

# Usucapião Extrajudicial

## Porto Alegre/setembro/2017

*João Pedro Lamana Paiva*  
*Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre*

### Usucapião Extrajudicial

- A usucapião extrajudicial, que tem caráter opcional ao jurisdicionado, processando-se perante o Registro de Imóveis, é uma das grandes novidades da nova lei processual civil (artigo 1071 que inseriu o artigo 216-A na Lei nº 6.015/73).
- É um trabalho desenvolvido em conjunto entre o tabelião e o registrador imobiliário, evidenciando mais um instrumento de desjudicialização.

### Introdução

O instituto da Usucapião é uma forma de aquisição da propriedade em razão da posse no transcorrer do tempo, vinculada ao cumprimento de requisitos definidos em lei.

A aquisição da propriedade pela usucapião possui três diferentes procedimentos:

- Usucapião Judicial
  - Usucapião Administrativa
  - Usucapião Extrajudicial
- 
- A usucapião judicial é a forma mais conhecida de se alcançar o direito, podendo ser aplicado a todas as espécies de usucapiões, com exceção da Lei nº 11.977/09, hoje Lei nº 13.465/17. Está prevista no Código Civil, a partir dos artigos 1.238ss.
  - Possuía um procedimento específico no CPC, o qual foi subtraído na Lei nº 13.105/15. Agora, segue o rito ordinário comum, com as observações dos artigos 246, §3º e 259, I do CPC.
  - A usucapião administrativa foi instaurada pela Lei nº 11.977/09, hoje Lei nº 13.465/17, aplicável a REURB-S: Regularização Fundiária de Interesse Social.
  - A usucapião extrajudicial é o destaque da matéria na nova lei processual (art. 1071 que inseriu o art. 216-A na Lei nº 6.015/73), tendo em vista a novidade do instrumento e a ausência de capítulo específico para a usucapião na nova Lei.

### Espécies de Usucapião

- O procedimento extrajudicial admite todas as espécies de usucapião, salvo disposição legal em contrário.
- O Código Civil dispõe nos arts. 1.238ss diferentes tipos de usucapião.
- **Uma das exceções legais** é o usucapião pela REURB-S - Regularização Fundiária de Interesse Social (Lei nº 11.977/09, hoje Lei nº 13.465/17), pois há procedimento específico para este tipo de regularização.

## 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**).

Sendo **URBANO**: Verificar a regularidade fiscal (IPTU).

Sendo **RURAL**: Tratando-se de imóvel matriculado, deve ser exigido o CCIR e o ITR. Quanto ao Georreferenciamento, aplica-se, por analogia, o art. 2º, I do Decreto nº 5.570/05.

**Art. 2º** A identificação do imóvel rural objeto de ação judicial, conforme previsto no § 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, será exigida nas seguintes situações e prazos: Ver tópico (677 documentos)

**I - imediatamente, qualquer que seja a dimensão da área, nas ações ajuizadas a partir da publicação deste Decreto;**

### Imóvel em Condomínio

- Pode um condômino usucapir dentro do todo, área de outro(s) condômino(s)?**

É preciso analisar que tipo de situação está instalada. Se se tratar de condomínio de direito (pro indiviso), em tese não é possível, porque a situação fática da posse não está identificada. Mas, se as áreas ideais já estiverem estremadas/divididas (pro diviso), daí é possível que corra a prescrição aquisitiva a favor de quem de fato tem área maior da que tem titulada, admitindo-se a usucapião.

### Usucapião Familiar

- A denominada usucapião familiar, entre cônjuges ou por abandono do lar, prevista pelo art. 1.240-A do Código Civil dependerá da apresentação de sentença, com certidão de trânsito em julgado, reconhecendo o abandono do lar pelo(a) ex-cônjuge ou ex-companheiro(a) do(a) usucapiente e de prova da propriedade em comum perante o registro de imóveis, além do atendimento dos demais requisitos legais para seu reconhecimento.

## Usucapião de Bens Móveis

É possível a via extrajudicial para bens MÓVEIS?

- A meu ver **não**, pois a legislação se refere expressamente a usucapião extrajudicial de bens imóveis, processados no Registro de Imóveis.

## Terras Devolutas

- É possível a usucapião de terras devolutas?

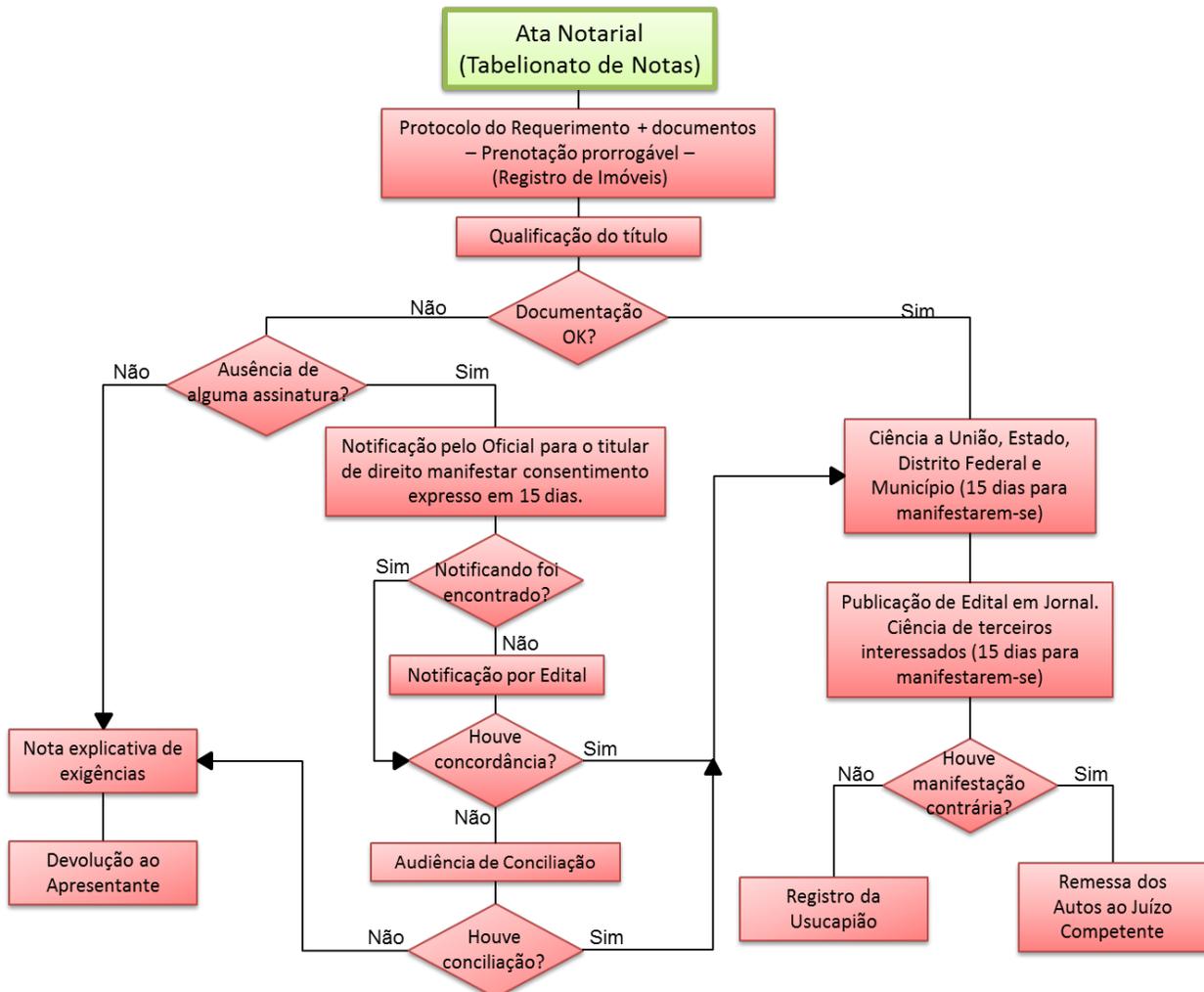
SMJ, entendo que sim, uma vez que a inexistência de registro anterior não importa necessariamente em terra devoluta. Com maior razão em se tratando de usucapião extraordinário.

## Novos Artigos

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (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:

## Fluxograma do Procedimento



### Ata Notarial

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, **aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil;**

**OBS.: É um título sujeito à impugnação no RI? Sim ou não?**

- A ata notarial será 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.
- **De regra**, deve ser feita diligência no local do imóvel (competência territorial) para que o Tabelião possa **atestar a posse**. Em casos especiais a diligência é dispensável (ex.: condomínio edilício instituído).
- Para uma melhor instrução recomenda-se que conste na ata notarial **fotos do imóvel** objeto da usucapião, com seus limites, conforme autoriza o **parágrafo único** do art. 384 do CPC.

### Ata Notarial

- O nosso projeto da usucapião extrajudicial contemplava que o procedimento seria conduzido pelo Notário, bem como este lavraria uma Escritura Pública Declaratória da Usucapião.
- O advento do art. 384 do CPC trouxe uma maior conformidade para a adoção da Ata Notarial. **Entretanto**, entendo que a Escritura Declaratória seria **o instrumento adequado para colher declarações** (possuidor, lindeiros, testemunhas etc.).
- Desta forma, a Ata Notarial poderia ser instruída facultativamente com a Escritura Declaratória, o que também defende o Registrador Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza.

### Enunciado CNB

- O Colégio Notarial do Brasil no XXII Congresso da categoria, em João Pessoa-PB, emitiu um enunciado específico sobre a ata notarial.

### ENUNCIADO 1

“A ata notarial para fins de usucapião extrajudicial tem conteúdo econômico”

## ▶ “EM FOCO: USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL”

### ▶ ATA NOTARIAL

▶ Ricardo Guimarães Kollet  
INCISO I, DO ART. 216-A DA LRP  
Redação do art. 1071 do Novo CPC  
(Atualizada pela Lei nº 13.465, de 2017)

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (NOVO CPC)

#### Ata notarial - Conceito

##### ▶ Novo CPC

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.

##### ▶ Normas de Serviço RS

Art. 628 - ...é a narração objetiva de uma ocorrência ou fato, presenciado ou constatado pelo Tabelião.

##### ▶ Doutrina:

...fato por ele verificado ( Poisl )

...capta por seus sentidos... ( Brandelli )

...que ele vê e ouve com seus próprios sentidos (J.Teodoro da Silva)

#### Espécies de atas notariais

De presença - ata protótipo; na presença o fato

De referência - depoimentos de pessoas - esc. declaratória

De protocolização - anexação de documentos ao acervo notarial

#### ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Abrange uma ATA DE REFERÊNCIA, ou ESCRITURA PÚBLICA DECLARATÓRIA, UMA ATA DE PROTOCOLIZAÇÃO E UMA ATA DE PRESENÇA

#### Doutrina atual

- ▶ 16. Ata Notarial • A nova redação do Código de Processo Civil “modo de existir de algum fato” permitiu que o tabelião faça constar na ata as declarações, documentos e demais provas que comprovam a posse sobre o imóvel objeto da usucapião. • Por esta razão, que foi adotada a ata notarial no procedimento da usucapião extrajudicial, em substituição a escritura pública declaratória. <http://pt.slideshare.net/IribImprensa/usucapio-extrajudicial-lamana-paiva-irib> -

1º RI POA

Poderá, sem problema algum, notário...lavrar ata notarial das declarações deste outro vizinho. <http://busca.saraiva.com.br/q/usucapiao-administrativa-leonardo-brandelli> -Jundiai

A ata em diligência poderá conter declaração de terceiros com quem deva se comunicar o notário -  
Jose Lucas Rodrigues Olgado, 1º Notas Jundiaí RDI 79 - 2015

Ata notarial para atestar tempo de posse é equivocada - Valestan Costa - RDI 79 - Cabo Frio/RJ

### MODELO PRÁTICO DE ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

#### Preâmbulo

ATA NOTARIAL especial para fins de usucapião extrajudicial - art. 216-A, inciso I, da Lei 6015/73, como adiante se declara. SAIBAM quantos este público instrumento de ATA NOTARIAL virem, que no dia \_\_\_ do mês de \_\_\_\_\_, do ano de \_\_\_\_\_, neste 13º Tabelionato de Porto Alegre, Capital do Estado do Rio Grande do Sul, às ... horas, lavrei a presente ata notarial,

#### Qualificação do requerente, testemunhas e lindeiros, requerimento

Por soliciitação de, F. Tal, (qualificar), acompanhado de seu advogado (qualificar)

testemunhas, F. Tal,...(qualificar)

dos lindeiros: F. Tal... (qualificar) \*

Os presentes reconhecidos como os próprios e pessoas juridicamente capazes, do que dou fé. Pelo solicitante me foi requerida a lavratura da presente ata notarial para fins de composição de documentos previstos no artigo 216-A, inciso I da Lei 6015/73, o que faço a partir das declarações do requerente e das testemunhas/lindeiros, documentos apresentados e vistoria *in loco*, conforme passo a relatar:

\* o comparecimento dos lindeiros poderá ser dado direto no mapa, conforme inc. II, art. 216-A LRP.

#### Ata de referência - declarações

**1. Declarações do requerente:** O requerente declara: **1.1.** Que exerce posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel a seguir descrito e caracterizado (DESCRIÇÃO DO IMÓVEL conforme planta mapa e memorial devidamente assinados pelos engenheiro ----- - CREA/RS nº ----). **1.2.** Que exerce dita posse há ---- anos. **1.3.** Que dita posse foi adquirida através de contrato particular de promessa de compra e venda, datado de ---, e que seu antecessor foi ----- (DESCREVER OUTRAS FORMAS DE AQUISIÇÃO, SE HOVER). **1.3.** Que o imóvel a ser usucapido possui os seguintes lindeiros: (NOME E QUALIFICAÇÃO DOS LINDEIROS/TESTEMUNHAS). **2. Declarações dos lindeiros:** Os titulares dos imóveis lindeiros ao objeto de usucapião manifestam sua plena concordância com o procedimento de usucapião extrajudicial acima mencionado, atestando, ainda, que o requerente exerce posse mansa, pacífica e ininterrupta, por si ou antecessores, há \_\_\_\_\_ anos. **3. Declaração das testemunhas:** As testemunhas acima qualificadas declaram que tem ciência da posse exercida pelo usucapiente, e seus respectivos antecessores, sobre imóvel usucapiendo, de forma mansa, pacífica e ininterrupta, há ---- anos, e que quanto a isto nada têm a opor, reconhecendo desta forma o usucapiente, (NOME DO REQUERENTE), como dono do imóvel.

#### Ata de procolização - documentos

Neste ato o requerente apresenta os seguintes documentos que serão digitalizados e anexados ao protocolo notarial e ficarão fazendo parte integrante e inseparável da presente ata notarial, os quais servirão de elemento para atestar o tempo de posse do requerente:

← ...

← ...

#### Ata de presença - vistoria in loco

Instado pelo requerente, comparecemos no endereço do imóvel, a rua \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nesta cidade, e verificamos o seguinte:

---

---

## Conclusões - atestado de tempo de posse

Diante de todos os elementos probatórios acima mencionados nos é permitido atestar que o requerente exerce posse sobre o imóvel em tela há \_\_\_\_\_ de anos, nos termos do artigo 216-A, inciso I, da Lei de Registros Públicos. 6. A presente ata notarial tem fundamento nos artigos 384 e 405, do Novo Código de Processo Civil, Lei 13.105 de 16 de março de 2015, carregando consigo a presunção de veracidade. O presente instrumento foi lido ao solicitante e aos demais comparecentes, os quais assinam, comigo, F. Tal., Tabelião, que mandei digitar e subscrevo.

---

## REGISTRO DE IMÓVEIS

### Certidão de Propriedade

- O Tabelião deverá exigir cópia da matrícula/transcrição do imóvel objeto do usucapião.
- Caso o imóvel não possua registro próprio, o requerente deve solicitar ao Registro de Imóveis uma certidão para os fins de usucapião.
- Esta certidão, para fins de usucapião, expedida pelo Registro de Imóveis, constará se o imóvel objeto do usucapião pertence a uma área maior ou se não consta identificação.

### Modelo de Certidão de Usucapião

#### COM identificação de área maior.

**CERTIFICO**, a requerimento da parte interessada, que revendo os livros deste Registro de Imóveis, verifiquei **não constar registro específico** do imóvel que a parte declarou ter a seguinte descrição: **UM IMÓVEL** situado na **Rua Brasil, nº 1000**, com área superficial de **250m<sup>2</sup>**, medindo **10m** de frente à dita Rua, a **Oeste**, medindo **25m** a **Norte** onde divide-se com propriedade Beltrano de Tal, medindo **10m** nos fundos a **Leste** onde divide-se com propriedade de Fulano de Tal e finalmente medindo **25m** a **Sul** onde divide-se com propriedade de Cicrano de Tal. Dito imóvel encontra-se no quarteirão formado pela Rua Brasil, Rua Uruguai, Rua Paraguai, e Rua Argentina, no Bairro América, **tudo em conformidade com a planta fornecida, que fica arquivada neste Ofício.**

**CERTIFICO** mais que, foram feitas buscas pelos confrontantes e origens e verifiquei constar uma área maior em nome de **PEDRO ALVARES CABRAL**, conforme Escrito particular de Posse lavrada em 1º de Abril de 1500, pelo Cacique Brasil da Silva, registrada no **Livro 1 fls.1 n.º 1**, datada de **22 de abril de 1500**. NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

#### SEM identificação de área maior.

**CERTIFICO**, a requerimento da parte interessada, que revendo os livros deste Registro de Imóveis, verifiquei **não constar registro específico** do imóvel que a parte declarou ter a seguinte descrição: **UM IMÓVEL** situado na **Rua Brasil, nº 1000**, com área superficial de **250m<sup>2</sup>**, medindo **10m** de frente à dita Rua, a **Oeste**, medindo **25m** a **Norte** onde divide-se com propriedade Beltrano de Tal, medindo **10m** nos fundos a **Leste** onde divide-se com propriedade de Fulano de Tal e finalmente medindo **25m** a **Sul** onde divide-se com propriedade de Cicrano de Tal. Dito imóvel encontra-se no quarteirão formado pela Rua Brasil, Rua Uruguai, Rua Paraguai, e Rua Argentina, no Bairro América, **tudo em conformidade com a planta fornecida, que fica arquivada neste Ofício.**

Ressalvo entretanto, a possibilidade do imóvel acima descrito se encontrar transcrito neste Ofício como fazendo parte de um todo maior ou ainda, ser formado de partes transcritas com características diversas das enunciadas. NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

## Título

- Requerimento do interessado, representado por advogado, juntando procuração.

## Documentos

### I – Ata Notarial

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 registrados ou averbados** na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

#### • PLANTA

- Assinatura do profissional, do requerente, titulares de direitos reais e de outros direitos registrados

**OBS.:** Onde está a exigência do reconhecimento de firmas? Entendo que sim (aguardar os efeitos da Lei nº 13.460/17).

**Aplica-se, por analogia, o §10 do art. 213 da Lei nº 6.015/73 no caso dos titulares de direitos sobre o imóvel usucapido?** Entendo que **NÃO**. Necessário alcançar as assinaturas de todos (marido e mulher).

**Aplica-se, por analogia, o §10 do art. 213 da Lei nº 6.015/73 no caso dos lindeiros?** Entendo que **SIM**. Bastará a assinatura de qualquer proprietário ou até de possuidor, justificadamente.

#### • MEMORIAL

- Assinatura do profissional e do requerente.

#### • ART/CREA ou RRT/CAU

- Assinatura do profissional e do solicitante do serviço.

**OBS.:** São documentos particulares **com valor econômico**? Em caso afirmativo, devem ter as **firmas reconhecidas**? Se sim, **por autenticidade ou por semelhança**?

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

#### • Certidões da Justiça Comum e Justiça Federal:

- Requerente do usucapião (também do cônjuge ou companheiro, se casado ou convivente em união estável)
- Proprietário do imóvel (existindo esta informação no Registro de Imóveis)

- Estas certidões **comprovarão a não existência de ação** tramitando com referência ao **imóvel** (usucapião, ações possessórias, desapropriação etc.) bem como em relação as **pessoas** (inventário e partilha, falência etc.). **Aferição da LITISPENDÊNCIA. E se houver ação tramitando?**

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.

- **Justo Título:** comprovante de uma **relação negocial** (instrumento particular de promessa de compra e venda, arras, contrato de compra e venda etc.)
- **Outros documentos:** IPTU, contas de água, luz, telefone ou condomínio etc.

#### Falta de Documentos

- §15º. 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).” *(Incluído pela Lei nº 13.465/17)*

#### 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.

#### Protocolo

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.

#### Prenotação

- É possível acolher atos para registro/**averbação** de gravames judiciais (penhoras, indisponibilidades, notícia de ação etc.)?
- A meu ver **é possível**, pois o procedimento serve para constatar a propriedade do requerente. A prenotação do requerimento com os documentos **não é certeza da perda da propriedade pelo titular inscrito**.

#### Notícia do Procedimento

- Para garantir a segurança jurídica dos negócios imobiliários, sugiro que seja procedida uma averbação **NOTICIANDO O PROCEDIMENTO** na matrícula/transcrição do imóvel para fins de conhecimento *erga omnes* da tramitação.
- Este ato registral se assemelha a **Notícia de Ação**, que corresponde ao cumprimento de ordem judicial na busca de publicizar a existência de uma ação que poderá ter repercussão no imóvel.

### Modelo de Notícia

AV-6/100.000 (AV-seis/cem mil), em 11/4/2017.-

**NOTÍCIA DE PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL** - Nos termos do requerimento datado de 19 de março de 2017, firmado por FULANO DE TAL, fica constando que para fins de publicidade foi protocolado neste Ofício pedido de usucapião extrajudicial, tendo como objeto o imóvel desta matrícula/transcrição, cujo procedimento tramita de acordo com o disposto no art. 216-A da Lei nº 6.015/73.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **800.000**, em 11/4/2017.-

Porto Alegre, 15 de abril de 2017.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): \_\_\_\_\_.-

EMOLUMENTOS - R\$XXX. Selo de Fiscalização XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.-

- Art. 216-A, §2º. Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o **silêncio como concordância** **(Alteração pelo art. 7º da Lei nº 13.465/17)**.
- **OBS.: Entendemos, de acordo com o CPC, que a contagem do prazo é em DIAS ÚTEIS, neste caso.**

### Consentimento

- A Lei nº 13.465/17 fez uma correção no procedimento referente a notificação disposta no §2º do art. 216-A.
- Anteriormente o silêncio na notificação **importava em discordância**, o que foi devidamente corrigido passando agora o **silêncio importar em concordância**, adequando-se a todo o ordenamento jurídico brasileiro.

### Notificação

- **O registro competente para notificação é o Registro de Imóveis. Porém, seria possível esta notificação via Títulos e Documentos?**
- **Registrador competente** a notificar:
  - Registrador de Imóveis
  - Registrador de Títulos e Documentos

### Existência de Direitos Registrados ou Averbados

#### Direitos Reais:

- O titular dos direitos (Art. 1.225 CC) vai ser notificado pessoalmente ou por edital.
- Havendo a concordância (expressa ou tácita), antes de registrar a usucapião será procedida uma averbação de ineficácia do R ou AV.
- **OBS.: Na usucapião extrajudicial se adotam cuidados que, via de regra, não são observados no Processo (Ex.: Usucapião de imóvel hipotecado, alienado fiduciariamente etc.).**

## Exemplo

AV-10/10.000(AV-dez/dez mil), em 17/7/2017.-

**INEFICÁCIA DE HIPOTECA** - Nos termos do requerimento datado de 2 de julho de 2017 e em virtude do **consentimento** do credor hipotecário FULANO DE TAL no procedimento da usucapião extrajudicial, (**1**-por anuência expressa/ **2**-pelo silêncio na notificação/ **3**-pelo silêncio após o edital de xx de junho de 2017) fica constando que a hipoteca, objeto da **R-9**, torna-se ineficaz, em relação ao imóvel desta matrícula.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **800.000**, em 10/7/2017.-

Porto Alegre, 17 de julho de 2017.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): \_\_\_\_\_.-

EMOLUMENTOS - R\$xxx. Selo de Fiscalização xxxxxxxx

### • **Gravames judiciais:**

– Existindo na matrícula **Penhora/Arresto/Sequestro, Notícia de Ação, Indisponibilidade** ou outro **gravame judicial** tem-se uma situação que foge ao arbítrio do Registrador. Com isso, vislumbram-se três possibilidades:

- **Notificar o credor** na pessoa que constar no ato registral;
- **Consultar o Juízo** da ordem do gravame;
- **Remeter os autos ao Juízo Competente** para usucapião, nos termos do §10º (Interior do Estado: Vara Cível / Capital: Vara dos Registros Públicos).

• O caso é complexo!!

• Por isso, é salutar, para a aplicação correta do procedimento, que a jurisprudência e a doutrina, nos casos concretos, indiquem a melhor orientação. Por exemplo, a usucapião de imóvel hipotecado etc.

• E se houver registro de **BEM DE FAMÍLIA VOLUNTÁRIO?**

• De regra não é possível, porque este instituto gera a impenhorabilidade e a inalienabilidade. Todavia, dependendo da situação, pode vir a ser possível (ex.: contrato de gaveta e ausência dos requisitos que sustentam o bem de família – beneficiados não residem mais no imóvel).

### Aplicação em unidade autônoma

• §11º. No caso de o imóvel usucapiendo ser **unidade autônoma de condomínio edilício**, é **dispensado consentimento dos titulares de direitos registrados ou averbados** na matrícula dos imóveis confinantes, bastando a **notificação do síndico** para se manifestar na forma do § 2º deste artigo. *(Incluído pela Lei nº 13.465/17)*

### Lindeiro a Edifício

• §12. Se o imóvel confinante contiver um **condomínio edilício**, bastará a **notificação do síndico** para o efeito do §2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos. *(Incluído pela Lei nº 13.465/17)*

### Notificação por Edital

**§13 (Incluído pela Lei nº 13.465/17)**

**Aplicação ao notificando que:**

- Não for encontrado; ou
- Esteja em lugar incerto ou não sabido.

**Providência:**

- Tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital.

**Procedimento:**

- Publicação, por 2 (duas) vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de 15 (quinze) dias úteis cada um, interpretado o silêncio do notificando **como concordância**.

**Edital por meio eletrônico**

- §14. **Regulamento do órgão jurisdicional competente** para a correição das serventias poderá autorizar a **publicação do edital em meio eletrônico**, caso em que será dispensada a publicação em jornal de grande circulação. *(Incluído pela Lei nº 13.465/17)*

**Cabe as Corregedorias Estaduais regulamentar esta matéria por se tratar de órgão de orientação, fiscalização e correição dos serviços de 1º Grau.**

**Conciliação**

- A conciliação ganhou destaque no novo Código de Processo Civil, sendo ato processual ofertado antes mesmo da contestação, conforme artigo 334.
- A **atuação do registrador de imóveis também será de conciliador** entre os interessados, quando da existência de divergências ou falta de compreensão dos interesses envolvidos.
- O Registrador de Imóveis notificará o advogado, o requerente e a pessoa que não se manifestou para comparecer no Registro de Imóveis para a **audiência de conciliação**, em razão do requerimento da usucapião extrajudicial protocolado no Ofício.
- § 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.
- **O silêncio do Poder Público importa em anuência.**
- **OBS.: Entendemos, de acordo com o CPC, que a contagem do prazo é em DIAS ÚTEIS, neste caso.**

**Anuência da União**

VOCÊ ESTÁ AQUI: HOME

### ACOMPANHE SEU PEDIDO

CPF/CNPJ:

Número de Atendimento

Esqueci o Número

### Atendimento Virtual

SERVIÇOS FINANCEIROS

REQUERIMENTOS DIVERSOS

CERTIDÕES E DECLARAÇÕES

VOCÊ ESTÁ AQUI: HOME

### ACOMPANHE SEU PEDIDO

CPF/CNPJ:

Número de Atendimento

Esqueci o Número

Não sou um robô

BUSCAR

Atendimento SISREI?  
(Clique aqui)

### ACESSO A INFORMAÇÃO

Institucional

Perguntas  
Frequentes

## Busca por "Requerimentos Diversos"

### Requerimento de Autorização de Obras

Solicite autorização para obras em imóvel da União

### Requerimento de Cancelamento de Utilização

Solicite o cancelamento de utilização de imóvel da União

### Requerimento de Declaração de Domínio da União

Solicite pesquisa para identificar se determinado imóvel é de domínio da União

### Requerimento de Isenção de Pagamento

Solicite a isenção de foros, taxas de ocupação e laudêmios (pessoas físicas carentes e jurídicas enquadradas como entidades beneficentes ou de salvaguarda para bens cu

### Requerimento de Mudança de Regime/Contrato

Solicite a alteração do regime de utilização de imóvel da União se já possuir vínculo c

## Requerimento de Declaração de Domínio da União

O que é? +

Quem pode utilizar? +

Objetivo do Requerimento:\*  
Usucapião Extrajudicial

DADOS DO REQUERENTE +

DADOS DO IMÓVEL -

INCLUIR IMÓVEL

Anotações

0/800

### Edital

- § 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.
- **O Registrador de Imóveis irá elaborar o edital para a publicação, o qual será custeado pelo requerente.**
- **OBS.: Entendemos, de acordo com o CPC, que a contagem do prazo é em DIAS ÚTEIS, neste caso.**

### Diligências

- § 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.
- **O Registrador poderá verificar *in loco* o imóvel a ser usucapido, caso tenha alguma dúvida quanto aos fatos ou documentos apresentados.**

### Encerramento

- §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, 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.**
- **Este dispositivo foi readequado em razão do silêncio importar em concordância.**

- **Coincidindo a descrição no fólio real não haverá necessidade de abertura de matrícula (Ex.: Unidades Autônomas de Edifício).**

### **Modelo de Abertura de Matrícula**

**IMÓVEL - TERRENO URBANO** encravado aos fundos do imóvel que faz frente à Rua Argentina, sem saída para via pública, com a área superficial de cento e dez metros e sessenta decímetros quadrados (**110,60m<sup>2</sup>**), situado no **Bairro Brasil**, nesta Capital, com as seguintes dimensões e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de sete metros e noventa centímetros (**7,90m**), com o imóvel da M-80.000, de propriedade de Castro Alves; **AO SUL**, na mesma extensão, com o imóvel da M-9.000, de propriedade de José Bonifácio; **AO LESTE**, na extensão de quatorze metros (**14,00m**), com o imóvel da M-59.000, de propriedade de Luis de Camões; e, **AO OESTE**, na mesma extensão, com os imóveis das M-47.000 (Edifício Brasil) e M-48.000 de propriedade de Rui Barbosa, distando esta face, trinta e três metros (33,00m), da Rua Argentina.-

**QUARTEIRÃO** - É formado pelas Ruas São Carlos, Comendador Coruja, Pelotas e pela Avenida Cristóvão Colombo.-

**PROPRIETÁRIA – BELTRANA DA SILVA**, casada com **CRICRANO DA SILVA**.-

**TÍTULO AQUISITIVO - T-15.000**, folha **100** do Livro **3-AD**, de 21 de junho de 1935, deste Ofício.-

Porto Alegre, 6 de março de 2017.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): \_\_\_\_\_.-

EMOLUMENTOS - R\$XXXX. Selo de Fiscalização XXXXXX

**R-1/10.000**(R-um/dez mil), em 6/3/2017.-

**TÍTULO - Usucapião Extrajudicial -**

**ADQUIRENTE – FULANA DE TAL**, brasileira, viúva, aposentada, inscrita no C .-

**FORMA DO TÍTULO** - Requerimento de usucapião extrajudicial, datado de 9 de maio de 2016, escritura pública de ata notarial atestando o tempo de posse, de 5 de maio de 2016, lavrada no XX<sup>o</sup> Tabelionato de Notas desta Capital, sob número **xxxx**, folha(s) **xxxx** do livro número **xx**, e acompanhados da documentação concernente ao procedimento, nos termos do artigo 216-A da Lei Federal nº 6.015/73 – **LRP** – Lei dos Registros Públicos, com redação dada pelo artigo 1.071 da Lei Federal nº 13.105 de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil – **CPC**.-

**IMÓVEL - O constante desta matrícula**.-

**VALOR - R\$200.000,00** (duzentos mil reais).-

**CONDIÇÕES** - Não constam.-

**EMIÇÃO DA DOI** - Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **XXX.XXX**, em 14/10/2016, reapresentado em 6/3/2017.-

Porto Alegre, 6 de março de 2017.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): \_\_\_\_\_.-

EMOLUMENTOS - R\$XXXX. Selo de Fiscalização XXXXXXX

**AV-2/10.000**(AV-dois/dez mil), em 6/3/2017.-

**FUSÃO COM ABERTURA DE MATRÍCULA E ENCERRAMENTO** - Nos termos do requerimento datado de 7 de dezembro de 2016, instruído com planta, memorial descritivo de 30 de novembro de

2016 e ART nº 800000, elaborados pelo engenheiro João da Silva, inscrito no CREA/RS sob nº 10.000, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi **FUNDIDO** com o imóvel matriculado sob o número M-80.000, formando uma **área única**, com a superfície de área total fundida de trezentos e setenta e seis metros quadrados (**376,00m²**), cujas características, dimensões e confrontações constam da **M-20.000** do Livro 2-Registro Geral, com o quê se **ENCERRA** a presente escrituração.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **xxx.xxx**, em 14/10/2016, reapresentado em 6/3/2017.-

Porto Alegre, 6 de março de 2017.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):\_\_\_\_\_.-

EMOLUMENTOS - R\$xxxx. Selo de Fiscalização xxxxxxxxxx

#### **Abertura de Matrícula**

- **De acordo com o art. 226 da Lei nº 6.015/73, para a abertura de matrícula deverão ser exigidos todos os requisitos dispostos em lei:**
- Art. 176, §1º, II, 3, 'a-b' C/C 226 da LRP. Características e confrontações, localização, área, logradouro, número, bairro, quarteirão e designação cadastral, se houver.

#### **Procedimento de Dúvida**

- § 7º 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.**
- § 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis **rejeitará o pedido.**
- **A rejeição do pedido da usucapião extrajudicial deverá ser instrumentalizada em uma nota explicativa de exigências contendo os motivos da impossibilidade de registro e o fundamento legal. Em razão da eficiência exigida da atividade, recomenda-se que o Registrador Imobiliário indique ao requerente as alternativas para solução do impasse.**
- § 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o **ajuizamento de ação de usucapião.**
- A nota explicativa de exigências do Registrador Imobiliário não faz coisa julgada para a usucapião, podendo o requerente buscar judicialmente o reconhecimento de sua propriedade sobre o imóvel.

#### **Remessa ao Juízo Competente**

- § 10º. 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.

### **Ajuste do Procedimento**

- Cabe ressaltar que o Registrador Imobiliário, **prestando um serviço de modo eficiente e adequado**, poderá oportunizar a **conciliação** ou **sugestão de ajustes** para sanar os itens apontados em impugnação pelo Poder Público ou terceiro interessado, evitando a judicialização (lide).

### **Emolumentos**

- Não há na tabela de emolumentos uma rubrica específica para o procedimento.
- Na usucapião judicial a cobrança do registro é pelo valor da causa, aplicando-se a tabela de emolumentos do RI.
- A meu ver, a cobrança de emolumentos na usucapião extrajudicial deve ter o mesmo tratamento da judicial, ou seja, cobra-se o registro pelo valor declarado na ata notarial.

### **Segurança**

A retificação extrajudicial, que inspirou o usucapião extrajudicial, foi introduzida pela Lei nº 10.931/04 e, em treze anos de sua vigência, depois de dezenas de milhares de procedimentos já realizados no país pelos Registros de Imóveis, não chegou ao conhecimento das entidades de classe que congregam os registradores imobiliários **uma só notícia de processo judicial de cancelamento de retificação feita extrajudicialmente**, o que dá conta da segurança como esses procedimentos são levados a efeito.

### **Conclusão**

Finalmente, julgamos importante que todos os operadores do direito façam empenho no estudo e na **busca do aperfeiçoamento da aplicação das normas trazidas pelo novo Código**, especialmente naquilo que influenciem diretamente nas respectivas atividades, como é o caso da instituição da usucapião extrajudicial.

**Muito Obrigado!**

**[www.lamanapaiva.com.br](http://www.lamanapaiva.com.br)**