

Usucapião extrajudicial

Roteiro para advogado

-- INSTRUÇÕES PARA INGRESSO NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS --

1. PREVISÃO LEGAL:

a) **Código de Processo Civil 2015:**

1. Art. 1.071, Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;

b) **Lei de Registros Públicos:**

1. Art. 216-A, Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

c) **Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais:**

1. Arts. 1.157 a 1.165, Provimento Conjunto nº 93/2020.

d) **Provimento nº 65 de 14/12/2017 da Corregedoria Nacional de Justiça.**

e) **Provimento nº 121 de 13/07/2021 da Corregedoria Nacional de Justiça.**

2. ESPÉCIES DE USUCAPIÃO:

| TEMPO | ESPÉCIE DE USUCAPIÃO | REQUISITOS | PREVISÃO LEGAL |
|---------|--|--|---|
| 15 anos | Extraordinária | Posse ininterrupta e sem oposição, independentemente de justo título e boa-fé. | Art. 1.238, Código Civil |
| 10 anos | Extraordinária Habitacional ou <i>Pro Labore</i> | 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. 1.238, parágrafo único, Código Civil |
| | Ordinária | Posse ininterrupta e sem oposição, <u>com justo título</u> e boa-fé. | Art. 1.242 e 1.379, 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 nº 6.001/1973 (Estatuto do Índio) |
| 05 anos | Ordinária Habitacional ou <i>Pro Labore</i> | Posse ininterrupta, de boa-fé e sem oposição, <u>com justo título</u> , se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos rurais de interesse social e econômico. | Art. 1.242, parágrafo único, Código Civil |
| | Constitucional Urbana | Posse ininterrupta e sem oposição de área urbana de até 250m ² para fins de sua moradia e sua família, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. | Art. 1.240, Código Civil e art. 183, Constituição Federal |
| | 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. 1.239, Código Civil e art. 191, Constituição Federal |
| | Especial Urbana Coletiva | 05 anos de posse ininterrupta e sem oposição de área urbana com mais de 250m ² , ocupada por população de baixa renda para sua moradia, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por | Art. 10, Lei nº 10.257/2.001 (Estatuto da Cidade) |

| | | | |
|---------|-------------------------------------|--|----------------------------|
| | | cada possuidor, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. | |
| 02 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 ² , cuja propriedade divida 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. 1.240-A, Código Civil |

3. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS (APRESENTAR PREFERENCIALMENTE NA ORDEM ABAIXO):

- Os documentos devem ser apresentados no original. (art. 4º, §1º, Provimento nº 65/2017 CNJ).

Obs: O §1º do artigo 4º do Provimento 65 exige que os documentos sejam apresentados no original. Contudo, o §3º ressalta que o documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado, sendo dispensada a apresentação em cópia autenticada.

a) Requerimento assinado por advogado (art. 319, CPC; art. 3º Provimento nº 65/2017 CNJ):

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

1.1. *Endereçamento ao registrador de imóveis competente;*

1.2. *Qualificação dos requerentes e requeridos, sendo:*

1.2.1. **PESSOA NATURAL:** Os nomes e qualificação completa da pessoa natural e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, indicando a nacionalidade, capacidade jurídica, profissão, estado civil (data do casamento, regime do casamento, indicação do registro do pacto antenupcial, se houver), endereço e lugar de domicílio, ou existência de união estável (com escritura de união estável registrada), o número de inscrição no CPF e Carteira de Identidade (RG ou CNH), bem como seu endereço eletrônico.

1.2.2. **PESSOA JURÍDICA:** O nome/razão social da pessoa jurídica, endereço da sede, endereço eletrônico, número do CNPJ, número de registro na Junta Comercial (NIRE) ou no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas; indicação do representante legal, com sua qualificação (nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, RG e CPF, e endereço completo). Informar que ato dá poderes de representação (cláusula do contrato social, ata de eleição, procuração) e anexar os documentos comprobatórios.

1.3. *O fato e os fundamentos jurídicos do pedido:*

1.3.1. *Indicação da espécie de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;*

1.3.2. *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;*

A usucapião não irá regularizar a construção. O interessado deverá apresentar, posteriormente, o habite-se e CND do INSS ou declaração de dispensa (nas hipóteses legais).

1.3.3. *Informações que justifiquem os impedimentos ou dificuldades para a regularização de sua propriedade pelos meios ordinários;*

1.3.4. *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;*

1.3.5. *Número da matrícula/transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra matriculado ou registrado;*

1.3.6. *Valor atribuído ao imóvel:* o valor do imóvel 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 (§8º do art. 4º do Provimento nº 65/2017 CNJ).

Caso o imóvel tenha sido declarado pelo usucapiente em sua Declaração de Imposto de Renda, sugere-se que conste no requerimento inicial dois valores: o valor fiscal (IPTU ou ITR) e o valor de

mercado ou o já declarado para a Receita Federal, para que não haja divergência de informações no momento que o Registro de Imóveis encaminhar a DOI para a Receita Federal.

1.4. *Nome, número de inscrição na OAB, endereço completo, número do telefone e endereço de e-mail do advogado que representar o requerente.*

Todas as intimações serão feitas através do advogado, por e-mail (art. 9º, §1º, Prov. nº 65/2017 do CNJ).

1.5. *Os pedidos, com as suas especificações, sendo necessário requerer, ao menos:*

1.5.1. *O processamento do pedido;*

1.5.2. *A notificação dos interessados que não anuíram expressamente à usucapião (se houver). Deve ser informado o endereço de quem será notificado e cabe ao requerente provar a legitimidade dos notificandos;*

1.5.3. *A notificação para que as Fazendas Públicas (da União, Estado e Município) se manifestem sobre o pedido;*

1.5.4. *A publicação de edital para a ciência de terceiros eventualmente interessados;*

1.5.5. *O deferimento do pedido, com o conseqüente reconhecimento da usucapião;*

1.5.6. *O registro da usucapião na matrícula do imóvel ou naquela que será aberta, no caso de ainda não existir.*

1.6. *O valor da causa (deve ser igual ao valor atribuído ao imóvel - art. 292, II, CPC);*

1.7. *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).*

Atenção: Conforme determina o §2º do artigo 4º do Provimento nº 65/2017 CNJ: 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.

O requerente deverá fornecer, ainda, as cópias para cientificação dos três entes públicos.

b) Procuração *ad judicium* outorgada ao advogado;

1. Não será necessário reconhecer firma na procuração (Provimento nº 121/2021 CNJ).
2. É fundamental que sejam outorgados poderes especiais para formular pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião relativamente ao imóvel usucapiendo, nela consignando sua descrição sucinta, de modo que seja possível identificar o bem.
3. Se for defensor público, apresentar declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso, que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião.

c) Certidões do Ofício de Registro de Imóveis:

1. Apresentar todas as certidões, independentemente de terem sido apresentadas ao Tabelião de Notas para lavratura da ata notarial, com validade de 30 dias, considerando a data de prenotação no Ofício de Registro de Imóveis:
 - 1.1. *Imóvel usucapiendo **com** matrícula/transcrição: inteiro teor, ônus e ações (e negativa de alienações posteriores, em caso de transcrição);*
 - 1.2. *Imóvel usucapiendo **sem** matrícula/transcrição: negativas de ônus com ações;*
 - 1.3. *Imóveis **confrontantes com** matrícula/transcrição: inteiro teor e, no caso de transcrição, ônus e ações e negativa de alienações posteriores;*



1.4. *Imóveis confrontantes **sem** matrícula/transcrição: negativas de ônus com ações;*

- o *Observações:*
- o *No caso de imóveis cujos registros ainda estiverem em **transcrição** ou **não** tiverem nenhum registro identificado, as certidões acima indicadas devem ser solicitadas também nos cartórios do 2º ao 7º Ofício de Registro de Imóveis da Capital;*

d) Ata Notarial lavrada por Tabelião de Notas:

1. 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;
2. É livre a escolha do Tabelião (art. 166, CN), **ressalvada** a limitação territorial para realizar diligências (art. 9º, da Lei nº 8.935/94 e art. 146, § 1º, CN: observados os limites do município para o qual recebeu a delegação);
3. 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.
4. 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.
5. Deve constar da ata que: **“o requerente foi cientificado de 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”.**
6. Requisitos (art. 264, CN e art. 4º, Provimento nº 65/2017 CNJ):
 - 6.1. *Qualificação completa do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião (Art. 4º, I, do Provimento nº 65/2017 CNJ. Art. 787, IV, 796, 801 e 868, CN):*
 - 6.1.1. ***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) endereço eletrônico, domicílio e residência;*
 - 6.1.2. ***Pessoas jurídicas:** nome; CNPJ; endereço eletrônico; endereço completo da sede, qualificação completa do representante e dados da procuração ou contrato social que lhe dão poder de representação;*
 - 6.2. *Certidões do Ofício de Registro de Imóveis: inteiro teor, ônus e ações (e negativa de alienações posteriores, em caso de transcrição). Se o imóvel não tiver registro identificado, certidões negativas de busca (do 1º ao 7º Ofícios de Imóveis da Capital);*
 - 6.3. *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;*
 - 6.4. *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;*
 - 6.5. *O tempo e as características da posse do requerente e de eventuais antecessores ;*
 - 6.6. *A forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte interessada;*
 - 6.7. *A modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;*
 - 6.8. *Eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pela parte interessada;*

- 6.9. *O número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;*
- 6.10. *O valor atribuído ao imóvel usucapiendo (o valor do imóvel 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);*
- 6.11. *A continuidade e a durabilidade do exercício da posse pela parte interessada;*
- 6.12. *O exercício da posse com ânimo de dono pela parte interessada;*
- 6.13. *Quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo;*
- 6.14. *Outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;*
- 6.15. *Demais itens e documentos apresentados ao Tabelião;*
- 6.16. **OBSERVAÇÃO:** *o fato de constar na ata notarial os documentos e as certidões, não dispensam a sua apresentação ao Registro de Imóveis dentro do prazo de validade.*

e) Justo título:

1. 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.
2. Obrigatório nas espécies:
 - 2.1. *Usucapião Ordinária (art. 1.242, CC);*
 - 2.2. *Usucapião Ordinária Habitacional e Pro Labore (art. 1.242, parágrafo único, CC).*
- 2.3. 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.), no original (art. 4º, §1º, Provimento nº 65/2017 CNJ).

1. Poderão ser apresentados documentos complementares que comprovem a posse, tais como fotos do imóvel, declarações de confrontantes e testemunhas, dentre outros;
2. Mesmo havendo justo título, outros documentos comprobatórios deverão ser apresentados.
3. O §1º do artigo 4º do Provimento 65 exige que os documentos sejam apresentados no original. Contudo, o §3º ressalta que o documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado, sendo dispensada a apresentação em cópia autenticada.

g) Planta, memorial descritivo e ART/RRT:

1. 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.
 - 1.1. *Caso o imóvel objeto da usucapião seja uma unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, fica dispensada a apresentação da planta e do memorial descritivo, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula (art. 4º, §5º, Provimento nº*



65/2017 CNJ), devendo a anuência dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ser apresentada em documento apartado;

- 1.2. *Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico. Caso não conste sua anuência nos documentos, o mesmo será notificado para manifestar seu consentimento expresso em 15 dias, interpretando o silêncio como concordância (art. 216-A, §11, Lei 6.015/73);*
- 1.3. *Caso o imóvel objeto da usucapião se localizar em condomínio edilício ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula do terreno (art. 7º, Provimento nº 65/2017 CNJ).*
2. O imóvel urbano deve ser descrito com coordenadas georreferenciadas (SIRGAS 2000). Observações:
 - 2.1. *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;*
3. Os imóveis confrontantes devem ser indicados pelo número da matrícula ou transcrição, porém, se o requerente alegar não possui-las, devem ser ao menos indicados:
 - 3.1. *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;*
4. Se o imóvel for cortado por área pública, o memorial e planta devem descrever cada área separadamente (art. 176, § 1º, I, Lei 6.015/73);
5. Eventual rasura na planta ou memorial deverá ser ressalvada (assinada) por todos (responsável técnico, requerente e titulares de direitos/confrontantes);
6. Apresentar arquivo eletrônico (por CD ou e-mail) contendo a descrição do imóvel;
7. A ART/RRT deverá ser apresentada no original ou cópia autenticada, devidamente quitada.

h) Certidões Judiciais:

1. Válidas por 30 dias.
2. Apresentar certidões negativas, cíveis e criminais, dos distribuidores da Justiça Estadual e Federal e Trabalhista, inclusive PJE, providas do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, expedidas em nome:
 - 2.1. *do requerente e do respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;*
 - 2.2. *do requerido e do respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;*
 - 2.3. *de todos os demais possuidores e dos respectivos cônjuges ou companheiro, se houver, nos casos de soma de períodos de posse anteriores à do Requerente (accessio ou successio possessionis);*
3. Caso alguma certidão seja positiva, é necessário apresentar certidões de objeto e pé das ações existentes.

i) Certidão de Pagamento ou Desoneração do ITBI;

1. Havendo justo título que constitua negócio jurídico oneroso (ex: promessa de compra e venda, cessão de promessa de compra e venda, etc.), deverá ser apresentada a certidão de pagamento ou desoneração de ITBI.

j) Certidão de Pagamento ou Desoneração do ITCD;

1. Havendo justo título que constitua negócio jurídico gratuito (ex: doação, promessa de doação, partilhas, etc.), deverá ser apresentada a certidão de pagamento ou desoneração de ITCD.

k) Demais documentos:

1. O Advogado poderá apresentar quaisquer outros documentos probatórios que entender indispensáveis ao bom desempenho do pedido da usucapição;
2. 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:

1. O(s) requerente(s) possuidor(es) deverão comparecer em nome próprio (e não como representantes do espólio);
2. O(s) herdeiro(s) deverá(ão) comparecer na condição de requerente(s):
 - 2.1. *Se nem todos os herdeiros quiserem, deve-se apresentar escritura pública que comprove a renúncia dos demais ou a apresentação de eventual partilha em que a posse foi atribuída apenas a(o)(s) requerente(s);*
 - 2.2. *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.*
3. 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:

1. Apresentar pacto e certidão de casamento para registro ou certidão do pacto registrado em outro RI (arts. 797 e 868, CN; art. 1.657, CC);
2. Se o pacto já estiver registrado nesta Serventia, não há necessidade de apresentar os documentos acima.

c) Pessoa jurídica requerente (art. 118 CC e 189, III, CN):

1. Exige-se representação por administrador com poderes suficientes, ou por procurador regularmente constituído;
2. 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.

d) Perempção (art. 9º, Provimento nº 65/2017 CNJ):

1. 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;
2. 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.

e) Ônus real ou gravame (art. 14, Provimento nº 65/2017 CNJ):

1. A existência de ônus real ou gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impede o reconhecimento extrajudicial de usucapição, hipótese em que o título de propriedade será registrado respeitando-se aqueles direitos, ressalvada a hipótese de cancelamento mediante anuência expressa do respectivo titular de tais direitos.

f) Usucapião como meio de fraude:

1. A usucapião extrajudicial não é admitida quando há outra forma legal de aquisição da propriedade;
2. A tentativa de usucapião extrajudicial como meio de fraude, por exemplo, para evitar recolhimento de imposto de transmissão, será indeferida.
3. 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 (§2º do art. 13 do Provimento nº 65/2017 CNJ).