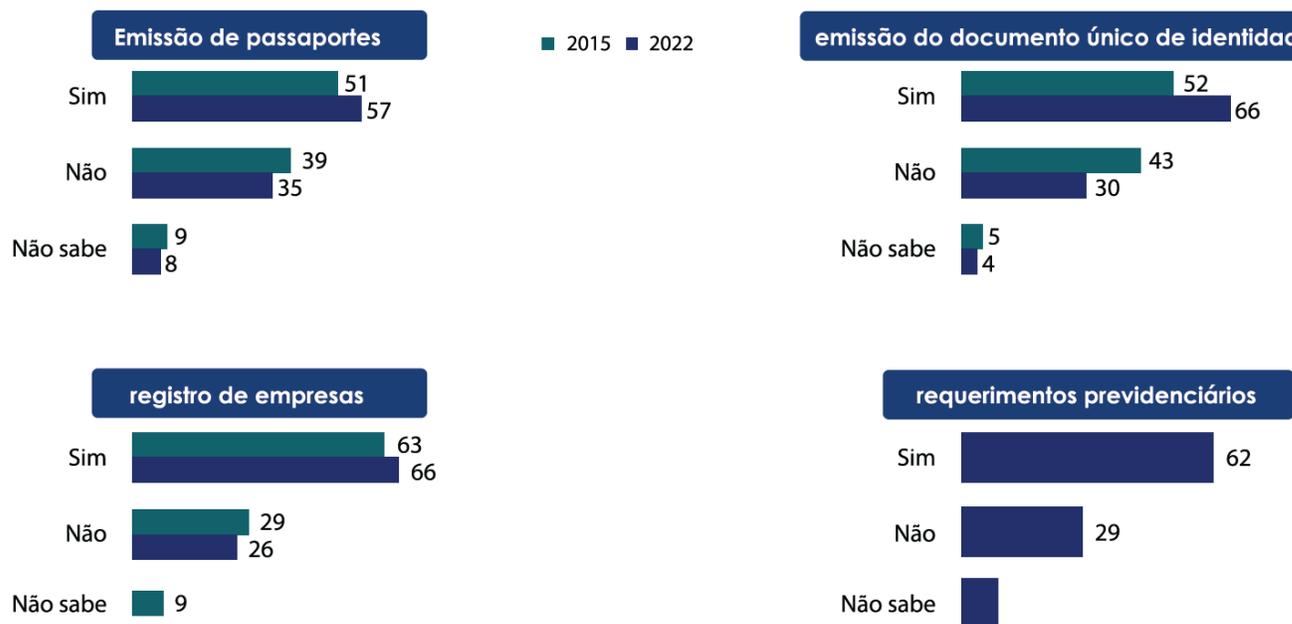
71%

Além disso, 69% dos brasileiros são contra a migração das atividades das serventias para a prefeitura ou demais órgãos públicos. 71% afirmaram que ainda são contra a transferência dos serviços para empresas privadas.

Caso esse serviço fosse oferecido pelos cartórios, o cidadão seria melhor atendido?

Estimulada e única, em %

Os serviços mencionados (emissão de passaporte, registro de empresas, RG e requerimento previdenciário), teriam melhor atendimento se fossem oferecidos pelos cartórios, na opinião da maioria dos entrevistados.



Fonte: Datafolha

TRANSAÇÕES E INFORMATIZAÇÃO:

como os brasileiros avaliam esses quesitos

A maioria dos entrevistados percebeu que houve melhorias nos cartórios nos últimos 10 anos, e relacionam isso à informatização do setor e à prestação de serviços eletrônicos. Além disso, 54% dos brasileiros confirmam que as transações em Cartórios são totalmente seguras

Brasileiros confirmam:
Transações em cartórios são totalmente seguras.

54%



Usuários percebem melhora na **informatização** dos serviços prestados.

92%

Fonte: Datafolha

TRANSAÇÕES E INFORMATIZAÇÃO:

como os brasileiros avaliam esses quesitos

A maioria dos entrevistados percebeu que houve melhorias nos cartórios nos últimos 10 anos, e relacionam isso à **informatização** do setor e à **prestação de serviços eletrônicos**. Além disso, 54% dos brasileiros confirmam que as transações em Cartórios são totalmente seguras

Brasileiros confirmam:
Transações em cartórios são totalmente seguras.

54%



Usuários percebem melhora na **informatização** dos serviços prestados.

92%

Fonte: Datafolha





DESJUDICIALIZAÇÃO - LEI 11.441/2007



4,8 milhões

Desde 2007, quando foi instituída a Lei nº 11.441/07, que autorizou a lavratura de inventários, partilhas, separações e divórcios consensuais em Tabelionato, mediante escritura pública, os Cartórios de Notas de todo o Brasil já realizaram mais de 4,8 milhões de atos dessa natureza, gerando uma economia histórica ao Estado.



10,6 bilhões

Segundo o estudo Justiça em Números, conduzido em 2020, pelo Conselho Nacional de Justiça, cada processo que entra no Judiciário custa em média R\$ 2.369,73 para o contribuinte. Isso significa dizer, que multiplicado por 4,5 milhões, o erário brasileiro economizou cerca de 10,6 bilhões de reais com a delegação deste serviço aos Cartórios de Notas.



1 ano para 1 dia

A população deixou de levar um ano para se divorciar na Justiça, para fazer o ato no mesmo dia em um cartório.



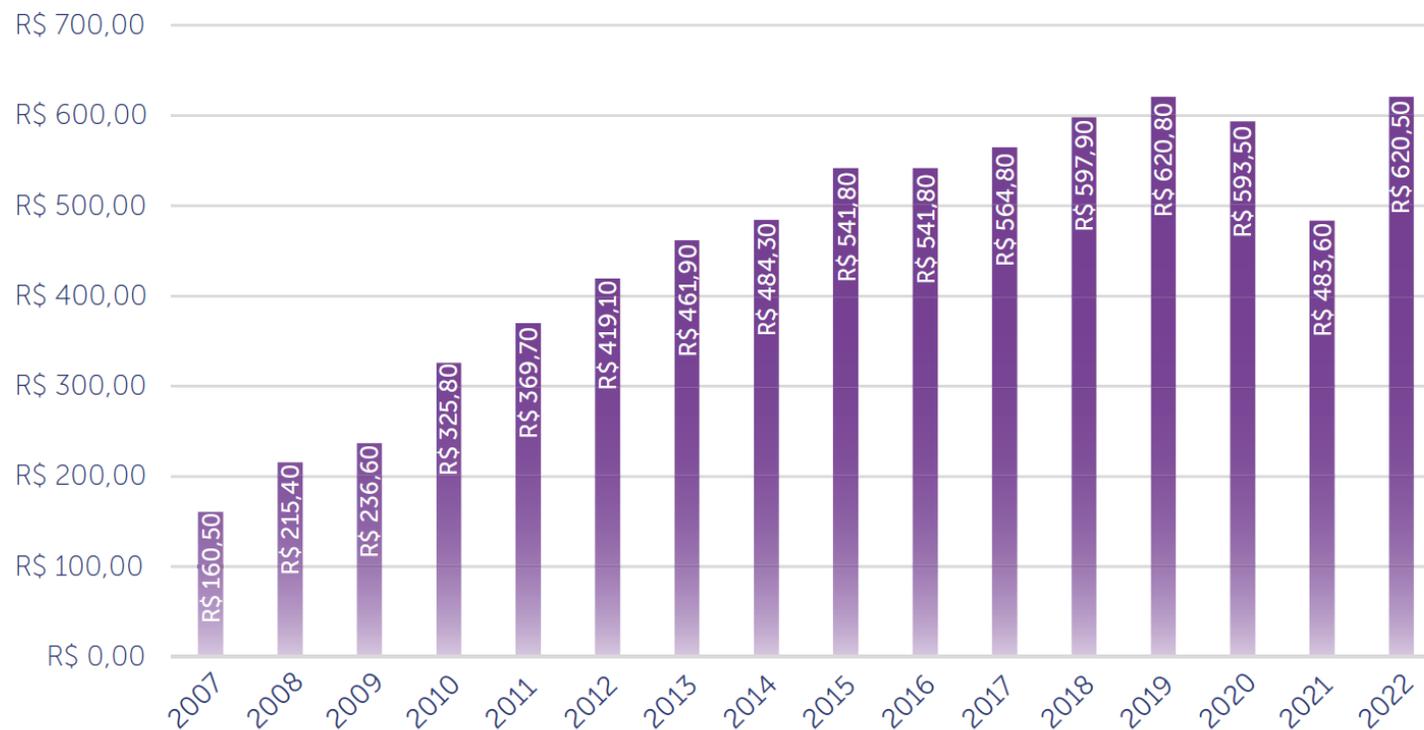
10 anos para 15 dias

A população deixou de levar 15 anos para fazer o Inventário na Justiça, para fazer o ato em 15 dias em um cartório.

ECONOMIA AOS COFRES PÚBLICOS

A atuação notarial nos atos da Lei 11.441/2007 resultou na facilitação e otimização de tempo para o cidadão e para o Poder Judiciário, além de gerar uma economia de quase **R\$ 5 bilhões** para os cofres públicos (até 2018), beneficiando mais de 8 milhões de pessoas.

Valor economizado em milhões de reais pelo Judiciário entre 2007 e 2018



Total: R\$ 4.919.546.906,00

(Fonte: FGV/ CNB/SP – Pesquisa 2018)

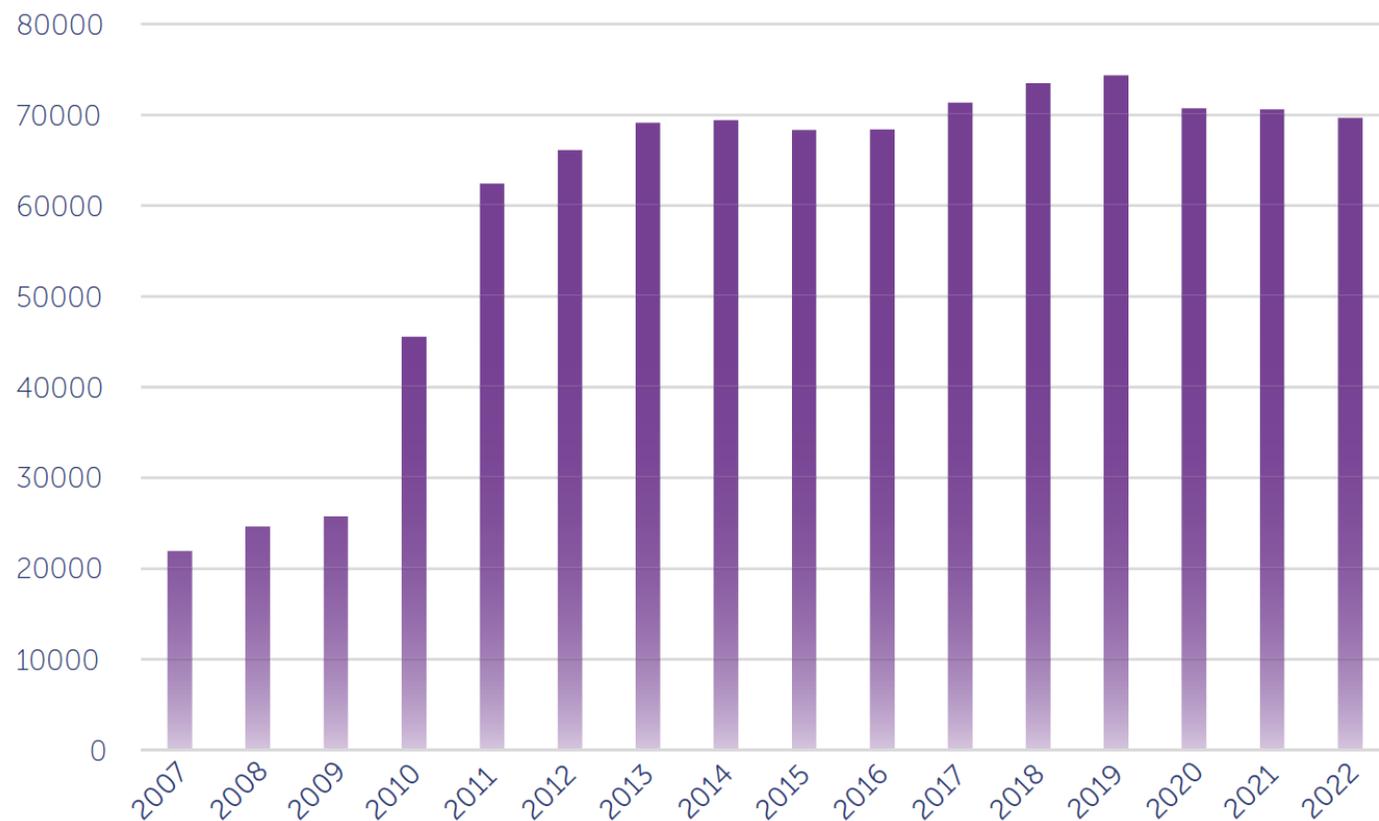
Total: R\$ 6.162.079.553

(*estimativa nov/2022)

DIVÓRCIO DIRETO NO BRASIL

951.854

atos de divórcio direto foram realizados de 2007 a novembro de 2022 nos cartórios do Brasil.

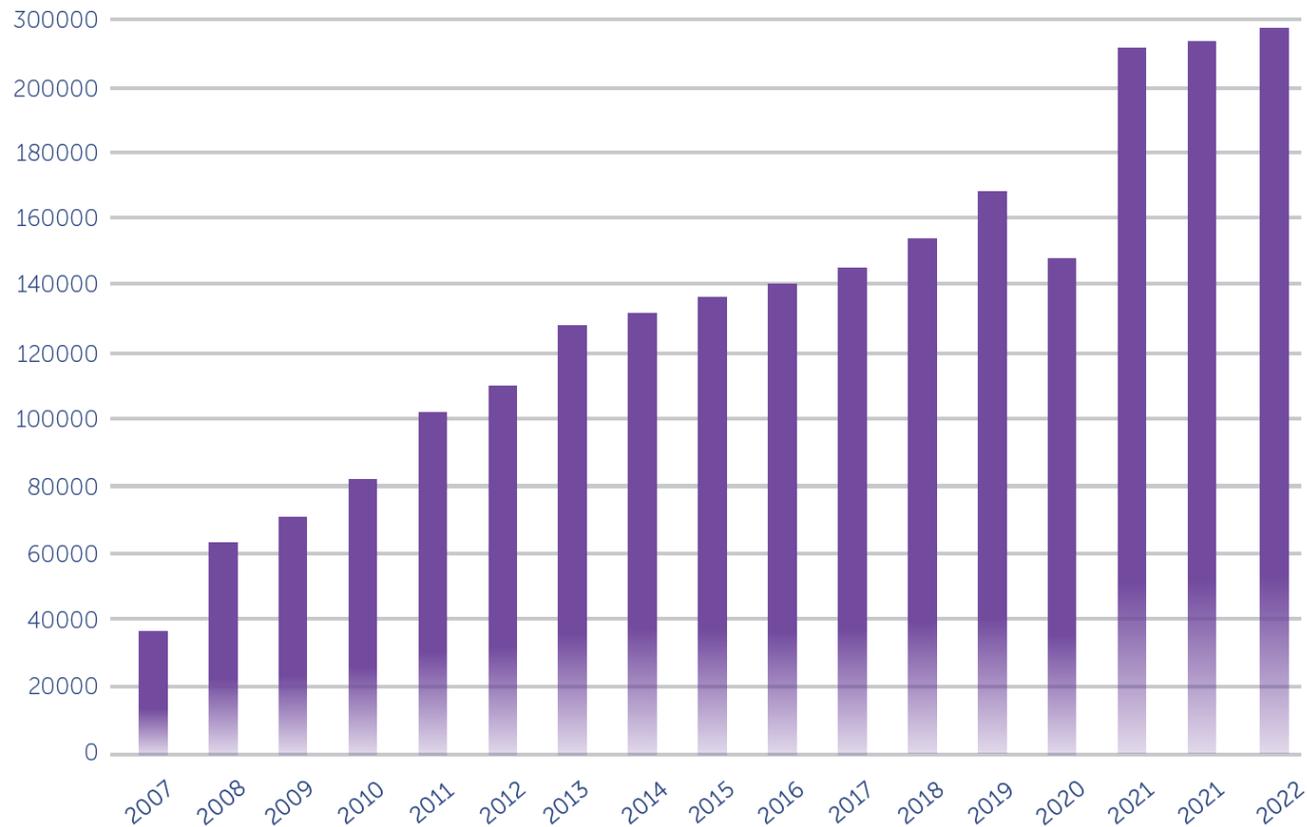


| Ano | Divórcios |
|--------------|---------------|
| 2007 | 21957 |
| 2008 | 24633 |
| 2009 | 25728 |
| 2010 | 45518 |
| 2011 | 62411 |
| 2012 | 66157 |
| 2013 | 69152 |
| 2014 | 69408 |
| 2015 | 68351 |
| 2016 | 68378 |
| 2017 | 71338 |
| 2018 | 73495 |
| 2019 | 74347 |
| 2020 | 70708 |
| 2021 | 70626 |
| 2022 | 69647 |
| Total | 951854 |

INVENTÁRIO NO BRASIL

2 milhões

de atos de Inventários foram realizados pelos Tabelionatos de Notas do Brasil no período de janeiro de 2007 a novembro de 2022.



| Ano | Inventários |
|--------------|----------------|
| 2007 | 36251 |
| 2008 | 62854 |
| 2009 | 70637 |
| 2010 | 81785 |
| 2011 | 102550 |
| 2012 | 109662 |
| 2013 | 127502 |
| 2014 | 131256 |
| 2015 | 136866 |
| 2016 | 140489 |
| 2017 | 144625 |
| 2018 | 157021 |
| 2019 | 168114 |
| 2020 | 146936 |
| 2021 | 207470 |
| 2022 | 213728 |
| Total | 2037746 |

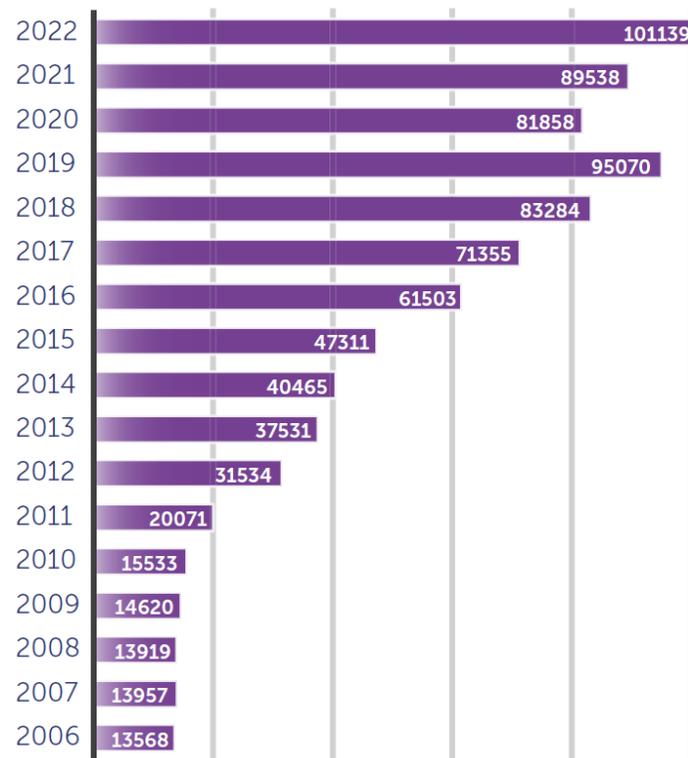
ATAS NOTARIAIS

832.256

Atas notariais já foram feitas por Tabelionatos de Notas do Brasil. Este documento comprova a existência de um fato ou situação para uso como prova plena em juízo. Entre os atos comprovados por meio da Ata Notarial está o início do procedimento de Usucapião Extrajudicial, para comprovar a posse prolongada e ininterrupta de bens imóveis, além de comprovação de crimes virtuais, entre outros exemplos.

| Ano | Atas |
|--------------|---------------|
| 2006 | 13568 |
| 2007 | 13957 |
| 2008 | 13919 |
| 2009 | 14620 |
| 2010 | 15533 |
| 2011 | 20071 |
| 2012 | 31534 |
| 2013 | 37531 |
| 2014 | 40465 |
| 2015 | 47311 |
| 2016 | 61503 |
| 2017 | 71355 |
| 2018 | 83284 |
| 2019 | 95070 |
| 2020 | 81858 |
| 2021 | 89538 |
| 2022 | 101139 |
| Total | 832256 |

Total de atas notariais



| | | | |
|----|-------|--------------|---------------|
| AC | 814 | PB | 3334 |
| AL | 1893 | PE | 15591 |
| AM | 3930 | PI | 2007 |
| AP | 1063 | PR | 174480 |
| BA | 16304 | RJ | 19146 |
| CE | 4428 | RN | 2590 |
| DF | 8602 | RO | 8342 |
| ES | 11198 | RR | 1347 |
| GO | 88634 | RS | 87803 |
| MA | 5467 | SC | 91825 |
| MG | 91265 | SE | 7222 |
| MS | 5746 | TO | 3267 |
| MT | 12296 | SP | 159434 |
| PA | 4228 | Total | 832256 |

Tenha todos os serviços de um cartório na palma da sua mão

Plataforma de serviços notariais eletrônicos

[Cartórios credenciados >](#)



E-NOTARIADO

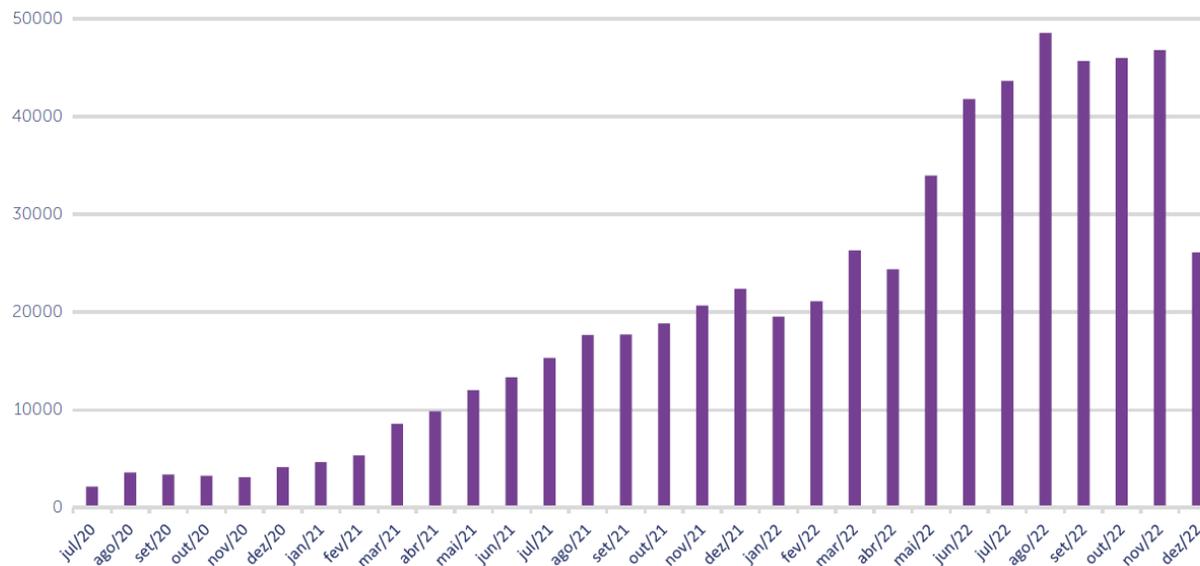
542 mil Atos Notariais Eletrônicos



via plataforma e-Notariado, regulamentada em maio de 2020 por meio do Provimento nº 100/2020 da Corregedoria Nacional de Justiça, que possibilitou a lavratura de atos notariais de forma eletrônica, por meio de videoconferência entre requerente e tabelião.

Certificado Notarizado

Certificado Digital emitido **gratuitamente** por cartórios cadastrados na plataforma e-Notariado como Autoridades Notariais, sendo porta de entrada para novos usuários dos atos digitais



MÓDULO CADASTRO ÚNICO DE CLIENTES DO NOTARIADO

53,5 milhões

CPF's cadastrados

*Até novembro de 2022

248 mil

validações de perfis realizadas pela integração com a base de dados Denatran

Módulo de consulta e emissão de Certidões

301,3 mil

certidões de atos físicos emitidas

2,8 mil

certidões de atos eletrônicos emitidas

Central Notarial de Autenticação Digital (CENAD)

Módulo autorizado pelo Art.22 do Provimento nº100/2020, do CNJ. Permite a realização de autenticações digitais por formato PDF, em documentos físicos ou online.

16,1 mil

documentos autenticados

1,8 milhão

páginas autenticadas

2.069

cartórios cadastrados



MÓDULOS E-NOTARIADO

Reconhecimento de Firma por Autenticidade pelo e-Notariado

Módulo previsto pelo artigo 23, inciso IV do Provimento nº 100/2020, do CNJ, institui o Termo de confirmação de Identidade, Capacidade e a Autoria (TEC), assinado com certificado digital pela parte interessada em conjunto da realização de videoconferência para manifestação da vontade. Início das operações em outubro de 2021.



14,6 mil

Reconhecimentos de Firma por Autenticidade realizados pelo e-Notariado



363

cartórios cadastrados

Autorização Eletrônica de Viagem (AEV)

Módulo autorizado pelo Provimento nº 103/2020 do CNJ permite que cartórios cadastrados emitam Autorizações de Viagem para Menores de forma totalmente digital e remota. As operações tiveram início em julho de 2021.



3.810

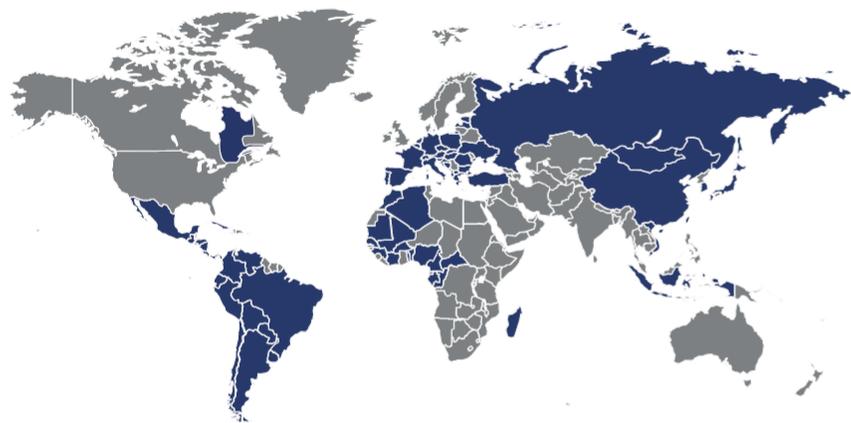
AEVs emitidas



776

cartórios cadastrados

PRESENÇA GLOBAL



91 países

possuem Cartórios, que atuam no mesmo sistema jurídico vigente no Brasil, chamado de Direito Latino - e atendem:

- a) **7 entre as 10** maiores economias do mundo (Alemanha, França, Japão, China, Rússia, Indonésia e Brasil);
- b) **22 dos 27** países que compõem a União Europeia;
- c) **15 dos 20** países componentes do **G 20**;
- d) Modelo que atende 2/3 da população mundial.

Direito Latino

(países que praticam o mesmo modelo do Brasil)



Espanha



Itália



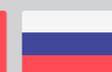
França



Japão



China



Rússia



Alemanha

Direito Anglo Saxão

(regime jurídico diferenciado)



Estados Unidos



África do Sul



Inglaterra



Austrália

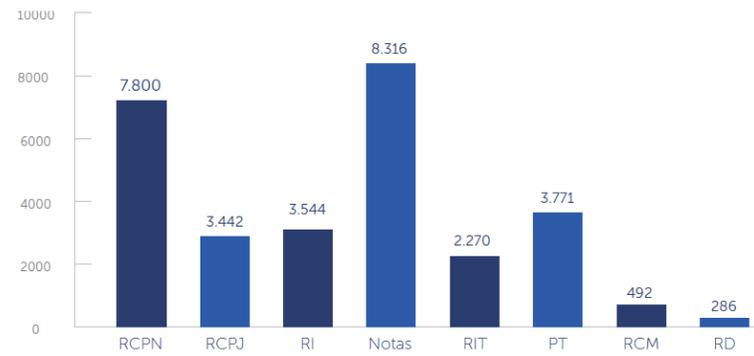
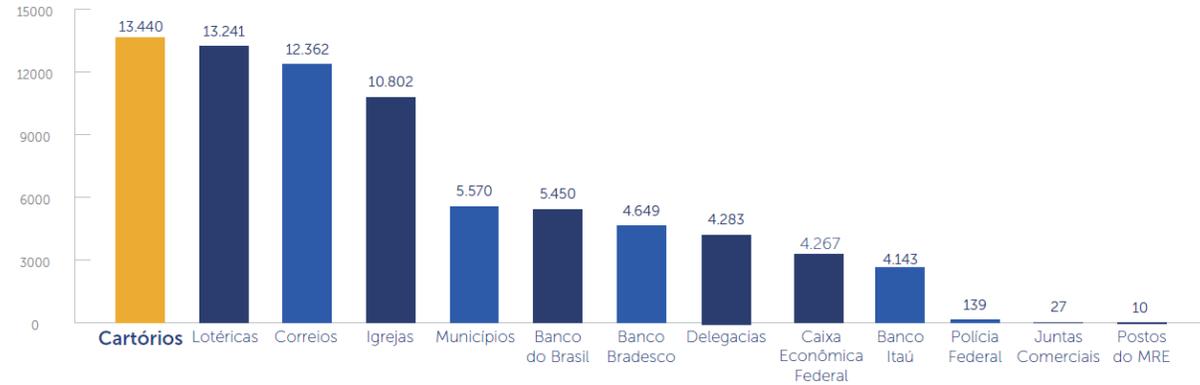


Índia

CAPILARIDADE

13.440

é o número de Cartórios distribuídos pelos 5.570 municípios brasileiros que, obrigatoriamente, conforme determina a Lei nº 6.015/1973, devem ter ao menos uma unidade de Registro Civil instalada para a execução dos atos de nascimentos, casamentos e óbitos.



ARRECAÇÃO TRIBUTÁRIA

719 bilhões em 14 anos

62 bilhões em 2022

Valores foram arrecadados pelos Cartórios brasileiros sem custo algum ao Poder Público, auxiliando na aferição de receitas para o desenvolvimento social e econômico do País.



Arrecadação anual total de impostos por notários e registradores

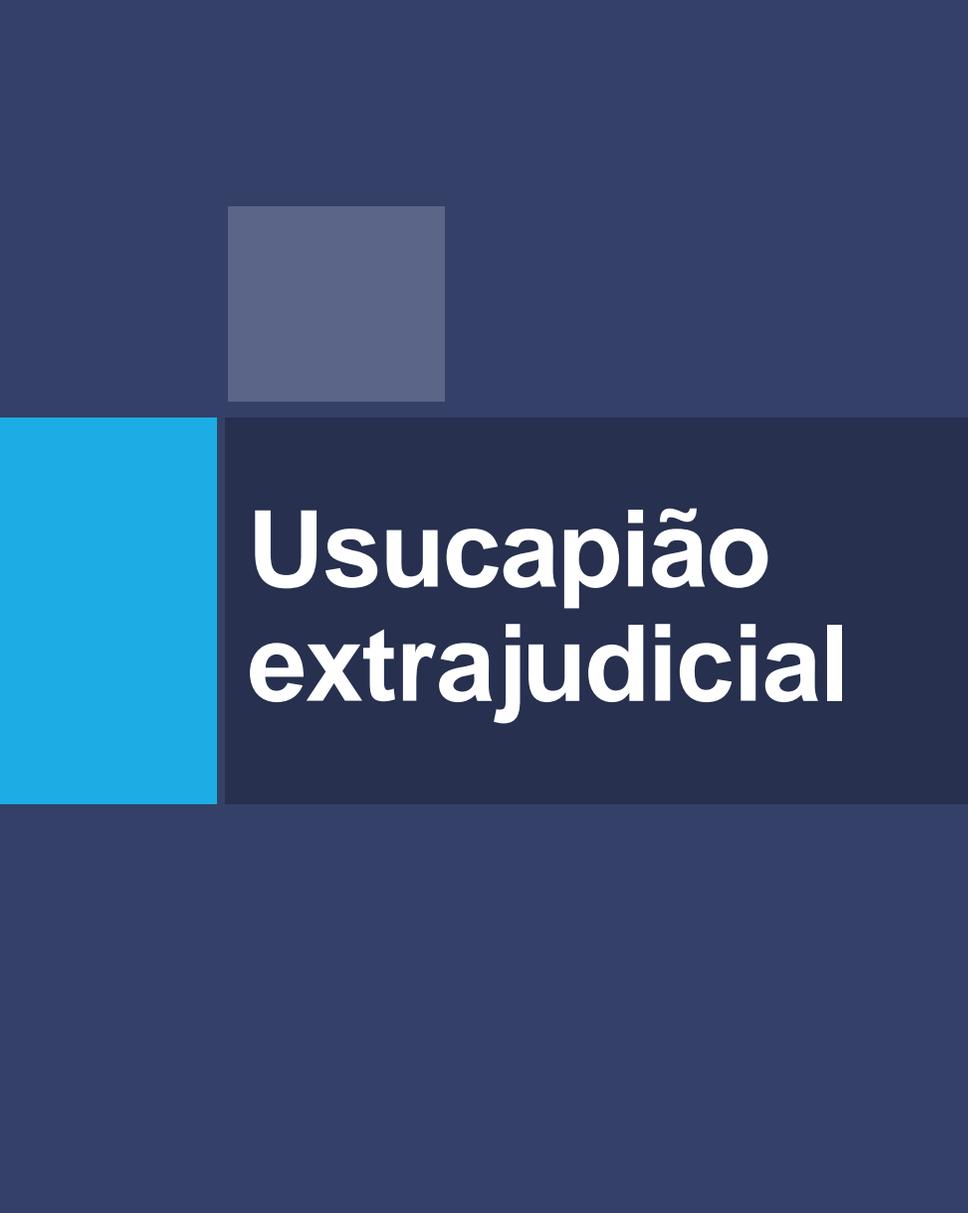
| Arrecadação de impostos (fiscalizadores) | De janeiro 2010 30 de novembro de 2022 |
|--|---|
| ITR | R\$ 15.562.543.982,63 |
| ITCMD | R\$ 81.108.683.810,76 |
| ITBI | R\$ 143.527.015.050,72 |
| IPTU | R\$ 479.695.035.018,95 |
| Todos os impostos | R\$ 719.893.277.863,06 |

| Arrecadação de impostos (contribuintes) | De janeiro 2010 Até 30 de novembro de 2022 |
|---|---|
| ISS | R\$ 771.290.612.521,25 |
| IR | R\$ 11.180.000.000 |

| Ano | Arrecadação |
|---------------------------|------------------------|
| 2010 | R\$ 25.147.714.288,57 |
| 2011 | R\$ 28.857.735.863,94 |
| 2012 | R\$ 32.472.311.981,30 |
| 2013 | R\$ 37.266.980.379,86 |
| 2014 | R\$ 41.427.225.876,66 |
| 2015 | R\$ 51.033.296.509,99 |
| 2016 | R\$ 51.380.831.668,23 |
| 2017 | R\$ 55.746.941.593,64 |
| 2018 | R\$ 74.120.911.895,68 |
| 2019 | R\$ 70.822.684.953,43 |
| 2020 | R\$ 100.465.606.326,13 |
| 2021 | R\$ 61.946.942.435,57 |
| 2022 (até 30 de novembro) | R\$ 62.538.001.424,13 |
| Todos os anos | R\$ 693.227.185.197 |



Usucapião extrajudicial



Usucapião extrajudicial

Quais são as
perguntas mais
comuns relacionadas
ao tema?





alsoasked.com

Quais são as
perguntas mais
comuns
relacionadas ao
tema?

O que é necessário para dar entrada na usucapião extrajudicial?

Quanto custa um processo de usucapião extrajudicial?

Quanto tempo demora um processo de usucapião extrajudicial?

Quanto cobra um advogado para fazer uma usucapião extrajudicial?

Nova Modalidade ou novo procedimento?

-
- A Usucapião pode ser:
 - Usucapião extraordinária
 - Usucapião extraordinária com moradia ou produção
 - Usucapião especial rural
 - Usucapião especial urbana
 - Usucapião especial urbana por abandono de lar
 - Usucapião ordinária
 - Usucapião ordinária decorrente de registro cancelado
 - Usucapião coletiva

Nova Modalidade ou Novo Procedimento?

- 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:

Nova Modalidade ou Novo Procedimento?

- 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:

Nova Modalidade ou Novo Procedimento?

- Ao Oficial do Registro de Imóveis cumpre prestar os serviços a seu cargo de modo adequado, observando rigorosamente os deveres próprios da delegação pública em que está investido, a fim de garantir a autenticidade, publicidade, segurança, disponibilidade e eficácia dos atos jurídicos constitutivos, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis e atividades correlatas.

....., brasileiro, casado, inscrito no CPF/MF sob o nº, residente e domiciliado na Rua Dr., CEP:, neste ato representado pelo advogado que esta subscreve, vem formalmente, a ilustre presença de Vossa Senhoria, requerer a

Art. 319. A petição inicial indicará:

II - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu;

Art. 3º 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 - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado

III - certidões negativas dos distribuidores

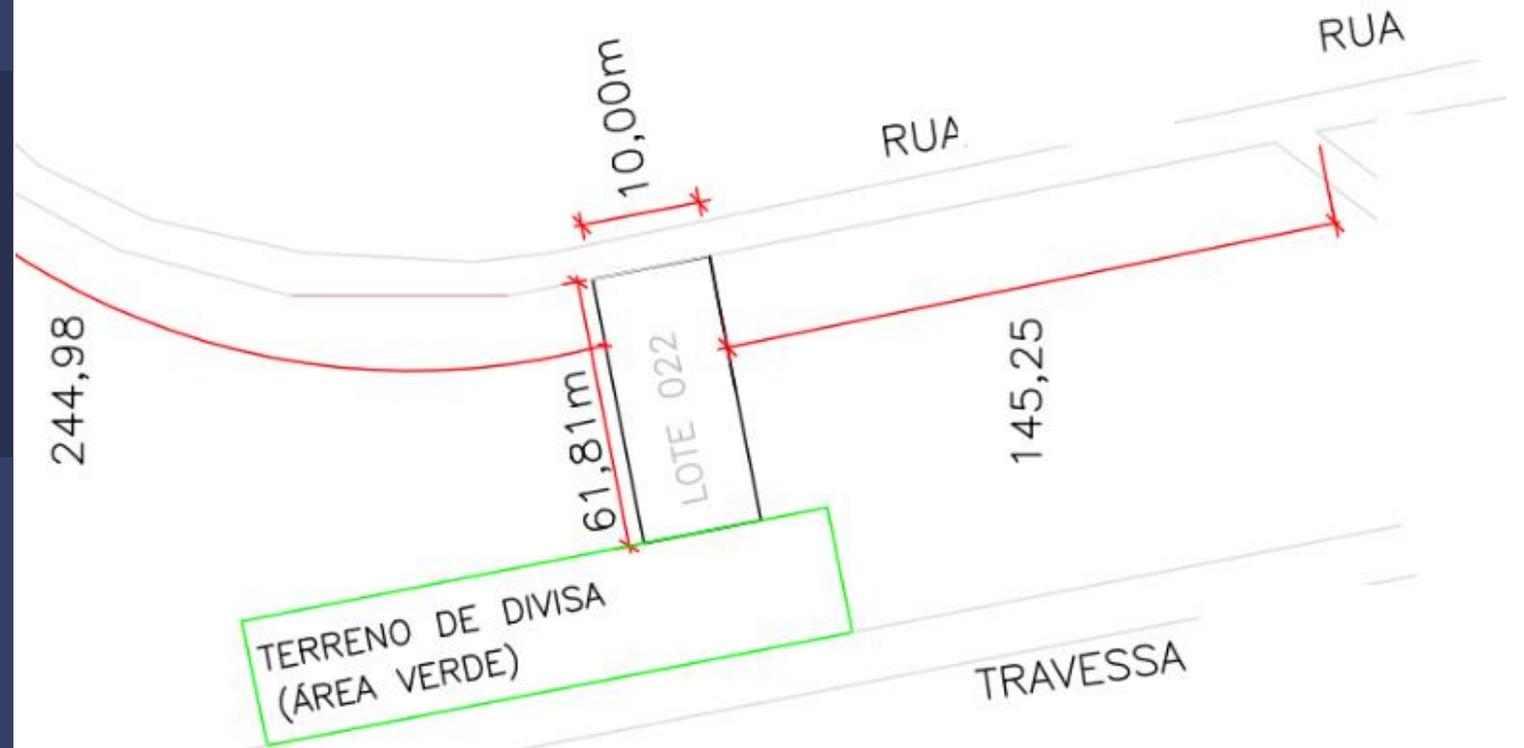
IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

I - ata notarial
lavrada pelo tabelião,
atestando o tempo
de posse do
requerente e de seus
antecessores

Processo 1114209-92.2019.8.26.0100 –
Sentença – Dúvida – Usucapião
extrajudicial – Negativa de continuidade
do procedimento – Cabimento –
**Ausência de apresentação de ata
notarial – Requisito obrigatório**
constante no rol do art. 216-A da LRP –
Impossibilidade de substituição por
outros documentos comprobatórios –
Manutenção do óbice – Procedência

II - planta e memorial
descritivo assinado
por profissional
legalmente habilitado

.....



14. Verifica-se que a **planta** que instruiu o pedido de usucapião, não reúne os requisitos mínimos exigidos pela Prefeitura Municipal, tais como: dimensão do logradouro, leito carroçável, calçadas lindeira e oposta, sem os quais, o estudo ficará prejudicado, acarretando pronta impugnação. Desta forma, os interessados deverão apresentar nova planta e memorial descritivo para constar o que segue (princípio da especialidade objetiva: art. 176, §1º, 3, “b”, da Lei nº 6.015/73, c/c item 57, I, Cap. XX, das NSCGJ).

- a)** Larguras reais dos logradouros públicos - frente ao imóvel usucapiendo (leito carroçável e passeios de ambos os lados);

- b)** Situação física e identificação do imóvel usucapiendo (perímetro completo, medidas perimetrais reais, indicação do logradouro, números do prédio, lote e quadra, como também indicar o bairro/loteamento, contribuinte e registro de origem);

- c)** Distância do imóvel em relação à esquina mais próxima, como também o nome do logradouro que se refere;

d) Os pontos de amarrações;

e) Ângulos internos ou azimutes na forma usual (grau, minuto e segundo - ex: $89^{\circ}56'03''$);

f) Indicação dos logradouros, prédios, lotes, quadras, contribuintes e registros dos imóveis confrontantes;

g) Todas as assinaturas deverão ser devidamente reconhecidas em Cartório (art. 221, II, da Lei nº 6.015/73).

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado

III - certidões negativas dos distribuidores

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.

Julgados

Processo 1104096-79.2019.8.26.0100 –

Sentença – Dúvida – Registro de usucapião extrajudicial – Impossibilidade – **Ata notarial que não atesta a propriedade do imóvel, mas faz prova acerca do exercício da posse e das declarações da parte**, cuja veracidade pode ser questionada pelo registrador – Interessado que não preenche o requisito do animus domini para o reconhecimento da usucapião – Posse oriunda de usufruto – Manutenção do óbice – Procedência

Julgados

Apelação nº 1009670-61.2018.8.26.0019 – Registro de Imóveis – Usucapião extrajudicial – Necessidade de instrução do requerimento com as certidões de distribuição em nome dos titulares tabulares do imóvel – Art. 216, inciso III, da Lei nº 6.015/73 e art. 4º, inciso IV, alínea "b", do Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, da Corregedoria Nacional de Justiça – **Alegações de desnecessidade das certidões e de impossibilidade de sua obtenção** – Exigência legal e normativa que não pode ser afastada, em procedimento de natureza administrativa, pelos fundamentos apresentados pelos apelantes – Dúvida julgada procedente – Recurso não provido

Julgados

Processo 1070011-04.2018.8.26.0100 – Sentença – Dúvida – Usucapião Extrajudicial – Negativa por parte do oficial – **Alegação de que a autora deveria ingressar com ação de Adjudicação Compulsória, vez que possui direitos de compromissária compradora registrados na matrícula** – Descabimento – Oficial que só pode negar o prosseguimento do feito quando não preenchidos os requisitos previstos nos arts. 3º e 4º do Provimento nº 65/2017 do CNJ – **Compromisso de compra e venda que é documento apto ao ingresso do pedido de usucapião administrativa** – O fato de a autora poder ingressar com Adjudicação Compulsória não a impede de optar pela Usucapião extrajudicial, quando preenchidos os requisitos normativos – Eventual cautela do Oficial em relação ao recolhimento do ITBI poderá ser sanada com notificação à Municipalidade narrando sua suspeita de irregularidades – Improcedência

Julgados

Processo 1006201-21.2019.8.26.0100 –
Sentença – Dúvida – Usucapião Extrajudicial –
Exigência do consentimento de todos os
herdeiros dos antigos proprietários –
Desnecessidade – **Apresentação de escritura
de renúncia aos direitos hereditários de dois
herdeiros e citação do herdeiro supérstite** –
Cumprimento da exigência contida no art. 13 do
Provimento CNJ n° 65/2017 – Documento
apresentado que comprova o vínculo entre os
requerentes e os detentores dos direitos reais
sobre o imóvel – Improcedência

Julgados

Apelação nº 1066509-18.2022.8.26.0100
Registro de imóveis – Dúvida inversa –
Usucapião extrajudicial – Impugnação
fundamentada – **Inexistência de
impedimento à escrituração ordinária
para a transmissão imobiliária com o
recolhimento dos tributos devidos** –
Inteligência do artigo 13, § 2º, do
provimento CNJ 65/2017 – Extinção do
processo extrajudicial – Apelação a que se
nega provimento.

Julgados

Apelação Cível nº 1000381-
19.2021.8.26.0563 – Registro de imóveis
– Usucapião extrajudicial ordinária –
**Parcelamento irregular do solo que
não se reveste de causa suficiente,
por si só, para a rejeição de plano do
pedido** – Dúvida julgada improcedente
para determinar o retorno dos autos ao
oficial de registro de imóveis,
prosseguindo no procedimento
extrajudicial – Recurso provido

Provimento nº 65
do CNJ

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

Provimento nº 65 do CNJ

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

§ 2º 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.**

Provimento nº 65 do CNJ

Art. 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no *caput* do art. 10 deste provimento, 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 trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

Provimento nº 65 do CNJ

§ 1º 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;
- VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Provimento nº 65 do CNJ

Art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.

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

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

Requerimento Requisitos



Requerimento

Endereçamento

Qualificação completa dos requerentes, cônjuges, companheiros e advogado

Esclarecer anuência dos cônjuges/companheiros dos requerentes, que não possuem interesse em integrar o polo ativo do pedido

Procurações com as firmas dos requerentes devidamente reconhecidas

Modalidade de usucapião requerida e base legal ou constitucional

- Informar o tempo da posse, que já deve estar completo, conforme a espécie da usucapião
- Se for o caso, expor os fatos que justificam a redução do prazo da usucapião
- Constar a proporção a ser adquirida por cada adquirente
- Informar o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva
- Informar sobre o consentimento dos confrontantes e titulares de direitos reais
- 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.

O consentimento expresso dos confrontantes e titulares de direitos reais

Informar e justificar o óbice à correta escrituração da transação

Descrição completa do imóvel, conforme a matrícula ou transcrição do imóvel

Descrição completa do imóvel, conforme o laudo técnico

- Constar expressamente indicação de quem são os imóveis confrontantes, consignando o número da matrícula/transcrição, seus respectivos proprietários tabulares ou se ocupantes, esclarecer a que título se deu a referida posse, apresentando documento comprobatório, bem como indicar o endereço completo de cada confrontante a ser notificado, caso não haja anuência prévia
- Tratando-se de usucapião de lote vago ou em área sem edificação, a comprovação da posse dependerá da apresentação de ao menos duas testemunhas que atestem os atos efetivos de posse pelo tempo necessário à usucapião

Existência de edificação, benfeitoria ou qualquer acessão no imóvel (mencionar as datas)

Origem, características e modo de aquisição da posse

- Se for o caso, declinar o justo título para a usucapião ordinária
- 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
- Havendo vários herdeiros e sendo um deles o requerente, alegando posse exclusiva, não pode ser admitida a “sucessio possessionis”.

Se for o caso, declinar o justo título para a usucapião ordinária;

Qualificação completa de todos os possuidores anteriores (em caso de soma da posse)

Afirmção de ser a posse justa e, quando não for presumida, a boa-fé do possuidor

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

Declaração do advogado de que as cópias apresentadas são autênticas

Notificações - Em caso de impossibilidade de localização dos titulares dos direitos registrados ou averbados (por exemplo registro muito antigo, sem elementos mínimos de qualificação e/ou endereço), constar expressamente as diligências realizadas para a localização do paradeiro dos mesmos, as quais se resultaram infrutíferas, deverão ser apresentados documentos que comprovem tais tentativas. Sendo que nessa hipótese a cientificação destes será via publicação de edital eletrônico

Gravames – o requerente informará sobre o pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem

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

Certidões - Apresentação das certidões dos distribuidores cível e criminal da Justiça Estadual e da Justiça Federal, expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome dos requerentes, seus respectivos cônjuges/companheiros e dos titulares de domínio do imóvel usucapiendo

Atribuição de valor

Marcello Oliveira da Silva

Escrevente do 29º Tabelionato de Notas de São Paulo (www.29notas.com) – Fones: (11) 2102-0129 e (11) 99814-6406 – E-mail: marcello.oliveira@29notas.com.br (blog pessoal)

[INÍCIO](#)

[INVENTÁRIO](#)

[USUCAPIÃO](#)

[ADJUDICAÇÃO EXTRAJUDICIAL](#)

[PALESTRAS](#)

[GALERIA](#)

[NEWSLETTER](#)

[VÍDEOS E TUTORIAIS](#)

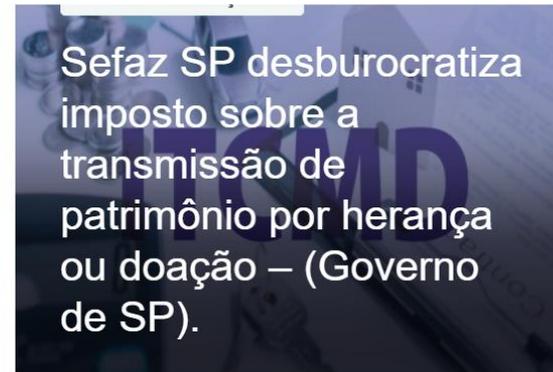
[CONTATOS](#)

[SOBRE](#)



COLÉGIO NOTARIAL

Governo de SP: Sefaz SP desburocratiza imposto sobre a transmissão de patrimônio por herança ou doação



Sefaz SP desburocratiza imposto sobre a transmissão de patrimônio por herança ou doação – (Governo de SP).



INR PUBLICAÇÕES

Autorização eletrônica de viagem para crianças e adolescentes – (TJ-SP).

Obrigado



DÚVIDAS?