

FACULDADE CAMPO REAL  
NEORACI TADEU CORDEIRO BOENO

**USUCAPIÃO: APLICABILIDADE DA USUCAPIÃO  
EXTRAJUDICIAL**

GUARAPUAVA  
2017

NEORACI TADEU CORDEIRO BOENO

**USUCAPIÃO: APLICABILIDADE DA USUCAPIÃO  
EXTRAJUDICIAL**

Monografia da graduação de Direito apresentada à  
Faculdade Campo Real, como requisito para  
obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: JOÃO RICARDO RIBAS TEIXEIRA

GUARAPUAVA  
2017

NEORACI TADEU CORDEIRO BOENO

**USUCAPIÃO: APLICABILIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

Trabalho de Curso \_\_\_\_\_, como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Direito, no Curso de Direito da Faculdade Campo Real, pela seguinte banca examinadora:

Orientador (a) Presidente (a):

\_\_\_\_\_  
Prof.  
Curso de Direito, Faculdade Campo Real

Membro:

\_\_\_\_\_  
Prof.  
Curso de Direito, Faculdade Campo Real

Membro:

\_\_\_\_\_  
Prof.  
Curso de Direito, Faculdade Campo Real

Guarapuava, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2017.

Dedico este trabalho primeiramente a Deus por ter me concedido o dom da vida, aos meus familiares, aos meus filhos, e em especial a minha esposa que sempre me apoiou e incentivou durante essa jornada.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço primeiramente a Deus por ter me concedido o dom da vida.

A Faculdade Campo Real pela oportunidade da realização de um sonho na graduação e formação profissional.

Ao meu Orientador João Ricardo Ribas Teixeira pela colaboração e por ter compartilhado e dedicado seu tempo e conhecimento na orientação.

A todos os professores e professoras que contribuíram ao longo desses anos para minha formação acadêmica.

Aos meus colegas e amigos e em especial aqueles de mais próximos que passaram a fazer parte da minha vida durante a graduação dos quais levarei eternas lembranças.

A minha esposa, companheira que em todos os momentos difíceis ela sempre ao meu lado me apoiando me dando forças para continuar essa caminhada, e que esse sonho se concretizasse e aos meus filhos que com minha ausência sempre me incentivaram a concluir essa etapa em minha vida.

*A espada sem a balança é a força bruta, a balança sem a espada é o direito impotente, completam-se mutuamente, e na realidade, o direito só reina quando a força dispendida pela justiça para empunhar a espada corresponde a habilidade que emprega em manejar a balança.*

*Rudolf Von Jhering*

## RESUMO

O Direito Brasileiro avançou no que tange à desburocratização dos procedimentos jurídicos por meio da usucapião extrajudicial, por meio do artigo 1.071 do novo Código do Processo Civil que acrescentou o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos. Neste contexto o presente estudo abordou esse novo procedimento, apresentando todas as etapas para aquisição da propriedade via extrajudicial. Inicialmente foi abordado o conceito de usucapião, suas modalidades e aplicabilidade, como também as teorias da posse e da propriedade; na sequência como a usucapião está estabelecida no Código Civil e no Código do Processo Civil. Na segunda etapa do estudo foi apresentada a usucapião extrajudicial e a sua aplicabilidade. Por fim, foram analisados os procedimentos da usucapião extrajudicial, eficácia, novas regras e regulamentação. O estudo verificou que são necessários ajustes para efetividade da usucapião extrajudicial, como a falta de uma padronização a prática da usucapião extrajudicial dos atos notariais e de registros para todos os Estados brasileiros. Tal padronização é necessária, pois o teor do artigo deixa algumas dúvidas sobre as minúcias dos procedimentos. Concluiu-se que o procedimento da usucapião extrajudicial apresentou os entendimentos necessários para este instituto, pela oportunidade de oferecer uma maior celeridade e efetividade ao processo da propriedade imobiliária. Apresenta-se, neste sentido, como uma excelente via alternativa à judicial.

Palavras-Chave: Posse. Usucapião. Extrajudicial. Propriedade.

## ABSTRACT

Brazilian law advanced in relation to the debureaucratization of legal procedures through extrajudicial misappropriation, through article 1,071 of the new Code of Civil Procedure that added article 216-A in the Public Registers Law. In this context, the present study approached this new procedure, presenting all the steps for acquiring the extrajudicial property. Initially the concept of usucapion, its modalities and applicability, as well as theories of possession and ownership were approached; In the sequence as the usucapião is established in the Civil Code and in the Code of Civil Procedure. In the second stage of the study, extra-judicial usucapião and its applicability were presented. Finally, the procedures of extrajudicial usucapião, effectiveness, new rules and regulations were analyzed. The study verified that adjustments to the effectiveness of extrajudicial use are necessary, such as the lack of a standardization of the practice of extrajudicial usucapião of notarial acts and of registrations for all Brazilian States. Such standardization is necessary, since the content of the article leaves some doubts about the minutiae of the procedures. It was concluded that the extrajudicial usucapião procedure presented the necessary understandings for this institute, for the opportunity to offer a greater speed and effectiveness to the process of real estate property. In this sense, it presents itself as an excellent alternative to judicial.

Keywords: Possession. Usucapião. Extrajudicial. Property.



## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>09</b>
<b>2 A USUCAPIÃO NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS .....</b>	<b>10</b>
2.1 MODALIDADES DE USUCAPIÃO .....	10
2.1.1 Usucapião extraordinária.....	10
2.1.2 Usucapião ordinária.....	11
2.1.3 Usucapião rural .....	12
2.1.4 Usucapião urbana .....	13
2.2 APLICABILIDADE DA USUCAPIÃO .....	13
2.3 TEORIAS DA POSSE E PROPRIEDADE .....	16
2.3.1 Teoria da posse.....	20
2.3.2 Da posse mansa e pacífica .....	22
2.3.3 Do conceito de propriedade .....	22
<b>3 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....</b>	<b>25</b>
3.1 USUCAPIÃO NO CÓDIGO CIVIL, NO CÓDIGO DO PROCESSO CIVIL E O PROJETO DE LEI DE CONVERSÃO 12/2007 .....	25
3.1.1 Código Civil de 2002 .....	25
3.1.2 Código do Processo Civil de 2015.....	28
3.1.3 Projeto de Lei de Conversão 12/2007 .....	29
3.2 APLICABILIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	30
<b>4 PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, EFICÁCIA, NOVAS REGRAS E REGULAMENTAÇÃO .....</b>	<b>37</b>
<b>5 CONCLUSÃO .....</b>	<b>45</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>47</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>50</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A usucapião é um modo de obter uma propriedade, por meio da posse une-se ao decurso do tempo para fazer valer o direito, extinguindo o direito do proprietário anterior. Não havendo relação entre os dois titulares, entre o que perdeu e o que adquiriu. Para tanto a posse deve ser jurídica, não podendo ser violenta, nem clandestina e nem precária.

O Direito Brasileiro avançou no que tange à desburocratização dos procedimentos jurídicos relacionados à usucapião extrajudicial, por meio do artigo 1.071 do novo Código do Processo Civil que acrescentou o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos.

O reconhecimento da usucapião extrajudicial tem sido considerado uma inovação no estatuto processual. Tal inovação visa à simplificação do procedimento e a desjudicialização pra estrutura judiciária, proporcionando a transferência na solução de processos que envolvam usucapião via extrajudicial, quando não há litígio.

O fenômeno da desjudicialização do Direito é caracterizado pelo deslocamento de atribuições do Poder Judiciário para órgãos extrajudiciais, como as serventias notariais e registrais.

O Registro de Imóveis atuará nas aquisições da propriedade pela via extrajudicial, dentro do que foi permitido. A usucapião é um procedimento que proporciona ao usucapiense a dignidade de ter seus problemas resolvidos de modo mais rápido. A efetividade da organização notarial e registral do Brasil poderá abranger todas as espécies elencadas na referida lei, sendo um benefício para o Direito brasileiro.

Neste contexto o presente estudo abordou esse novo procedimento, apresentando todas as etapas para aquisição da propriedade via extrajudicial. O objetivo principal deste estudo é a análise da aplicabilidade no ordenamento jurídico brasileiro do instituto jurídico da usucapião extrajudicial.

Para tanto o estudo abordou a aplicabilidade do instituto e de sua importância na agilidade das ações de usucapião, para se verificar a relevância e efetividades da usucapião extrajudicial.

## 2 A USUCAPIÃO NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

No Direito Brasileiro quatro tipos de usucapião são reconhecidos, sendo eles; a usucapião extraordinária; usucapião ordinária; usucapião especial rural; e a usucapião urbana. Ainda, não enquadrada aqui, mas que é considerada como uma modalidade especial tem-se a usucapião indígena.

### 2.1 MODALIDADES DE USUCAPIÃO

#### 2.1.1 Usucapião Extraordinária

A usucapião extraordinária está dividida em duas modalidades: usucapião extraordinária de móveis (Art. 1261 do CC/2002) e usucapião extraordinária de imóveis (Art. 1238 do CC/2002).

Os requisitos necessários para a espécie de usucapião extraordinária, segundo Zacarias (2016):

Posse mansa e ininterrupta, exercida com animus domini;

Decurso de prazo de 15 anos, podendo ser reduzido para 10 anos, se o morador estabeleceu no mesmo residência ou realizou obras ou serviços produtivos;

Presunção de boa fé e justo título, sendo este último dispensável;

Sentença judicial declaratória da aquisição da propriedade pela usucapião, registrada em Cartório de Registros Imobiliários.

**TJ-MS - Apelação APL 00036772620038120001 MS 0003677-26.2003.8.12.0001 (TJ-MS)**

**Data de publicação: 31/03/2015**

**Ementa:** Ementa– apelações cíveis – ação de usucapião – preliminar de intempestividade recursal – termo inicial da intimação pessoal da defensoria pública e com prazo em dobro – recursos conhecidos – mérito – preenchimento dos requisitos legais para o reconhecimento da prescrição aquisitiva – usucapião extraordinária especial – estabelecimento de moradia – redução de prazo – art. 1.238 parágrafo único CC/2002 – regra de transição do art. 2.029 – acréscimo de dois anos às demandas ajuizadas no primeiro biênio de vigência do atual cc independentemente do prazo transcorrido sob a égide do cc de 1916 – regras que dignificam a função social da propriedade – princípio da instrumentalidade das formas – aplicação

do art. 462 do cc – cômputo do prazo em curso durante o trâmite processual – aplicação do prazo no cc anterior quando transcorrido mais da metade do prazo durante a vigência daquele – art. 2.028 do atual cc – requisitos cumpridos – prova do início da posse mansa e pacífica com *animus domini* – recursos conhecidos e não providos com o parecer da pgj.

### 2.1.2 Usucapião Ordinária

A usucapião ordinária no domínio do imóvel confere àquele que por 10 anos, possui com *animus domini*, continua e pacificamente, tendo justo título e boa-fé (ZACARIAS, 2016).

Para tanto Zacarias (2016) apresenta os seguintes pressupostos:

Posse mansa e pacífica, ininterrupta, exercida com a intenção de dono;

Decurso de 10 anos, e excepcionalmente 5 anos, se o bem houver sido adquirido onerosamente e cuja inscrição foi cancelada, desde que o possuidor tenha nele sua morada ou nele tenha realizado investimento de interesse econômico ou moral;

Justo título, mesmo que contenha irregularidade ou vício, e boa-fé. Faz necessário que apresente documento idôneo para operar a transferência da propriedade, e demonstre boa-fé;

Sentença judicial que declare a aquisição do domínio, assentada em Registro Imobiliário.

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL AgRg no REsp 1508077 PE 2014/0341173-9 (STJ)

Data de publicação: 06/05/2015

Ementa: PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. REIVINDICATÓRIA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO. TERRENO DE MARINHA. DOMÍNIO ÚTIL. NÃO ATENDIMENTO AOS REQUISITOS EXIGIDOS PARA A USUCAPIÃO ORDINÁRIA. PROCEDÊNCIA. OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. OCUPAÇÃO DE BOA-FÉ. INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 1. Não cabe falar em ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem pronuncia-se de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos, o que é o caso da presente hipótese. 2. O Tribunal de origem decidiu, com base nos elementos de convicção dos autos, que: não foi malferido o princípio da congruência e que não houve julgamento ultra petita porquanto existente pedido de condenação em indenizar as benfeitorias; e que a ocupação do imóvel se deu boa-fé. 3. Assim, insuscetível de revisão,

nesta via recursal, o referido entendimento, por demandar reapreciação de matéria fática. Incidência da Súmula 7/STJ. Agravo regimental improvido.

### 2.1.3 Usucapião Especial Rural

A usucapião especial rural está preceituada pela Constituição Federal de 1988 por meios dos artigos 190 e 191:

**Art. 190.** A lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

**§ 1º** A alienação ou a concessão, a qualquer título, de terras públicas com área superior a dois mil e quinhentos hectares a pessoa física ou jurídica, ainda que por interposta pessoa, dependerá de prévia aprovação do Congresso Nacional.

**Parágrafo único.** Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

**Art. 191.** Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

**V** - o seguro agrícola;

**VI** - o cooperativismo;

**§ 2º** Excetuam-se do disposto no parágrafo anterior as alienações ou as concessões de terras públicas para fins de reforma agrária.

Para se adquirir a propriedade rural produtiva por seu trabalho, e nela fixar moradia, segundo Zacarias (2016) é necessário:

O ocupante não ter outro imóvel, e tenha tornado a terra produtiva;

Posse com *animus domini*, ininterrupta e sem oposição por 5 anos;

Tenha tornado a terra produtiva com seu trabalho ou de sua família;

Tenha nela moradia habitual;

A área não seja superior a 50 hectares;

A terra não seja pública.

A usucapião rural não contempla as terras do domínio privado quanto às do domínio público, mas não se aplica às áreas indispensáveis à segurança nacional, às habitadas por silvícolas e de interesse ecológico.

### 2.1.4 Usucapião Especial Urbana

O artigo 183 da Constituição Federal de 1988 e o artigo 1.240 do Código Civil dispõem sobre a usucapião especial urbana:

**Art. 183.** Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º – O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º – Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º – Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

O artigo acima também está relacionado ao artigo 9º ao 14º do Estatuto da Cidade. Nas duas legislações permitiu-se que o possuidor pudesse usucapir área ou edificação urbana de até 250 m<sup>2</sup>. No entanto no inciso 1º, no Estatuto das Cidades não foi mencionado sobre o domínio por parte do homem ou mulher.

## 2.2 A APLICABILIDADE DA USUCAPIÃO

A doutrina da usucapião determina que se possa adquirir a propriedade, a servidão, o uso e a enfiteuse. Pode adquirir pela usucapião os bens móveis e imóveis, sendo este uma forma de prescrição aquisitiva.

Santos (1998) ressalta que não podem ser adquiridos por usucapião os seguintes bens: Da União; Dos Estados; Dos Municípios; Do Distrito Federal; Das terras indígenas; Dos bens dos cônjuges na constância do casamento; Dos bens das pessoas que estiverem a serviço público fora e a favor do Brasil; Os bens das pessoas que estiverem nas Forças Armadas em tempo de guerra, podendo ainda haver outros casos.

Em geral para ocorrer a usucapião são necessários alguns requisitos como os pessoais, reais, os formais e os especiais. Os requisitos pessoais são aqueles que têm em vista o possuidor e o proprietário, que

verifica a possibilidade de cada um para a usucapião, em que um deles terá o direito para aquisição do domínio, e o outro perderá a propriedade.

Em relação aos requisitos reais referem-se às coisas e direitos que podem ser objeto de aquisição por usucapião, ou seja, que esteja no comércio, pois do contrário serão insuscetíveis de apropriação, segundo o artigo 69 do CC: Art. 69. São coisas fora de comércio as insuscetíveis de apropriação, e as legalmente inalienáveis. (Vide Decreto do Poder Legislativo nº 3.725, de 1919).

Os requisitos formais são a posse e o espaço de tempo em função ao prazo estabelecido pela lei. A posse *ad usucapionem* deve ser sem interrupção, sem oposição e ser exercida com intenção de dono, *animus domini*.

**Artigo 1243 da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002**

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

TJ-RS - Apelação Cível AC 70043731330 RS (TJ-RS)

**Data de publicação: 20/02/2013**

**Ementa:** APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. **ART. ARTS. 1.242 E 1.243**, DO CC. POSSE. ANIMUS DOMINI. LAPSO TEMPORAL. SOMA DE POSSES. POSSIBILIDADE. **ART. 1.243**, CC. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. **ART. ARTS. 1.242 E 1.243**, DO CC. POSSE. ANIMUS DOMINI. LAPSO TEMPORAL. SOMA DE POSSES. POSSIBILIDADE. **ART. 1.243**, CC. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. **ART. ARTS. 1.242 E 1.243**, DO CC. POSSE. ANIMUS DOMINI. LAPSO TEMPORAL. SOMA DE POSSES. POSSIBILIDADE. **ART. 1.243**, CC. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. **ART. ARTS. 1.242 E 1.243**, DO CC. POSSE. ANIMUS DOMINI. LAPSO TEMPORAL. SOMA DE POSSES. POSSIBILIDADE. **ART. 1.243**, CC. Embora não se desconheça a possibilidade de soma de posses, conforme prevê o **Art. 1.243**, do CC, no caso, não foi produzida prova no sentido de demonstra a alegada posse exercida pelos antecessores, que não vieram aos autos. Portanto, no caso, impossível de haver soma de posses, pois sequer se sabe por quanto tempo os antecessores exerceram posse sobre o bem. Sozinha, a posse exercida pelo autor não atinge o lapso temporal exigido em **Lei** para a declaração de domínio sobre o bem, que, na modalidade ordinária, é de 10 anos. Assim, não implementado o lapso tempo necessário, a posse do autor não se reveste das características ad usucapionem, o que leva à improcedência da ação. Sentença mantida. APELAÇÃO IMPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70043731330, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Victor Luiz Barcellos Lima, Julgado em 07/02/2013).

As ações judiciais de conhecimento podem ser declaratórias, condenatórias e constitutivas. As ações declaratórias são aquelas destinadas

para declarar judicialmente a existência ou não de uma relação jurídica ou a autenticidade de um documento.

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1438426 CE 2013/0334935-6

(STJ) Data de publicação: 02/06/2014

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE SENTENÇA EM PROCESSO DE USUCAPIÃO. QUERELA NULLITATIS. PROVA PERICIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. NÃO PROVIMENTO. 1.- o Juízo de primeiro grau e o Tribunal de origem verificaram que as partes disputam o mesmo imóvel e que é necessária a citação de quem necessariamente deveria constar como réu naquele feito, por meio da análise dos dados e documentos constantes no laudo pericial. Dessa forma, a convicção a que chegou o Acórdão acerca da necessidade de citação da ora Recorrida no processo de usucapião, decorreu da análise do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do especial à luz da Súmula 7 desta Corte. 2.- Esta Corte entende que é perfeitamente cabível a nulidade de sentença por ausência de citação por meio de ação declaratória de nulidade. Precedentes. 3.- Recurso Especial a que se nega provimento.

A partir do ajuizamento do processo de usucapião, subtede-se que a propriedade já tenha sido adquirida por meio da posse considerando o prazo previsto em lei. Neste sentido, a ação declara um domínio já adquirido pelo possuidor, podendo essa ser positiva ou negativa.

A ação de usucapião em terras particulares se encontra regida pelos artigos 1.238 e 1.242 do CC/2002:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Alguns requisitos para a petição, e que estes estão previstos no artigo 1.071 do CPC/2015, já apontado anteriormente. A defesa também pode ser aplicada na usucapião por meio da ação reivindicatória, em que o réu alega que preenche os requisitos previstos em lei para pleito da usucapião.



A reconvenção no processo de usucapião não é aceita por todos os autores, em que entendem que é inadmissível a reconvenção quando a mesma tiver procedimento diferente do determinado para o pedido feito na ação principal, o que é consequência lógica do *simultaneus processus*.

A revelia na ação de usucapião se refere à necessidade de nomear um curador especial para o malogro da citação por edital dos eventuais interessados. No entanto, no caso de revelia do réu, que não estiver representado por curador nos autos, ainda pode o juiz da causa conhecer diretamente do pedido, proferindo a competente sentença.

Por fim, a sentença tem caráter declaratório, não constitutivo, ou seja, o domínio já havia sido reconhecido ao possuidor, desde o momento em que ele preencheu os requisitos básicos.

A retroatividade acontece no momento em que o possuidor atende aos ditames legais imprescindíveis (*ex tunc*), podendo estar imbuído do “*animus domini*”, a posse for justa, ininterrupta, de boa-fé e justo título.

A sentença do processo de usucapião deve ser publicada para conhecimento de terceiros, sendo que a partir deste ato, não poderá mais ser modificada, exceto para corrigir inexatidões materiais ou retificar erros de cálculos, de ofício ou a requerimento.

Decorrido o prazo previsto, não havendo impugnação, o tabelião deverá lavrar a escritura pública declaratória em nome dos requerentes da usucapião. Para um melhor entendimento da posse o próximo tópico dará continuidade iniciando com as teorias da posse.

### 2.3 TEORIAS DA POSSE E PROPRIEDADE

Para um melhor entendimento das teorias da posse é importante conhecer os elementos da posse, segundo Coelho (2010):

Quadro 1 – Elementos da Posse

	Elemento Cóporeo	Elemento Volitivo	Elemento Normativo
Savigny Teoria	Poder físico Corpus (elemento	Animus domini (elemento imaterial	

Subjetiva	material caracterizado da posse)	caracterizado da posse)	-----
Ihering Teoria Objetiva	Destinação econômica normal - corpus	Animus tenendi	Ausência de inaccessibilidade aos interditos

Fonte: Coelho (2010, p. 69).

A compreensão destes elementos é importante, pois desde o Direito Romano a posse tem sido caracterizada por meio da conjugação dos elementos materiais e imateriais. As teorias diferem entre as teorias objetivas e subjetivas. Conforme foi visto as teorias da posse estão divididas em dois tipos: objetiva e subjetiva.

A teoria subjetiva tem como seu principal defensor Savigny que considera que a posse só se caracteriza com a presença de dois elementos, um físico (o sujeito da coisa ao poder do possuidor), chamado de corpus, e outro psíquico (a vontade do possuidor de ser dono da coisa) referido pela expressão *animus domini*.

A teoria objetiva é defendida por *Ihering*, que identifica a teoria por meio de dois elementos: o corpus, definido não como poder físico, mas sim a normalidade da destinação econômica da coisa, e a inexistência de regra de direito que a afasta a proteção possessória. Segundo Diniz (2004) A origem da posse está pautada em duas teorias que são a teoria de *Niebuhr* e a teoria de *Ihering*.

A teoria de *Niebuhr* defende que a posse surgiu com a repartição de terras conquistadas pelos romanos, que eram loteadas, sendo uma parte dos lotes, que eram denominados possessiones, cedida a título precário aos cidadãos e a outra destinada à construção de novas cidades.

Já a Teoria de *Ihering* explica que o surgimento da posse na medida arbitrária tomada pelo pretor, que, devido a atritos eclodidos na fase inicial das ações reivindicatórias, outorgava, discricionariamente, a qualquer dos litigantes, a guarda ou detenção da coisa litigiosa.

Prates (2010) aponta que a teoria objetiva de *Ihering* considera dispensável o animus, sendo, pois, suficiente para caracterizar a posse a simples existência do poder material sobre a coisa (corpus). *Ihering* opositor de

Savigny ressaltou vivamente em suas obras Fundamentos da proteção possessória e Papel da Vontade na posse.

Monteiro e Maluf (2011) também apresentam a teoria de Savigny posse é o poder que tem a pessoa de dispor fisicamente de uma coisa, com intenção de tê-la para si e de defendê-la contra a intervenção de outrem. São dois, portanto, no seu entender, os elementos constitutivos da posse: o poder físico sobre a coisa, o fato material de ter esta à sua disposição, numa palavra, a detenção da coisa (*corpus*) e a intenção de tê-la como sua, a intenção de exercer sobre ela o direito de propriedade (*animus*).

Corroborando Prates (2010, p. 26) ao apontar que Savigny afirma “para que se considere possuidor, alguém deve, além de exercer o poder físico sobre a coisa, manifestar o direito de tê-la, ou seja, estar imbuído do *animus domini*”.

O Código Civil de 2002 adotou a teoria de *Ihering* e isso pode ser constatado principalmente no artigo 1.196 que diz que:

Artigo 1196 da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002  
Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Verifica-se no artigo acima de que a posse em nossa sistemática jurídica é o exercício de fato dos poderes constitutivos do domínio, ou propriedade, ou de algum deles somente, como no caso de direito real sobre a propriedade alheia. Assim por meio do Código Civil a Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002, institui, conforme a teoria objetiva:

CC - Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002  
Institui o Código Civil.  
Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.  
Artigo: 1.198 do Código Civil – Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Destarte, igualmente não induzem posse conforme preconiza a legislação:

Artigo 1.208 do Código Civil – Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição

os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.

Posse violenta, segundo Zacarias (2016, p. 48) é aquela “obtida pela força, contrapondo-se à isenta de violência, que se intitula posse mansa e pacífica”. A violência configura-se de forma física ou através de ameaças.

Em relação aos atos de violência em ações de posse a jurisprudência exemplifica a sua aplicação:

O segundo requisito formal da usucapião é a posse. Não poderão alcançá-lo aqueles classificados em nosso ordenamento jurídico como meros detentores, carecendo eles de legitimidade e interesse para formarem o pólo ativo da ação de usucapião. Pela teoria objetiva de Ihering, consagrada em nosso Código civil, a distinção entre possuidores e detentores reside na existência de óbices jurídicos a que certas situações de fato exercidas sobre a coisa transformem-se em relações verdadeiramente possessórias. Assim, são detentores os servidores da posse que se encontrem sob estado de subordinação ao verdadeiro possuidor (**art. 1.198 do CC**), os que estejam na coisa em virtude de permanência ou tolerância ou que estejam se servindo da violência ou clandestinidade (**art. 1208 do CC**) e os que detenham poder de fato sobre bens de uso comum do povo e uso especial (art. 100 do CC) 1. (grifo nosso). Ressalte-se, ainda, que o autor sempre ocupou a área a título precário, uma vez que segundo as assertivas constantes da petição da União (fl. 256), a moradia foi estabelecida “mediante a celebração, entre as partes, de Permissão de Uso (fl. 24), ato administrativo mediante o qual a União permite que o militar das Forças Armadas que se encontra na ativa ocupe, enquanto mantiver essa qualidade, bem imóvel de sua propriedade”. Ora, consoante as informações constantes nos autos, o imóvel objeto desta ação de usucapião encontra-se assentado em terreno de marinha, sendo bem da União. Assim, depreende-se facilmente que não pode ser ele adquirido por usucapião”. Desta forma, em que pese o fato de o autor ter juntado, às fls. 248, certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, no sentido de que não foi encontrado o registro do título de propriedade do imóvel designado por Rua Sargento Otavio Sodré, 395 (antiga Rua 54, Galeão, Ilha do Governador), fato é que a União Federal comprovou que o imóvel objeto da presente ação lhe pertence, conforme se verifica dos documentos por ela juntados, especialmente os de fls. 196/204 (Parecer Técnico expedido pela Prefeitura de Aeronáutica do Galeão, órgão vinculado ao Comando da Aeronáutica). Desta forma, não pode o mencionado imóvel ser adquirido por usucapião. Em face do exposto JULGO IMPROCEDENTE o pedido.

Com o entendimento das teorias da posse, o conceito pode ser melhor explorado, quando sabido que existem teorias diferentes e qual é a teoria adotada pelo Código Civil.

### 2.3.1 Teoria da posse

A posse e propriedade são conceitos jurídicos distintos, sendo que é na qualificação jurídica da conduta deles, feita pela lei, que residem as diferenças entre um e outro instituto. Explicando aponta-se que a posse encontra-se a meio caminho entre, de um lado, a propriedade (direito fundamental amplamente protegido, inclusive no plano constitucional) e, de outro, a detenção (que comporta a autotutela, ou seja, o legítimo afastamento da ameaça por desforço imediato do próprio detentor).

Coelho (2010, p. 26) conceitua posse como “o exercício de fato de um ou mais poderes característicos do direito da propriedade”.

A posse possibilita o exercício do direito de propriedade, sendo que quem não tem a posse não pode utilizar-se da coisa. Sem a proteção à posse, estaria desprotegido o proprietário. Assim o ordenamento protege sempre e com maior celeridade e eficácia o que detém o aspecto externo da propriedade.

Importante, segundo Venosa é diferenciar no que diz respeito ao *jus possidendi* e ao *jus possessionis*, conforme quadro explicativo abaixo:

Quadro 2 – Termos da posse

<b>TERMOS DA POSSE</b>	<b>CONCEITO</b>
<i>jus possidendi</i>	É o direito de posse fundado na propriedade. O possuidor tem a posse e também é proprietário. O titular pode perder a posse e nem por isso deixará de ser proprietário. Quando não por sua vontade, inércia, não interrompendo a posse de terceiro, poderá fazer com que perca o domínio.
<i>jus possessionis</i>	É o direito fundado no fato da posse, nesse aspecto externo. O possuidor neste caso pode não ser o proprietário, não obstante essa aparência encontre proteção jurídica, pelos motivos até agora cogitados.

Fonte: Venosa (2011, p. 31).

Coelho (2010) comenta sobre os quatro efeitos da posse, independente de ser considerado fato jurídico ou direito, as suas implicações encontram bem definidas na lei, como aponta a seguir:

A posse assegura ao possuidor o manejo de determinadas ações judiciais em defesa dos seus interesses, sendo as ações possessórias ou interditos;

A posse é o direito do possuidor em relação aos frutos da coisa possuída. Em determinadas hipóteses, ao perder a posse do bem, o possuidor pode legitimamente incorporar ao seu patrimônio alguns frutos por ele gerados;

A perda ou deterioração da coisa enquanto se encontrava em mãos do possuidor, sendo fundamental a definição da existência e extensão da obrigação de indenizar o proprietário;

A posse ainda possui as implicações referentes à benfeitorias introduzidas pelo possuidor do bem, vindo a perder a posse, poderá o possuidor, quando presentes certas condições, exigir a indenização de algumas benfeitorias.

Por fim, a posse pode ter efeito de tornar o possuidor um proprietário da coisa possuída, sendo por meio da usucapião.

Monteiro e Maluf (2011) apresentam oito classificações para a posse, sendo elas a posse direta e indireta; posse justa e injusta; posse de boa fé e de má fé; posse jurídica e detenção.

Quadro 3 – da classificação da posse

<b>CLASSIFICAÇÃO</b>	<b>CONCEITO</b>
Posse direta	É o caso do usufruto em que se tem a posse, uso e gozo da coisa frutuária, mas a nu-propriedade, mas a substância da coisa pertence ao nu proprietário.
Posse indireta	A posse indireta é quando o direito ou a obrigação de possuir caiba a outra pessoa que não o proprietário, a posse se desdobra e se apresenta em duas faces, sendo direta pra quem detém materialmente a coisa, e indireta para o proprietário.
Posse justa	A posse é justa quando não for violenta, clandestina ou precária.
Posse injusta	A posse injusta é aquela que se adquire pela força se tornando violenta. Já a clandestina se estabelece de forma oculta. E a posse é precária quando se origina do abuso de confiança por parte de quem recebe a coisa.
Posse de boa fé	É quando o possuidor ignora algum vício ou o obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa, tendo convicção inabalável de que a coisa te pertence.

Posse de má fé	É a posse que se estabelece por meio de algum vício.
Posse jurídica	Posse no sentido legal ou posse civil.
Posse detenção	Detento é aquele que numa relação de dependência com o outro conserva a posse em nome deste.

Fonte: Monteiro e Maluf (2011, p. 38 – 43).

Todas as classificações de posse do quadro 3 estão amparadas por artigos do Código Civil de 2002, sendo utilizadas nas jurisprudências.

Ainda se apresenta outra classificação como a posse viciada e sem vício. Sendo que a posse viciada se trata da injusta ou de má fé; e a sem vício é a justa ou de boa fé, que já foram caracterizadas anteriormente, mas agora sob nova denominação.

Também apresentou a posse nova e a posse velha, sendo que a nova é aquela em que se defende em juízo dentro do prazo de ano e dia contado da turbação ou esbulho. E a posse velha é quando é ajuizado após o prazo.

Coelho (2016) ainda apresenta a posse com e sem justo título, sendo uma classificação útil para aplicação no usucapião. A posse com justo título é aquela em que o possuidor é parte de um negócio jurídico destinado a transferir a propriedade da coisa possuída.

Por fim, apresenta-se a posse singular e composesse. A posse singular quando é possuída por uma pessoa. Já no caso de haver a posse de um ou mais sujeitos de direito de uma mesma coisa configura o composesse.

Com as diversas classificações para a posse pode-se verificar que estas são contempladas nas jurisprudências com os seus devidos artigos.

### 2.3.2 Da posse mansa e pacífica

A posse que é realizada por meio da usucapião deve ser exercida por meio com *animus domini*, e com *causa possessionis*, segundo estudos de Fábio Caldas de Araújo. Aponta-se a necessidade de outras características para a posse, como regra geral a posse deve ser: contínua, mansa e pacífica.

### 2.3.3 Do conceito de propriedade

A propriedade apresenta posição privilegiada, sendo a relação fundamental dos direitos das coisas, abrangendo todas as categorias dos direitos reais, girando em seu torno todos os direitos reais sobre as coisas alheias, sejam direitos reais, limitados de gozo ou fruição, sejam os de garantia ou de aquisição.

Monteiro e Maluf (2011) conceituam a propriedade como o mais importante e mais sólido de todos os direitos subjetivos, o direito real por excelência, é o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas. Ampliando essa importância também para a Sociologia e para a Economia Política.

Assim Coelho (2010) classifica a propriedade em cinco tipos:

Propriedade corpórea ou incorpórea: os bens corpóreos são aqueles que são dotados de existência física, providos de materialidade, de corpo e que, por isso, ocupam espaço. Enquanto os incorpóreos são alguns direitos que existem apenas enquanto conceitos jurídicos. A propriedade corpórea também pode ser chamada de domínio. Já a propriedade incorpórea tem-se como exemplo a propriedade intelectual;

Propriedade imobiliária ou mobiliária: aqui comporta somente a corpórea que se divide em imobiliária ou mobiliária. Assim os imóveis são o solo e tudo aquilo que for incorporado artificial ou naturalmente, como fazendas, apartamento, escritório, etc. Já os bens móveis são aqueles que são possíveis de movimento próprio, ou de remoção por força da alheia. Sendo bens desse tipo os animais, livros, veículos, vestimentas, equipamentos, etc.

Propriedade plena ou restrita: propriedade plena é aquela que sobre a qual o proprietário não criou, por declaração negocial ou vontade, nenhuma limitação ao exercício do seu direito. Já a propriedade restrita é aquela que o exercício do direito está imposto por limites estabelecidos por acordos jurídicos celebrado pelo seu titular;

Propriedade perpétua ou resolúvel: a propriedade é perpétua no sentido de durar enquanto o proprietário por ela se interessar. Já a resolúvel é aquela que deixa de existir quando é implementada a condição, como nos casos em que o credor aliena ao credor um bem.



Para usar a propriedade o Código Civil de 2002 disciplinou as formas dos múltiplos usos de propriedade no artigo 1228:

**Artigo 1228 da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002**

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Resumindo a propriedade é toda relação jurídica de apropriação de certo bem corpórea ou incorpórea. No Código Civil de 2002 reconhece a propriedade como: Artigo 1231 da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002: Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

Com o conceito de propriedade, classificação e as formas de uso conforme estabelece o Código Civil pode-se partir para como está estabelecido a usucapião.

### 3 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O bem imóvel é o objeto da usucapião extrajudicial, podendo ser urbano ou rural, não tendo restrição legal quanto à área ou a situação do bem.

Segundo a OAB de Santos – SP (2016, p. 3) os documentos que poderão ser exigidos pelo Registro de Imóveis na usucapião extrajudicial são:

- a) Ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse e a cadeia possessória, conforme a modalidade da usucapião;
- b) Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;
- c) Certidões negativas dos distribuidores<sup>1</sup> da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
- d) 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.

Neste sentido, nada impede o reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóveis urbanos não regulares ou de imóveis rurais com área inferior à fração mínima do parcelamento.

#### 3.1 USUCAPIÃO NO CÓDIGO CIVIL, NO CÓDIGO DO PROCESSO CIVIL E O PROJETO DE LEI DE CONVERSÃO 12/2007

##### 3.1.1 Código civil de 2002

A usucapião está presente no novo Código Civil que no livro III contempla o Direito das Coisas, Título III, Capítulo II, da aquisição da propriedade imóvel, Seção I da Usucapião nos artigos de 1238 a 1244 e no Capítulo III da aquisição da propriedade móvel, Seção I da Usucapião.

O Código Civil estabelece uma nova perspectiva em relação à propriedade, sendo a usucapião um modo de atribuir moradia ou dinamizar a ocupação da terra.

A usucapião pode ser do tipo extraordinário e ordinário, conforme aponta a legislação. A usucapião extraordinária é contemplada pelo artigo 1238 do Código Civil:

**CC - Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002**

Institui o Código Civil.

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Como se pode verificar o Código diminuiu o prazo da usucapião extraordinário de quinze anos, podendo ser diminuído para dez anos, conforme aponta o parágrafo único.

Secretaria Administrativa Comarca de Porto Velho 9ª Vara Cível  
Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia Poder Judiciário Porto  
Velho - 9ª Vara Cível Avenida Lauro Sodré, 1728, São João Bosco,  
Porto Velho - RO -CEP: 76803-686

Processo nº 7016198-79.2015.8.22.0001

REQUERENTE: ELDERICO VASCONCELOS DE REZENDE

REQUERIDO: FLAVIO MORAES

SENTENÇA Vistos e examinados.

ELDERICO VASCONCELOS DE REZENDE ajuizou a presente ação de reintegração de posse em desfavor de FLÁVIO MORAES, alegando, em síntese, que é o legítimo possuidor do imóvel urbano localizado na Rua Cará, 5600, bairro Lagoa, Lote 160, Quadra 056, Setor 13, com área de 600 m<sup>2</sup>, CEP 76812-150, conforme escritura lavrada no Cartório do 1º Ofício da comarca de Porto Velho, Livro 17, fl. 096 em 12/09/1985. Sustenta que no final do ano de 2014 tentou localizar o requerido não obtendo êxito e que posteriormente no intuito de permanecer no imóvel o requerido construiu uma casa simples no local. Em julho de 2015 teria oferecido o imóvel à venda para o demandado que se recusou comprá-lo ou desocupá-lo.

Requeru liminarmente a reintegração na posse do imóvel. No MÉRITO, pugnou pela confirmação da liminar e condenação da parte ré ao pagamento de indenização por perdas e danos. Com a inicial apresentou documentos (Id 136999, 1327002, 1327012 e 1327003).

Determinação de emenda para que o autor expusesse de forma clara e objetiva o pedido indicando, inclusive, as datas dos acontecimentos e comprovasse o pagamento das custas (Id 1334818). Comprovante de pagamento das custas (Id 1367485). Em sede de emenda o autor informou que o requerido vem esbulhando a posse pelo fato de no local ter construído uma casa de madeira e apesar de alertado várias vezes para dali se retirar não o fez, permanecendo no local sem pagar aluguel, depredando as benfeitorias. Requer a procedência do pedido inicial (Id 1367487). Pela DECISÃO de Id 1492727 a antecipação dos efeitos da tutela foi indeferida sob o argumento de que o requerente instruiu a inicial tão somente com a prova da propriedade do imóvel (certidão de Inteiro Teor), não indicando ou comprovando de que forma exercia a posse do imóvel, tão pouco a data do esbulho. Citação do requerido (Id 3568496, 3568498, páginas 1/2). Em sede de defesa o requerido suscitou preliminar de inadequação da via eleita pelo fato de pelo fato de o autor ter afirmado nunca ter residido no imóvel, sendo certo que a ação de cunho possessório deve ser dirimida apenas sob o prisma fático da posse e que de acordo com os documentos que acompanham a inicial o autor nunca desfrutou da posse do imóvel. No MÉRITO, afirma que sua posse é mansa e pacífica há 12 anos e

que no local construiu sua moradia não havendo que se falar em esbulho. Afirma que durante todos esses anos não houve intervenção da parte autora ou qualquer situação que indicasse a existência de possuidores no local. Por fim, sustenta que sua posse está respaldada no artigo 6º da Constituição Federal e na condicionante do direito de propriedade ditado no art. 5º, XXIII, CF. Afirma que exercendo a posse há mais de 12 anos ininterruptos, mansa e pacificamente, estabelecendo nele sua moradia, o teria adquirido pela usucapião (**art. 1.238 do CC**). Também pugna pelo direito de retenção das benfeitorias na eventual hipótese de procedência do pedido. Requer a improcedência dos pedidos iniciais. Com a contestação apresentou documentos (Id 3659850, páginas 1/6 e 3659855, páginas 1/5 e 3659859, páginas 1/2). Em réplica o autor rechaçou os argumentos da defesa, reiterando os termos do pedido inicial (Id 3960775).

É o relatório. Decido.

Verifica-se que a redução no tempo para usucapião possui caráter social e possibilita o acesso a esta modalidade de garantia de acesso ao imóvel, mesmo dispensando a boa fé, mas exigindo a realização de serviços de caráter produtivo no local.

A outra possibilidade de usucapião é o ordinário que está presente no artigo 1.242 do Código Civil Presente.

**CC - Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002**

Institui o Código Civil.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por 10 (dez) anos. Parágrafo único: Será de 5 (cinco) anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Por meio do artigo 1.239 do Código Civil a usucapião especial rural também está prevista:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinqüenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Já o artigo 1.240 A do Código Civil trata do companheiro ou cônjuge que requiere a moradia após abandono do lar do ex-companheiro, denominada usucapião familiar:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinqüenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que

abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

### 3.1.2 Código do Processo Civil de 2015

O novo Código do Processo Civil permitiu que o pedido de usucapião seja realizado em cartórios de registro de imóveis da comarca em que se localiza o bem, com a assistência de um advogado ou defensor público, agilizando o processo.

Essa nova legislação está sob a Lei 13.105/15 (Código de Processo Civil), art. 1.071 e inclui na Lei 6.015/73 (Registros Públicos) o art. 216-A:

LRP - Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973

Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

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: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 5o Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 6o Transcorrido o prazo de que trata o § 4o deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5o deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 7o Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 8o Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 9o A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

Essa modificação traz mais agilidade ao processo, pois irá deslocar da competência do judiciário para o órgão extrajudicial, como os notários e registrais, e atribui aos cartórios questões, principalmente em que há consenso e assim contribuindo para agilizar a atividade.

### 3.1.3 Projeto de Lei de Conversão 12/2007

Segundo Passos (2017, p. 3) as alguns pontos muito importantes foram esclarecidos pelo PLV 12/2017:

1. O silêncio dos titulares de direitos reais (maior óbice do texto anterior) agora é tido como CONCORDÂNCIA;
2. Imóvel não matriculado poderá ser usucapido pela via administrativa;
3. Usucapião em unidade autônoma em condomínio edilício dispensa o consentimento dos titulares de direitos reais bastando a notificação

do síndico, que o silêncio, também incorre pela concordância.

4. Imóvel cujo dono desconhece-se, ou é sumido – o registrador promoverá a notificação por edital, mediante dupla publicação, pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um, também interpretado o silêncio do notificando como concordância.

5. A usucapião poderá ser feito em Qualquer cartório de notas do Estado, não sendo necessário ser feito no cartório do município da área usucapiendo. Assim, o mecanismo legislativo se torna aplicável. Assim, a ferramenta pode funcionar e se tornar acessível aos legitimados pelo prazo de posse ininterrupta e pacífica.

### 3.2 A APLICABILIDADE DA USACAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, pelos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

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

IV – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem da posse, continuidade, natureza e tempo, tais como o pagamento dos impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel. § 1º O pedido será autuado pelo registrador; prorroga-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido. § 2º Se a planta não contiver a assinatura de 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, este será notificado pelo registrador competente, para manifestar seu consentimento expresso em quinze dias, interpretado o seu silêncio como discordância; a notificação pode ser feita pelo registrador pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento. § 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, para que se manifestem, em quinze dias, sobre o pedido. A comunicação será feita pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento. § 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 podem manifestar-se em quinze dias. § 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. § 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência

de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. § 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta lei. § 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. § 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. § 10. Em caso de impugnação ao pedido de reconhecimento extrajudicial da 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.

Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal. § 1º Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

I - certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que caracterizem oposição à posse do imóvel objeto de legitimação de posse;

II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família;

IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas. § 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas ao imóvel objeto de legitimação de posse e serão fornecidas pelo poder público. § 3º No caso de área urbana de mais de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

A usucapião tem como objetivo garantir a estabilidade e a segurança à propriedade. Por meio do processo de usucapião consolida-se a propriedade, transforma-se uma situação de fato em situação de direito, criando um direito.

A usucapião favorece o possuidor contra o proprietário, este perde um direito, fazendo nascer um direito novo. Por que não dizer que a usucapião é socialmente conveniente para dar segurança e estabilidade à propriedade. Neste contexto, o tempo aparece como grande sanador de vícios e defeitos dos modos de aquisição, porque a ordem jurídica tende a dar segurança aos direitos que confere, evitando conflitos e divergências.



A usucapião extrajudicial contribui no sentido de desjudicializar os procedimentos, ou seja, acelerar transferindo para a esfera extrajudicial, colaborando com a atividade jurisdicional, por meio da Emenda Constitucional nº 45/2004, que tratou da reforma do judiciário. Neste sentido os notários e registradores dão apoio ao Estado, por executarem atividades investidos em cargos públicos, sob a delegação e supervisão do poder público.

O principal instrumento utilizado pela usucapião extrajudicial é a ata notarial, que é lavrada pelo tabelião de notas e que tem como objetivo comprovar os fatos referentes ao pedido de usucapião extrajudicial.

Para formalizar o pedido de usucapião perante o Cartório de Registro de Imóveis são necessários os seguintes documentos:

Ata notarial lavrada pelo tabelião com tempo de posse e seus antecessores;  
Planta e Memorial descritivo assinada por profissional habilitado;  
Certidões Negativas dos distribuidores do local do imóvel e domicílio do interessado;  
Justo título (documento que demonstra efetiva aquisição da posse do bem) ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como pagamento de impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel (FREIRE, 2016, p. 4).

“A Ata Notarial é um instrumento público posto à disposição da sociedade para narrar fatos jurídicos presenciados, verificados ou constatados pelo Tabelião de notas sem a emissão de juízo de valor” (FREIRE, 2016, p. 11).

Com o novo Código do Processo Civil a ata notarial passa a ser considerada um meio de prova,

**Art. 384.** A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

**Parágrafo único.** Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

A ata notarial e a documentação são apresentadas ao registrador imobiliário, que expedirão editais e notificações, realizando, quando necessário, diligências para assegurar da exatidão do pedido de usucapião. Encontrando-se tudo em ordem e não existindo impugnação de terceiros, a usucapião é registrada, é o que aponta Albuquerque Júnior (2015).

A desjudicialização é um processo em evidência no Direito Brasileiro atualmente, em que se buscam suprimir as atividades judiciais do

âmbito jurídico, transferindo-as para outros órgãos, dentre eles, especialmente, os notários e registradores públicos.

Albuquerque Júnior (2015, p. online) conceitua os notários e registradores públicos:

Notários, ou tabeliães, e oficiais de registros públicos, ou registradores, são profissionais do direito, admitidos mediante concurso público, para exercer atividade notarial e registral mediante delegação e fiscalização do Poder Público, em caráter privado.

A Usucapião extrajudicial apresenta como principal vantagem a questão do tempo e custo, pois necessita apenas a ida ao Cartório de Registro de Imóveis, realizarem a taxa única para iniciar os trâmites. Anteriormente essa prática no Poder Judiciário necessitava de iniciar uma ação com custo maior e aguardar os trâmites e morosidade pelo grande número de processos. É o que também afirma o Presidente do Instituto de Registros Imobiliários do Brasil, João Pedro Lamana Paiva.

O procedimento extrajudicial é muito mais simples e rápido que uma ação judicial de usucapião. Normalmente as ações judiciais de usucapião costumam durar vários anos, sendo que, conforme rege o novo ordenamento, o tempo será reduzido consideravelmente, podendo chegar a apenas algumas semanas dependendo da circunstância. No entanto, a via pela extrajudicial é uma via mais rápida, mas a parte também poderá fazê-lo pelo pedido em juízo se assim optar.

Segundo Habermann Junior (2016) a usucapião extrajudicial ou administrativa, não é uma novidade no Direito Brasileiro, ela está prevista na Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011. No entanto apresenta efeitos práticos bastante limitados, sendo exclusiva da regularização fundiária urbana, em procedimento administrativo excessivamente difícil, além de ter a contagem do prazo usucapional condicionada ao prévio registro do título de legitimação de posse, art. 60 da Lei nº 11.977/2009:

Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

A nova usucapião extrajudicial é distinta e sem dúvida mais eficaz da prevista na Lei 11.977/2009. O possuidor reunindo determinados documentos comprobatórios da posse, de suas circunstâncias e extensão no tempo, bem como da ausência de ação reivindicando o imóvel, apresenta a documentação ao tabelião da localidade, do qual, após examiná-la, lavra uma ata notarial, documento pelo qual atesta publicamente a existência da posse e suas características (HABERMANN JUNIOR, 2016).

Além de toda a documentação exigida pelo tabelião, ainda outros podem ser apresentados, segundo Albuquerque Júnior: “Sobre os documentos a serem apresentados, inclui-se o justo título, se houver, prova da quitação de tributos e taxas e quaisquer outros que evidenciem a posse, como contratos de prestação de serviço no imóvel, correspondências, etc” (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2015, p. 1).

Em relação ao Pedido da Usucapião Extrajudicial, Diante do exposto, mediante ATA NOTARIAL de constatação de Usucapião com demais provas anexas, requer seja concedida a usucapião extrajudicial, com abertura de nova matrícula, e conseqüente lavratura de escritura pública para averbação no cartório de registro de imóveis (HABERMANN JUNIOR, 2016).

A Ata Notarial de verificação é o objeto de fatos da usucapião extrajudicial:

S A I B A M todos os que virem esta ata notarial que aos dias do ano de ( / / ), às h\_\_ min seg, na cidade de , Estado de , República Federativa do Brasil, no ° Tabelionato de Notas , eu, \_\_\_\_\_, tabelião, recebo a solicitação verbal de \_\_\_\_\_(nome), \_\_\_\_\_(nacionalidade), (profissão), (estado civil), (capaz), portador da cédula de identidade Nº \_\_\_\_\_, domiciliado e residente na cidade de \_\_\_\_\_, Estado de \_\_\_\_\_, na Rua \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_.

Reconheço a identidade do presente e sua capacidade para o ato, dou fé.

Conforme os documentos apresentados conforme determina a Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1.973, artigo 216- A, I a IV, verifico o seguinte:

**PRIMEIRO** - (o tempo de posse do requerente e seus antecessores) conforme provas documentais e testemunhais:

1. PROVA 1
2. PROVA 2

3. TESTEMUNHA 1

4. TESTEMUNHA 2

Das quais constato a veracidade.

**SEGUNDO** – Nada mais havendo, pede-me o solicitante para que o pedido seja autuado.

Diante os fatos, lavro a presente ata para os efeitos do inciso IV do art. 374 do Código de Processo Civil Brasileiro e de acordo com a competência exclusiva que me conferem a Lei nº 8.935/1994, em seus incisos III dos arts. 6º e 7º e art. 405 do Código de Processo Civil Brasileiro.

Ao final, esta ata foi lida em voz alta, achada conforme e assinada pelo solicitante e por mim.

Escrita pelo oficial. Dou fé.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Tabelião

Fonte: (HABERMANN JUNIOR, 2016, p. 200).

Para o pedido no cartório são necessários os seguintes documentos: declaração de pobreza (se houver), procuração, RG e CPF, comprovante de residência.

Atribui-se à presente demanda o valor de R\$ (        ), para efeitos fiscais.

Nesses Termos

Pede e Espera Deferimento

\_\_\_\_\_ – \_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.0 \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Assinatura

\_\_\_\_\_  
Assinatura Advogado

Fonte: (HABERMANN JUNIOR, 2016, p. 198).

Como se pode verificar acima há a assessoria do advogado. Freire (2016, p. 13) aponta que “é imprescindível, seja para o requerimento de usucapião de forma judicial ou para o extrajudicial. Não apenas por força da Lei, mas para boa defesa do interesse dos jurisdicionados”.

#### **4 PROCEDIMENTOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, EFICÁCIA, NOVAS REGRAS E REGULAMENTAÇÃO**

Como foi visto o novo CPC traz no artigo 1.071 a alteração na Lei de Registros Públicos, acrescentando o artigo 216 A que possibilitou a usucapião direto no Cartório de Registro de Imóveis.

O artigo foi um avanço na desburocratização do judiciário brasileiro, sendo assim mais célebre e prática. Existem outras práticas que já passaram para a extrajudicialização, como aponta Albuquerque Júnior:

Há importantes antecedentes legislativos de extrajudicialização, como a retificação extrajudicial de registro imobiliário (Lei 10.931/04), o divórcio e o inventário extrajudiciais (Lei 11.441/07), a consignação em pagamento extrajudicial (artigo 890 do CPC, com redação da Lei 8.951/94), a conciliação em serventias extrajudiciais (vide provimento 12/2013, da Corregedoria-Geral de Justiça do Ceará, que também trata de mediação), entre outros (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2015, p. online).

El Debs (2015) comenta que os parágrafos 1º ao 10º do art. 216-A da Lei de Registros Públicos regem o procedimento de aquisição da propriedade via usucapião extrajudicial, sendo que no § 1º estabelece que a autuação do pedido seja feita pelo registrador, do qual se prorrogando o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. Via de regra a prenotação tem validade de 30 dias, sendo que uma vez cancelada deverá ser emitido um novo número, entretanto existem exceções, e essa é uma delas, sendo que o registrador poderá prorrogar o prazo caso tenha que intimar uma das partes para sanar eventual falta. O § 2º apresenta quais são os requisitos exigidos como: assinatura da planta ou memorial descritivo do profissional habilitado ou pelos confinantes, titulares de direito real ou de domínio, sendo o registrador que intimará para que estes se manifestem em 15 dias.

É importante apresentar a planta do imóvel como parte da documentação para a usucapião extrajudicial: “O requerimento também deverá ser acompanhado da planta do imóvel, com memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica. A ART<sup>1</sup> é a prova de que a planta e o memorial foram

---

<sup>1</sup> Anotação de Responsabilidade Técnica

elaborados por profissional habilitado perante o conselho profissional competente (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2015, p. 1).

O legislador estabelece no § 3º que o oficial de registro de imóveis dará ciência de pedido de usucapião, à União, Estado Membro, Distrito Federal e ao Município, seja pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, “para que se manifestem, em 15 dias, sobre o pedido.”

A questão da publicidade na usucapião é contemplada no § 4º e rege que o registrador deverá promover publicação de edital em jornal de grande circulação para que terceiros tomem conhecimento da aquisição da usucapião via extrajudicial, e poderão então se manifestar em 15 dias.

Abaixo um modelo de forma de redação do ato de averbação que noticia o início do processo de usucapião extrajudicial:

AV-6/100.000 (AV-seis/cem mil), em 20/3/2016.- NOTICIA DE PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - Nos termos do requerimento datado de 19 de março de 2016, 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 500.000, em 20/3/2016.- Porto Alegre, 20 de março de 2016.- Registrador/Substituto(a)/Escrevente	
Autorizado(a): _____.-	EMOLUMENTOS -
R\$XXX. Selo de	Fiscalização
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.-	
(PAIVA, 2016, p. 7).	

No § 5º o legislador estabelece que havendo obscuridade ou dúvida referente à aquisição de propriedade usucapida, poderá o oficial de registro de imóveis solicitar ou realizar diligências para dirimir tais dúvidas, como afirma Albuquerque Júnior: “Prevê o legislador ainda que o registrador poderá realizar diligências in loco, para elucidar dúvidas que tenham restado da análise da documentação” (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2015, p.1).

O próximo inciso envolve também os anteriores, 4º e 5º, passado o prazo, caso as determinações destes não estejam com pendência, ou seja, com dúvidas em relação à propriedade usucapiada, documentação em ordem, entre outros, o registrador decretará a aquisição da propriedade imobiliária por usucapião, determinando a abertura de matrícula do imóvel.

O § 7º estabelece que cabe o procedimento da dúvida em qualquer dos casos. O § 8º determina que se a documentação não estiver em

ordem, o pedido deve ser rejeitado pelo oficial de registro de imóveis. O § 8º, ou seja, seu indeferimento, o requerente poderá fazê-lo de forma judicial em ação de usucapião.

O § 10 determina que havendo impugnações ao pedido da usucapião extrajudicial, por terceiros, o registrador remeterá os autos do procedimento ao juízo competente, cabendo ao requerente se tornar autor de petição inicial em ação de usucapião.

O que se verifica no inciso acima é que o legislador proporcionou uma alternativa de reconhecimento extrajudicial da usucapião, mediante pedido perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que se situa o imóvel usucapiendo. No entanto, ressalta-se que esse procedimento é facultativo, podendo ser o pedido igualmente por via judicial, assim como determina o caput do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, e da mesma forma o requerente poderá impetrar pedido judicial caso o pedido extrajudicial seja negado pelo oficial do cartório.

O pedido de usucapião extrajudicial se dá pelo seguinte modelo:

<p>ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE _____ ESTADO DE _____.</p> <p>_____, brasileiro, casado, _____, portador do RG _____, SSP-____ e CPF nº _____, residente e domiciliado na Rua _____, vem respeitosamente, perante vossa senhoria, por intermédio de seu advogado infra assinado, requer que seja concedida a USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL com a consequente lavratura de escritura pública para averbação, pelos fatos e fundamentos expostos a seguir: _____...</p>
---

Fonte: (HABERMANN JUNIOR, 2016, p. 193).

Em relação aos fatos o requerente residente no imóvel deve descrever o imóvel e quem nele reside, a mais de 10 anos, no qual constituiu e reside com a sua família. Dessa forma, preenchendo todos os requisitos para que seu pedido seja por via extrajudicial.

Em relação ao Direito a Lei 13.105/2015 com o artigo 216-A possibilitou o reconhecimento extrajudicial da usucapião mediante pedido perante o cartório de registro de imóveis da comarca em que é situado o imóvel



usucapiendo, desde que preencha todos os requisitos determinados pela norma.

O resumo dos procedimentos é apresentado por Freire (2016) com os seguintes passos:

Lavratura da Ata Notarial atestando o tempo de posse;

Planta e memorial descritivo assinado por profissional junto com o ART<sup>2</sup> e assinaturas dos titulares e confinantes;

Certidões negativas feitos ajuizados e ônus com ações dos Cri's;

O CRI<sup>3</sup> dará ciência à União, Estado e Município para que manifestem em 15 dias;

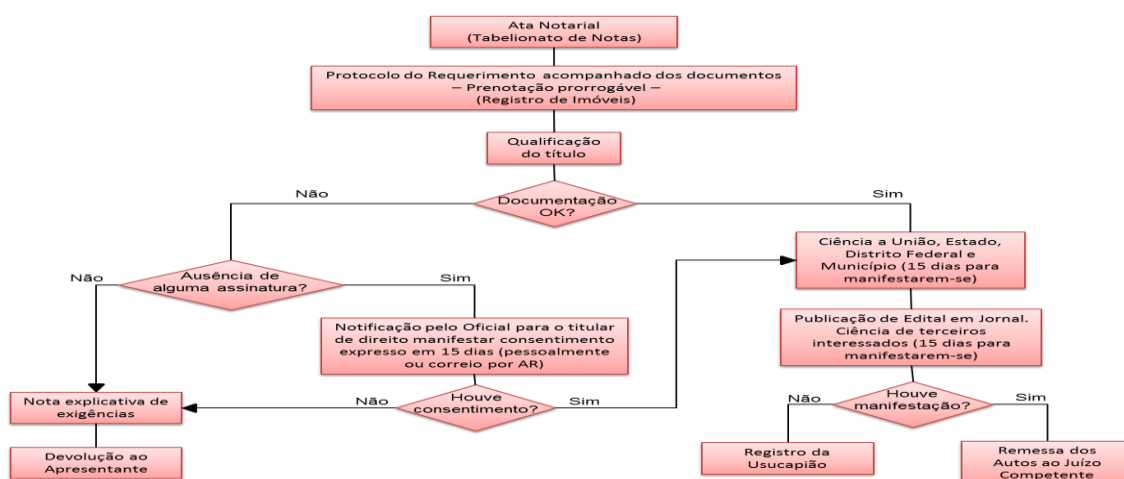
Protocolo junto ao CRI;

Justo título da propriedade ou outros documentos que comprovem e demonstrem a origem da posse;

Publicação do edital em jornal para que os interessados se manifestem em 15 dias;

Transcorrido o prazo anterior sem pendências o oficial do CRI registrará a aquisição do imóvel.

Os procedimentos para a usucapição extrajudicial também é apresentado por meio de um fluxograma, como pode ser verificado na figura abaixo:



Fonte: Paiva (2016, p. 12).

A questão da documentação é importante para iniciar o processo, como pode ser verificado acima, sendo preciso ter em mãos tudo

<sup>2</sup> Anotação de Responsabilidade Técnica

<sup>3</sup> Colégio do Registro de Imóveis do Paraná

providenciado, que são os seguintes se for usucapião extrajudicial pessoa física:

Fotocópia do RG e CPF, inclusive dos cônjuges;  
 Fotocópia da certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo);  
 Pacto antenupcial registrado, se houver;  
 Fotocópia da certidão de óbito (se viúvo);  
 Informar profissão;  
 Informar endereço (FREIRE, 2016, p. 14).

Se for pessoa jurídica, são os seguintes documentos:

Número do CNPJ;  
 Fotocópia do contrato social, última alteração e alteração em que conste modificação de diretoria, ou consolidação do contrato social. Se estatuto social, sua fotocópia e a ata de eleição da diretoria.  
 Certidão Conjunta de Débitos da Receita Federal (PGFN e INSS);  
 RG, CPF, profissão, estado civil e residência do diretor(es), sócio(s) ou procurador(es) que assinará(ão) a escritura;  
 Certidão da junta comercial de que não há outras alterações (FREIRE, 2016, p. 15).

Os confrontantes ou de fato, necessitam destes documentos:

Fotocópia do RG e CPF, inclusive dos cônjuges;  
 Fotocópia da certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo).  
 Fotocópia da certidão de óbito;  
 Informar profissão;  
 Informar endereço (FREIRE, 2016, p. 15).

Do Imóvel são necessários os seguintes documentos:

Certidão de matrícula ou transcrição atualizada no momento da assinatura da escritura (prazo de 30 dias a partir da data de expedição);  
 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 (escrituras públicas, instrumentos particulares, v.g.);  
 IPTU e seus comprovantes, contas de consumo, recibos com reformas, correspondências antigas, tudo em nome do solicitante, etc. Basta apresentar dois documentos mais antigos e dois mais recentes.  
 Planta e memorial descritivo assinados pelo Responsável Técnico e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;  
 Atribuir valor ao bem.  
 Se imóvel urbano guia de IPTU do ano vigente. Se imóvel Rural CCIR do ano de 2010 a 2014 (FREIRE, 2016, p. 16).

Certidões de feitos ajuizados da situação do imóvel e do domicílio do(s) solicitante(s):

1. Certidão do distribuidor cível, com prazo de vinte anos, em nome:
  - a. do(s) solicitante(s); e
  - b. do(s) antecessor(es) na posse, se o(s) autor(es) requerer(em) que o tempo deles seja computado com o seu, para atingir o prazo de

usucapião; e

c. dos titulares de domínio.

2. Quanto aos titulares de domínio, a certidão de distribuição tem de abranger, também, inventários e arrolamentos.

3. Trazer certidão de objeto e pé, se em alguma certidão constar:

a. ação referente à posse ou à propriedade;

b. ação de despejo;

c. inventário ou arrolamento de titular de domínio (FREIRE, 2016, p. 17).

#### Outros documentos necessários são:

Se houver procurador, ou qualquer outro representante, é necessário apresentar RG, CPF, informar estado civil, profissão e residência.

Procuração atualizada (prazo de 90 dias a partir da expedição do traslado ou da certidão).

Substabelecimento da procuração atualizado (prazo de 90 dias a partir da expedição do traslado ou da certidão) com firma reconhecida no original do tabelião que a expediu (o reconhecimento deve ser feito na cidade de São Paulo).

Quando o casal é casado sob o regime da comunhão universal, da separação total ou de aquestos, é necessário o prévio registro do pacto antenupcial no registro de imóveis do domicílio dos cônjuges (FREIRE, 2016, p. 18).

O novo instrumento extrajudicial engloba todas as espécies de usucapião previstas em lei e no Código Civil a partir do artigo 1.238, exceto a: “usucapião administrativa, caracterizada no processo de Regularização Fundiária de Interesse Social (Lei 11.977/2009), tendo em vista existir procedimento específico para este tipo de regularização” (PAIVA, 2016, p. 3).

Quadro : Tipos de Usucapião englobadas na Extrajudicial

<b>ESPÉCIE</b>	<b>PRAZO</b>	<b>FUNDAMENTO LEGAL</b>
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. 1239
Usucapião Especial Urbana	5 anos	CF art. 183; CC. art. 1240. Lei 10.257, art. 9
Usucapião Especial Urbana Coletiva	5 anos	Lei 10.257, art. 10

Fonte: Paiva (2016, p. 3).

Perante o Oficial de Registro da Circunscrição do Imóvel usucapiendo, em busca da concordância da posse, tanto pelos confinantes, quanto daquele em cujo nome está registrado o imóvel.

No anexo 2 um modelo que contou com a participação do Tabelião Substituto do Segundo Tabelionato de Atibaia, Bel. Irineu Batista Leite Filho; o Doutor José Carlos Delnero, advogado e agrimensor experiente que elaborou a planta e o memorial descritivo em conformidade com a legislação registraria vigente; e os clientes João Egnaldo de Souza e sua esposa Vanessa Cristina dos Santos Silva, os quais concederam essa oportunidade à advogada Bernadete Delnero.

Como se pode verificar anteriormente todos os procedimentos disponíveis na literatura sobre os procedimentos para a usucapião extrajudicial foram demonstrados.

Sobre a regulamentação para os cartórios ainda não existe uma padronização para a prática da usucapião extrajudicial dos atos notariais e de registros para todos os Estados brasileiros.

Neste sentido, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) elaborou uma proposta de provimento<sup>4</sup> que estabelece diretrizes gerais para a regulamentação dos procedimentos para a usucapião extrajudicial nos termos propostos pelo art. 216-A da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), acrescido pelo art. 1.071 da Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil).

No entanto, Nunes e Viana (2017) são contrários à Minuta do CNJ sobre a usucapião extrajudicial que abriu consulta pública visando sugestões para elaborar um Provimento sobre o procedimento extrajudicial de usucapião. Foi publicada em 2017 pela Revista Consultor Jurídico uma crítica sobre o procedimento em que aponta que contraria a Constituição, e um desses argumentos diz que:

É preciso rejeitar esse tipo de proposta, na qual documentos, não submetidos ao contraditório, são vistos como suficientes para acarretar a perda da propriedade imobiliária. Ora, em juízo, sobre as provas devem submeter-se a argumentação das partes e, mais do que isso, ao direito de produção de uma prova contrária. Não há nada de sofisticado nisso, é apenas a compreensão basilar do que se possa entender por processo (NUNES; VIANA, 2017, p. 4).

---

<sup>4</sup> <http://www.cnj.jus.br/poder-judiciario/consultas-publicas/82890-regulamentacao-do-procedimento-de-usucapiao-extrajudicial>

Já Liberato (2017) rebate afirmando que ninguém vai perder a propriedade de um imóvel sem que o suporte fático tenha sido efetivamente conferido pelo registrador, do contrário pode ser até mesmo cancelada a inscrição. No entanto, Liberato aponta que como se impôs uma máxima cautela e exigências e que muitos documentos são solicitados ao registrador, por isso usucapião extrajudicial pode se tornar letra morta. A segurança documental é muito maior no âmbito judicial.

Omissões e incoerências na regulamentação da usucapião extrajudicial, também foi o texto publicado por Gomes (2017) ao apontar diversos pontos questionáveis na lei da usucapião extrajudicial. E aponta que “não está claro na lei se o procedimento da usucapião extrajudicial pode ser aplicado para imóveis não matriculados ou sem registros no cartório”; no entanto na Minuta de provimento do CNJ há clara permissão, como estabelece

Art. 2º. § 6º. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel não matriculado, devendo, o oficial de registro de imóveis, adotar todas as cautelas necessárias para certificar-se de que não se trata de imóvel público.

Outro apontamento é que no CC o silêncio é interpretado como anuência, mas na usucapião extrajudicial ao notificar pessoalmente ou pelo correio, se não houver manifestação em quinze dias, o silêncio é entendido como discordância.

Com muitos questionamentos e dúvidas ainda no que tange a usucapião extrajudicial, e com a falta de uma regulamentação legal que estabeleça uma uniformidade para o território nacional, aguarda-se uma solução por meio de um provimento que contribua efetivamente para desjudicialização do instituto da usucapião extrajudicial.

## 5 CONCLUSÃO

O presente estudo teve como objetivo verificar a aplicabilidade no ordenamento jurídico brasileiro do instituto jurídico da usucapião extrajudicial, para isso no primeiro capítulo apresentou o conceito de usucapião como o processo para adquirir a propriedade pela posse continuada durante certo período de tempo, com os requisitos estabelecidos em lei. As principais modalidades de usucapião foram apresentadas com os devidos artigos que as disciplinam. Para um melhor entendimento foi abordada a aplicabilidade da usucapião, como também os conceitos que envolvem a usucapião, como a posse a propriedade.

No segundo capítulo foi apresentada a usucapião extrajudicial com os entendimentos necessários para este instituto, apontando a oportunidade de oferecer uma maior celeridade e efetividade ao processo da propriedade imobiliária. Apresenta-se, neste sentido, como uma via alternativa à judicial.

Ainda no segundo capítulo foram abordados o CC de 2002 e o CPC de 2015 e a aplicabilidade da Usucapião extrajudicial por meio da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que passou a vigorar acrescida do art. 216-A.

No último capítulo foram apontados os procedimentos para utilizar a via da usucapião extrajudicial e a necessidade de cumprir todas as exigências documentais e procedimentos para que se tenha reconhecimento legal. Também foi abordada a questão da não existência ainda de uma regulamentação para os cartórios brasileiros, ou seja, que ainda falta uma padronização dos procedimentos.

Diante da análise realizada nos três capítulos e a proposta deste estudo que é verificar a aplicabilidade do instituto da usucapião extrajudicial, aponta-se que considera-se um avanço para o ordenamento jurídico brasileiro, por estar oferecendo ao usucapiente mais uma alternativa para se valer dos seus direitos, que tanto pode ser utilizado por meio do Registro de Imóveis como pelo Poder Judiciário.

A possibilidade de tornar um processo mais célere, ágil e com mais acessibilidade é louvável diante de tantas demandas do Poder Judiciário. Estes instrumentos podem ser garantidos pelos cartórios tabeliães e registradores.

A usucapião é de extrema relevância para a sociedade, este estudo reconheceu o avanço por meio da usucapião extrajudicial, no entanto também verificou que são necessários ajustes para sua efetividade, como a falta de uma padronização a prática da usucapião extrajudicial dos atos notariais e de registros para todos os Estados brasileiros. Tal padronização é necessária, pois o teor do artigo deixa algumas dúvidas sobre as minúcias dos procedimentos.

Conclui-se que a contribuição do Notário e do Registrador, que são agentes públicos do Direito, em procedimentos da usucapião que não envolvam litígios, resulta na desjudicialização e na garantia de direito de propriedade de forma mais célere.

## REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino. O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. **Revista Conjur**. Maio, 2015. Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>

ALVES, Gabriel Augusto Martins. **Usucapião extrajudicial**: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015. Universidade Federal de Santa Catarina, 2015. 115 p.

ANDRADE, Thiago de Oliveira. A ação de usucapião. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XIII, n. 76, maio 2010.

BARRUFFINI, José Carlos Tosetti. **Usucapião constitucional urbano e rural**: função social da propriedade. São Paulo: Atlas, 1998.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015original.htm~](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm~)

\_\_\_\_\_. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm).

\_\_\_\_\_. **Código Civil, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. 1ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 março 2015. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm).

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. Volume 4. 3ª edição. São Paulo: Saraiva: 2013.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Regulamentação do Procedimento de Usucapião Extrajudicial**. 2016. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/poder-judiciario/consultas-publicas/82890-regulamentacao-do-procedimento-de-usucapiao-extrajudicial>

COSTA, DANIELA. **Usucapião extrajudicial**: Possibilidade prevista no novo Código de Processo Civil. Revista Migalhas, 2015. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI223631,91041-Usucapiao+extrajudicial+Possibilidade+prevista+no+novo+Codigo+de>

DELNERO, Bernadete. **Primeiro modelo e caso prático de pedido de usucapião extrajudicial**: Art. 216-A da Lei de Registros Públicos - Lei 6.015/73. Jus Brasil. 2015. Disponível em:



<https://bernadetedelnero.jusbrasil.com.br/modelos-pecas/318087630/primeiro-modelo-e-caso-pratico-de-pedido-de-usucapiao-extrajudicial-art-216-a-da-lei-de-registros-publicos-lei-6015-73>

DINIZ, Maria Helena. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 4 volume. 19 edição. São Paulo: Saraiva, 2004.

DORNELLES, Daniéle; CASSEL JÚNIOR, Flávio. A viabilidade da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro. **XII Seminário Internacional de Demandas Sociais e Políticas Públicas na Sociedade Contemporânea**. VIII Mostra de trabalhos jurídicos científicos. Direito CEPEJUR. 2015. 16 p.

EL DEBS, Martha. **Legislação Notarial e de Registros Públicos para concursos**. Ed. Juspodivm. Salvador. 2015.

FREIRE, Moisés. **Usucapião: o que muda com o novo CPC?** 2016. Disponível em:  
<http://www.moisesfreire.com.br/?publicacao=usucapiao-extrajudicial-facilita-o-reconhecimento-de-posse-legal-de-bens>

GOMES, F. M. A. Omissões e incoerências na regulamentação da usucapião extrajudicial. **Migalhas**. 2017. Disponível em:  
<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI252520,81042-Omissoes+e+incoerencias+na+regulamentacao+da+usucapiao+extrajudicial>

HABERMANN JUNIOR, Cláudio. **Usucapião judicial e extrajudicial no novo CPC**. Livro digital. Leme/SP: Habermann Editora. 1ª Edição 2016

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil 3**. 41 edição. São Paulo: Saraiva, 2011.

NUNES, D.; VIANA, A. A. C. Minuta do CNJ sobre usucapião extrajudicial contraria a Constituição. **Consultor Jurídico**. 2017. Disponível em:  
<http://www.conjur.com.br/2017-abr-19/minuta-cnj-usucapiao-extrajudicial-contraria-constituicao>

PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento da usucapião extrajudicial**. Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre. 2016. Disponível em:  
<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>

PASSOS, Alex Vieira. Usucapião extrajudicial novas regras. **Olhar Jurídico**. 2017.  
<http://www.olhardireto.com.br/juridico/artigos/exibir.asp?id=770&artigo=8203usucapiao-extrajudicial-novas-regras>

PRATES, Clyde Werneck. **Usucapião no Direito Brasileiro**. Curitiba: J.M. Livraria Jurídica. 2010.

RAYMUNDO, Francisco. **Usucapião extrajudicial: sugestões para qualificação no registro de imóveis**. Cartilha Usucapião. 2016.

SANTIAGO JÚNIOR, Aluísio. **Direito de Propriedade:** aspectos didáticos, doutrina e jurisprudência. Belo Horizonte: Inédita, 1997.

SANTOS, Ozeias J. **Da Ação de usucapião:** teoria, legislação, jurisprudência e prática. Imprensa: São Paulo, Agá Juris, 1998.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil:** direitos reais. 11 edição. São Paulo: Atlas, 2011.

ZACARIAS, Andre Eduardo de Carvalho. **Usucapião Anotado.** Anhanguera Editora Jurídica. 5ª edição. 2016.

ZARPELLON, Alexandre. Usucapião extrajudicial no Novo Código de Processo Civil. **Jus Brasil.** 2015. Disponível em:  
<https://zolverick.jusbrasil.com.br/artigos/352579507/usucapiao-extrajudicial-no-novo-codigo-de-processo-civil>

## ANEXOS

### MODELO DE ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, QUE SOLICITA FULANO DE TAL, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este público instrumento de ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL virem, que aos vinte e três dias do mês de março do ano de dois mil e quinze (23/03/2015), em diligência ao endereço residencial do SOLICITANTE FULANO DE TAL (qualificação completa), foi requerida a lavratura da presente ATA NOTARIAL, nos termos do artigo 1.071, inciso I, do novo Código de Processo Civil. Compareceu ainda neste ato na qualidade de ADVOGADO do SOLICITANTE, DR. FULANO DE TAL, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/ES sob o nº \_\_\_\_\_, inscrito no CPF/MF sob nº \_\_\_\_\_, com escritório profissional situado na Avenida \_\_\_\_\_. Pelos solicitantes me foi dito sob pena de responsabilidade civil e criminal, que todos os documentos foram apresentados nos originais para a lavratura deste ato, e que esses são autênticos e verdadeiros. Os presentes identificados e reconhecidos por mim, pela documentação pessoal que me foi apresentada, de cujas identidades e capacidades jurídicas dou fé. E perante o mesmo Tabelião, pela presente ATA NOTARIAL DE JUSTIFICAÇÃO DE POSSE PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, a fim de constituir prova material com presunção de verdade, nos termos dos artigos 215 e 217, do Código Civil, que estabelecem: "Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena e Art. 217. Terão a mesma força probante os traslados e as certidões, extraídos por tabelião ou oficial de registro, de instrumentos ou documentos lançados em suas notas"; foi solicitado o comparecimento deste Tabelião de Notas ao endereço residencial do SOLICITANTE, sendo ali constatado os seguintes fatos: 1) desde a data de \_\_\_\_\_, o SOLICITANTE possui o imóvel urbano, (se houver eventual contrato, recibo de compra e venda ou outro tipo de documento particular que tenha procedido à transmissão dessa posse ao solicitante dessa ata notarial é interessante citar: "conforme contrato particular de compra e venda, firmado entre FULANO DE TAL em data de"); constituído por um Lote nº \_\_\_\_, da quadra nº \_\_\_\_\_, situado no LOTEAMENTO BAIRRO \_\_\_\_\_, nesta Cidade de \_\_\_\_\_, medindo a área de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), com as seguintes confrontações e dimensões: frente, Avenida \_\_\_\_\_, numa linha de 12,00m; fundos, lote nº \_\_\_\_\_, numa linha de 12,00m; lado direito, Lote nº \_\_\_\_\_, numa linha de 30,00m; e lado esquerdo, lote nº \_\_\_\_\_, numa linha de 30,00m; com inscrição imobiliária municipal sob o nº \_\_\_\_\_; 2) que segundo informações prestadas pelos confrontantes do imóvel descrito acima, identificados e reconhecidos por mim, pela documentação pessoal que me foi apresentada, de cujas identidades e capacidades jurídicas dou fé: a) dos fundos, Sr. FULANO DE TAL, (qualificação completa); b) do lado direito, Sr. FULANO DE TAL, (qualificação completa); c) do lado esquerdo, Sr. FULANO DE TAL, (qualificação completa), sendo todos respectivamente proprietários do imóveis objetos das matrículas nºs \_\_\_\_, do Cartório de Registro Geral de Imóveis desta Comarca de \_\_\_\_; os mesmos conhecem a pessoa do SOLICITANTE e informam que têm conhecimento de que o mesmo tem a posse do imóvel acima descrito há mais de \_\_\_\_\_ anos, sem qualquer interrupção ou oposição de terceiros e que desconhecem a existência de quaisquer ações cíveis reais, pessoais ou reipersecutórias ajuizadas em face do SOLICITANTE ou de qualquer membro de sua família; 3) que o imóvel acima está localizado em área urbana na Avenida \_\_\_\_\_, com área total de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), medindo 12,00m de frente com a dita Avenida \_\_\_\_\_; ao lado direito medindo 30,00; ao lado esquerdo medindo 30,00m; onde divide-se com a propriedade de FULANO DE TAL, medindo 12,00m nos fundos; ao lado direito divide-se com a propriedade de FULANO DE TAL; e pelo lado esquerdo divide-se com a propriedade de FULANO DE TAL, tudo em conformidade com a planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica – ART , apresentada nestas Notas; 4) que o referido imóvel é de propriedade desconhecida ou pertence a FULANO DE TAL, conforme certidão expedida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis da cidade de \_\_\_\_\_-ES; 5) o SOLICITANTE declarou que nunca teve qualquer tipo de contestação ou impugnação por parte de quem quer que seja, sendo a sua posse mansa, pacífica e contínua e, portanto, sem oposição e ininterrupta durante todo esse tempo de \_\_\_\_\_

anos, se inserindo na hipótese de usucapião ordinário comum, nos termos do artigo 1242, do Código Civil Brasileiro; 6) que o SOLICITANTE declara que a todo momento agiu como possuidor desde que entrou para o imóvel agiu como se fosse o próprio dono, tendo nele estabelecido moradia sua e de sua família; 7) que o SOLICITANTE não é proprietário de nenhum outro imóvel (em alguns casos de usucapião a pessoa pode ter outros imóveis. Ver o caso concreto), seja ele rural ou urbano e que possuindo o referido imóvel por tempo suficiente para ensejar a prescrição aquisitiva através do usucapião extrajudicial, informou que o valor venal do imóvel junto à Prefeitura Municipal de \_\_\_\_ (ou o declarado pelo SOLICITANTE) é de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Pelo SOLICITANTE me foi apresentando ainda, para comprovação do seu lapso temporal de posse, os seguintes documentos: 1- CARNÊS E COMPROVANTES DE PAGAMENTO DO IPTU DO IMÓVEL OU CERTIDÃO DO TEMPO DE CONTRIBUIÇÃO DO IPTU (ou FORO ANUAL quando se tratar de domínio útil ou imóvel aforado ou enfiteutico): Prefeitura Municipal de \_\_\_\_ - Estado do \_\_\_\_ - Secretaria Municipal de Finanças - Documento de Arrecadação Municipal – Exercícios de 2005 a 2015 - Parcela Única – em nome de FULANO DE TAL, com o valor venal de R\$ \_\_\_\_\_, sendo o valor total recolhido de R\$ \_\_\_\_\_. 2- DECLARAÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA: Declarações anuais de imposto de renda apresentadas à Secretaria da Receita Federal do Brasil, dos exercícios de 2005 a 2015, onde o SOLICITANTE declarou ter a posse do referido imóvel há mais 10 (dez) anos; 3- COMPROVANTES DE ENDEREÇO DOS ÚLTIMOS 10 (DEZ) ANOS: Comprovantes de endereço em nome do SOLICITANTE, relativos ao pagamento de água, energia e telefone, comprovando a posse no imóvel por mais de \_\_\_\_ anos; 4- PLANTA ATUALIZADA DO IMÓVEL COM ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA: foi apresentada ainda a planta atualizada do imóvel, com memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica – ART – CREA/ES nº \_\_\_\_\_, assinada pelo engenheiro responsável FULANO DE TAL, em data de \_\_\_\_\_. 5- CERTIDÃO NEGATIVA DE FEITOS AJUIZADOS RELATIVAS A AÇÕES CÍVEIS REAIS, PESSOAIS E REIPERSECUTÓRIAS: expedida por meio eletrônico – Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo - Certidão nº \_\_\_\_\_, em data de \_\_\_\_\_. Certifica que, consultando a base de dados do Sistema de Gerenciamento de Processos do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo (E-Jud, SIEP, PROJUDI e PJe) até a presente data e hora, nada consta contra o SOLICITANTE, conforme itens e, f e g: “e. A presente certidão abrange todos os processos dos juizados especiais cíveis, exceto os processos eletrônicos registrados no E-Procees, em funcionamento nas comarcas de Vitória e Vila Velha; f. Em relação as comarcas da entrância especial (Vitória/Vila Velha/Cariacica/Serra/Viana), as ações de: execução fiscal estadual, falência e recuperação judicial, e auditoria militar, tramitam, apenas, no juízo de Vitória; g. As ações de natureza cível abrangem inclusive aquelas que tramitam nas varas de Órfãos e Sucessões (Tutela, Curatela, Interdição,...), Execução Fiscal e Execução Patrimonial (observado o item f)”; 6- CERTIDÃO NEGATIVA MUNICIPAL expedida por meio eletrônico -Prefeitura Municipal de \_\_\_\_ - Secretaria Municipal de Finanças - Certidão sob nº \_\_\_\_\_, referente ao imóvel devidamente inscrito nesta municipalidade sob nº \_\_\_\_\_, datada de 21 de maio de 2015; 7- CERTIDÕES DE CITAÇÃO DE AÇÕES REAIS, PESSOAIS E REIPERSECUTÓRIAS E DE ÔNUS REAIS EM NOME DOS CONFRONTANTES: expedida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de \_\_\_\_-ES, em data de \_\_\_\_\_. Pelo ADVOGADO do SOLICITANTE me foi dito e declara por este ato notarial que prestou assistência jurídica ao mesmo e que acompanhou integralmente a lavratura da presente ATA NOTARIAL. Finalmente, o SOLICITANTE deste ato declara, sob as penas da lei: 1) que todas as declarações prestadas nesta ATA NOTARIAL são verdadeiras, sendo informado sobre as sanções cíveis e criminais em caso de falsa declaração; 2) que requer e autoriza o Senhor Oficial do Cartório de Registro Geral de Imóveis competente, a prática de todos os atos registrais em sentido amplo, nos termos do artigo 1.071, do Código de Processo Civil; 3) que o SOLICITANTE foi instruído por seu advogado de todos os termos do artigo 1.071, do Código de Processo Civil, que prevê este procedimento, nos seguintes termos: “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: (Vigência) - “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: I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II - planta e memorial descritivo

assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; 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.”; e 4) que aceita esta ATA NOTARIAL em todos os seus termos e conteúdo. CITAR OBRIGAÇÃO DE INFORMAÇÃO À CENSEC? (Conforme artigo, 7º, do Provimento nº 18/2012, do Conselho Nacional de Justiça, será procedido o cadastro do presente ato notarial no prazo legal junto à CENSEC - Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados. CONSULTAR CNIB? (Conforme determina o art. 14, do Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça – Corregedoria Nacional de Justiça, datado de 25 de Julho de 2014, assinado pelo Exmº. Sr. Dr. Conselheiro Guilherme Calmon, Corregedor Nacional de Justiça em exercício, foram realizadas buscas, na presente data, junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, não sendo encontrado qualquer anotação de Indisponibilidade de Bens em nome do SOLICITANTE que impeçam a lavratura deste ato, de acordo com Relatório de Consulta de Indisponibilidade emitido às \_\_\_\_\_, do dia \_\_\_\_\_ – Códigos HASH: \_\_\_\_). ENVIAR DOI? (A DOI referente ao presente instrumento será emitida regularmente e enviada à SRF, no prazo estabelecido pela IN RFB nº 1.112 de 28/12/2010). As exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato foram cumpridas. Sendo tão somente o que tinha a certificar, encerro a lavratura da presente ATA NOTARIAL, nos termos dos artigos 6º e 7º, inciso III, da Lei Federal nº 8935/94 e dos artigos 364 e 365, inciso II, do Código de Processo Civil Brasileiro, que estabelecem: "Art. 364. O documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o tabelião, ou o funcionário declarar que ocorreram em sua presença. Art. 365. Fazem a mesma prova que os originais: (...) II - os traslados e as certidões extraídas por oficial público, de instrumentos ou documentos lançados em suas notas". Lavrada a presente ATA NOTARIAL e lida em voz alta à parte, achou em tudo conforme, aceitou e assina, comigo Tabelião, dispensada a presença de testemunhas, consoante o Artigo 215, Parágrafo 5º, do Código Civil. Eu, \_\_\_\_\_ Tabelião, que fiz digitar, subscrevo e assino em público e raso. DOU FÉ. Selo Digital do Ato nº \_\_\_\_\_, Emolumentos: Tab. 07, Item IV (R\$ \_\_\_\_\_), Fundos (R\$ \_\_\_\_\_), Total (R\$ \_\_\_\_\_).

Em Testº \_\_\_\_\_ da verdade.

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 FULANO DE TAL - Tabelião

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 FULANO DE TAL

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 SOLICITANTE

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 FULANO DE TAL

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 ADVOGADO – OAB/ES Nº \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 FULANO DE TAL

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 CONFRONTANTE 1

FULANO DE TAL
CONFRONTANTE 2
FULANO DE TAL
CONFRONTANTE 3

### Modelo de caso prático de pedido de usucapião extrajudicial

**Ilustríssima Senhora Doutora Oficiala Do Registro De Imóveis Da Comarca De Atibaia-SP.**

**João**, solteiro, maior, carpinteiro, titular do RG nº -SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 9 e **Vanessa**, solteira, maior, estudante, titular do RG nº -SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 3, ambos brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade, na Rua, que declaram expressamente que convivem entre si em união estável desde a data de 23/12/2003, vem à presença de Vossa Senhoria, pela advogada que esta subscreve, conforme Instrumento Particular de Procuração (doc. 01), consubstanciada no **Artigos 1.238, 1.243 e 1.207 todos do Código Civil Brasileiro**, e com base no **Artigo 216-A da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, e no item 408 e seguintes da Seção XII do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo – Provimento 58/89**, pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos, para requerer o presente pedido de

#### **Usucapião Extrajudicial**

##### **I – Da espécie de usucapião e da legislação aplicável**

2. A espécie pretendida no presente pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião é a Extraordinária. Assim, no tocante à contagem do lapso temporal do exercício da posse, se aplica o prazo previsto no caput do art. 1.238[1] do **Código Civil Brasileiro**, que é de 15 anos de posse ininterrupta, sem oposição, sem justo título ou boa fé.

##### **II – Do Imóvel Usucapiendo**

3. Os requerentes desde janeiro de 2001, portanto há mais de 15 anos, de forma mansa, pacífica e exclusiva, sem qualquer constrangimento, impugnação, contestação, turbação ou moléstia, sem interrupção, são senhores e legítimos possuidores, com “animus domini” de um imóvel designado como sendo o “Sublote 06” – “Gleba 15”, localizado no Bairro do Portão, perímetro urbano desta cidade, município e Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, com a área superficial total de 332,22 metros quadrados, certa e delimitada por muros e paredes, com frente para a Rua Antonio da Cunha Leite, lado ímpar, onde recebeu o número 1.363, esquina com uma “Vielas” de domínio público, sem denominação, ambas do sistema viário do município.

##### **III – Da Aquisição, do Registro e do Cadastro Imobiliário.**

5. Os direitos de posse sobre esse imóvel foram adquiridos pelos requerentes por meio do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações feita por Mario e sua esposa Regina, firmado na data de 05 de abril de 2013, momento em que os requerentes adquiriram, **em continuidade aos seus antecessores**, os direitos de posse sobre o imóvel urbano designado em contrato como sendo:

“Um terreno, com frente para a Avenida Antônio da Cunha Leite, correspondente ao Sublote nº 06, desdobrado do imóvel formado pela Gleba nº 15, do plano de loteamento e arruamento sem denominação, no Bairro do Portão, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, com a área de 336,00 metros quadrados; medindo linearmente 28,00 metros de frente para a Avenida Antônio; 12,00 metros nos fundos, onde confronta com propriedade de Julia e por 28,00 metros da frente aos fundos do lado direito da Rua A, olha para o imóvel, onde confronta com o lote 07”.

5.1 - Esse imóvel está inscrito no cadastrado imobiliário, em área maior, que é designada

pela Prefeitura da Estância de Atibaia como “Gleba 15”, sob o número 20.001.000.00-0106281, que é parte de um imóvel maior caracterizado como remanescente da Transcrição nº 24.166 no Livro “3-AG” do Registro de Imóveis desta comarca de Atibaia, em nome de Antonio da Cunha Leite.

#### IV – Da origem, continuidade, natureza e tempo da posse

6 - Os antecessores dos requerentes, Mario e sua esposa Regina, receberam os direitos e a posse sobre esse imóvel por meio de “doação verbal” feita por sua mãe e sogra Julia, que fora casada, pelo regime da comunhão universal de bens, desde 06 de março de 1943[2], com Antonio.

6.1 - Por sua vez, Antonio adquiriu juntamente com Julia a propriedade e a posse sobre o imóvel do objeto da transcrição de número 24.166, por meio da certidão do 2º Ofício da Comarca de Atibaia, extraída dos autos de inventário dos bens de Joaquim Antônio Bueno, expedida na data de 07 de agosto de 1961 e transcrita na data de 09 de agosto de 1961.

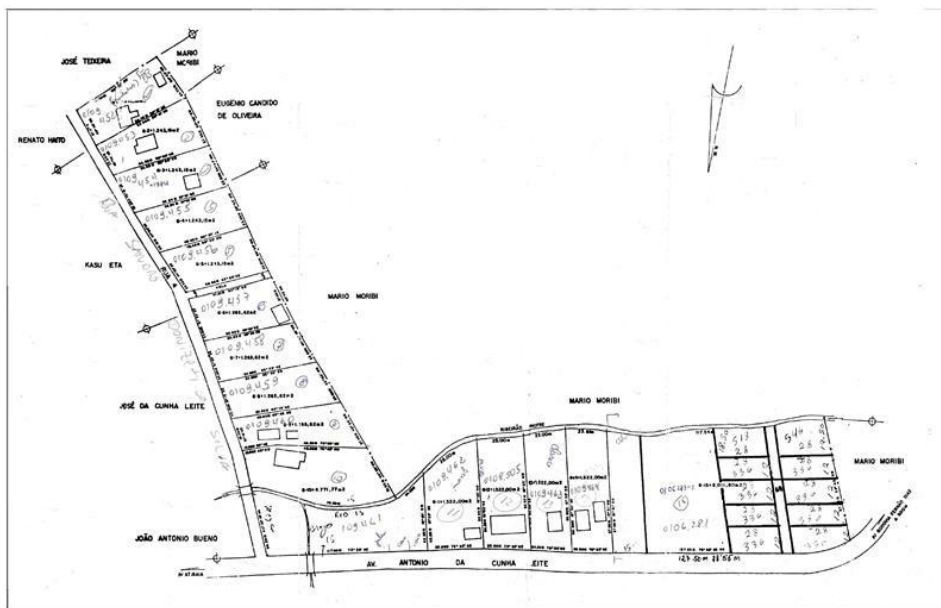
6.2 - Antonio faleceu na data de 04 de novembro de 1984[3], na condição de casado, em primeira e única núpcias, desde 06 de março de 1943, pelo regime da comunhão universal de bens, com Julia e deixou dez filhos de nome...

6.3 - O inventário dos bens de Antonio, sob o rito de Arrolamento de Bens, teve seu trâmite perante Juízo da Terceira Vara Cível do Foro de Atibaia, distribuído na data de em 27/01/1987, tendo como numero de ordem 47/1987 e numero digital 0000137-92.1987.8.26.0048, tendo como Inventariante a viúva, d. Julia, conforme extrato do Portal de Serviços do Tribunal de Justiça.

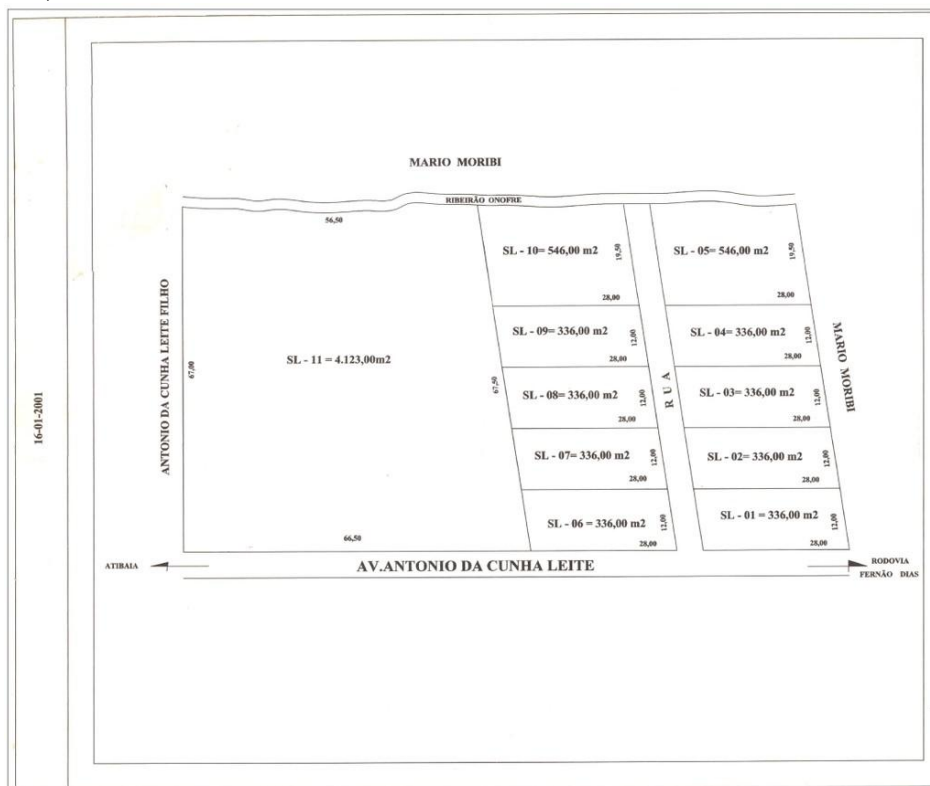
6.4 - Apesar de se ter notícia pública de que o Formal de Partilha fora expedido, conforme se verifica da página 1.036 do Diário da Justiça Eletrônico - Caderno Judicial - 1ª Instância - Interior - Parte I São Paulo, Ano I - Edição 311, disponibilização em oito de Setembro de 2008, não consta o registro da partilha na transcrição de número 24.166, do qual o imóvel usucapiendo é parte.

6.5 - Assim, tendo, a partir da morte do titular de domínio e da abertura da sucessão, se transferido a posse do imóvel do qual o usucapiendo é parte, face ao Princípio de *Saisine* e em razão do regime de “universalidade de direito”, a que os bens passaram a se submeter, a viúva e os dez herdeiros-filhos resolveram individualizar a posse de seus quinhões sobre o imóvel.

6.6 - Essa “**divisão de fato**” foi materializada pela Planta do Levantamento Planimétrico Cadastral de Divisão de Fato no **ano de 1995**, a qual serviu de base para Prefeitura da Estância de Atibaia, individualizar os cadastros imobiliários. Sendo que para composição de sua meação à viúva, d. Julia, foram reservadas algumas glebas, dentre as quais, a “Gleba 15”, da qual o imóvel usucapiendo é parte, conforme se verifica da reprodução da planta abaixo:



6.7 – A viúva d. Julia, contemplando seus filhos com mais um quinhão cada, subdividiu em especial a “Gleba 15”. Essa “espécie de doação de fato” foi materializada em **Janeiro de 2001**, por meio da Planta do Levantamento Planimétrico Cadastral e Divisão da Gleba nº 15 em sub lotes, onde consta a subdivisão da “Gleba 15”, com 8.011,80 metros quadrados, em 11 sub lotes, cabendo ao Herdeiro Mario, antecessores dos requerentes, o “Sub lote 06”, com 336,00 m2:



#### V – Da posse exercida pelos requerentes

7. Apesar de não haver uma individualização no título de registro da área usucapienda e, assim figurar como parte ideal equivalente a percentual do imóvel, em razão do quinhão hereditário, meação e “doação de fato”, na realidade conforme prova a Planta do Levantamento Planimétrico Cadastral de Divisão de Fato no ano de 1995 e da Planta do Levantamento Planimétrico Cadastral e Divisão da Gleba nº 15 em Sublotes realizados entre a titular de domínio e seus filhos, a posse de cada titular inicial foi **individualizada** desde a “abertura da sucessão”, posse delimitada, exteriorizada e exclusiva, respeitada por todos até hoje.

7.1. Resta configurada, por essas plantas, a Divisão de Fato e Amigável entre a titular de domínio e seus sucessores, cujas áreas iniciais conferem com as levantadas atualmente, ressalvadas as alterações ocorridas com passar do tempo, dos traçados e da pavimentação da via pública.

#### VI – Do “*animus domini*”

8 – Outro requisito qualificativo imprescindível para caracterização da posse “*ad usucapionem*”, previsto na legislação pátria é “*animus domini*”, e que se traduz “com ânimo de dono”

8.1 – O exercício da posse pelos requerentes se reveste desse animo de dono, pois tem a real intenção de ter a coisa como própria, conforme consta nos documentos firmados e que fundamentaram a ata inaugural desse procedimento, agindo como único dono e senhor da coisa (*rem sibi habendi*), sendo responsável, em seu período de posse, por todas as taxas e impostos e demais obrigações inerentes ao bem imóvel.

8.2 – Mais um exercício materializando a posse, se revelou pela realização de benfeitorias no imóvel, tais como construção de muros, de um telheiro classificado como um barracão metálico para uso comercial, o qual se encontra alugado, conforme locação firmada desde 20 de janeiro de 2015 com Ronaldo, RG nº -SP, demonstrando o exercício inequívoco de posse direta sobre o imóvel transferida pela locação firmada.

#### VII - Da situação registrária do imóvel usucapiendo



9 – Conforme se observa do teor da transcrição 24.166, não há registro desse parcelamento, seja nos termos do Decreto nº 58 de 10 de dezembro de 1937, seja pela Lei nº [6.766](#) de 19 de dezembro de 1979. Não há por outro lado, notícia de regularização seja com fundamento nos itens números 273 e seguintes do Provimento 58/89 da CGJSP, ou consubstanciado na recente Lei nº [11.977](#) de 07 de julho de 2009, que prevê dentre outros assuntos a regularização fundiária, com as importantes alterações introduzidas pela Lei nº [12.424](#) de 16 de junho de 2011. Também não há indicação que tenha havido instituição de Condomínio, com base na Lei 4.561/64 e artigos [1.331](#) e seguintes do [Código Civil](#) Brasileiro.

9.1 – É fato incontroverso que o imóvel está inserido em um parcelamento irregular de solo. Mas segundo análise das plantas topográficas de 1995 e de 2001, de dados do IGC de São Paulo, DataGeo e do próprio *Google Earth*, está em **situação consolidada** há décadas e se utiliza e faz frente integralmente para o sistema viário do município, ou seja a Rua Sandro Donizetti da Silva nominada pela Lei 3.346/2003 do Município de Atibaia e Rua Antonio da Cunha Leite, nominada pela Lei nº 2.129 de 22 de novembro de 1985 do Município de Atibaia.

9.2 – No entanto, destaque-se, apenas a título de argumentação, que apesar do imóvel usucapiendo ter sua origem em parcelamento irregular de solo comprovadamente realizado pelos titulares de domínio e sucessores, não há impedimento para o presente pedido e seu respectivo registro, em razão do disposto no art. [288-A](#), § 4º, I da Lei [6.015/73](#), [Lei de Registros Públicos](#), introduzida pela referida Lei [12.424/2011](#).

9.3 – Além disso, o fracionamento do imóvel remanescente da transcrição numero 24.166 do Livro 3ºAG” dessa serventia teve sua “especialização de fato” a partir da abertura da sucessão, com o falecimento do titular de domínio Antonio da Cunha Leite, ocorrido no **ano de 1984**, sendo formalizadas, para fins de cadastros imobiliários perante a Prefeitura local, no ano de 1995.

9.4 – Assim, a posse exclusiva das áreas e, portanto, o início do lapso temporal, se deu antes mesmo da [Constituição](#) de Federal de 1988, que deu início a política de desenvolvimento urbano, obrigando os municípios a fixarem normas para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem – estar de seus habitantes, denominando essas normas de plano diretor, regulamentado pelo Estatuto das Cidades, através da Lei nº [10.257](#) de 10 de julho de 2001, **não cabendo aqui se falar em burla da legislação municipal, quanto às restrições urbanísticas, principalmente no tocante à dimensões mínimas da área do imóvel.**

#### **VIII – Da observância dos princípios registrários**

10 – Apesar de considerada pela maioria dos doutrinadores e pela jurisprudência, forma de aquisição originária, permitindo-se assim a dispensa da observância de alguns princípios registrários como, por exemplo, o da continuidade, o presente pedido atende ao princípio da especialidade, em respeito ao que prevê os arts. [176](#), § 1º II e [225](#) caput, todos da [Lei de Registros Públicos](#).

10.1 – Pelo **princípio da especialidade subjetiva** os requerentes estão qualificados, visto que por se tratarem de pessoas físicas, foi indicado nome civil completo, nacionalidade, estado civil, profissão, residência e domicílio, número de inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF) e o número do Registro Geral (RG) da cédula de identidade de cada um, sendo apresentada a respectiva cópia autêntica desses documentos oficiais, além da certidão de nascimento, tudo em conformidade com o item 63 do Cap. XX das Normas de Serviços.

10.2 – Já o **princípio da especialidade objetiva**, foi rigorosamente observado, contendo o trabalho técnico os requisitos elencados nos artigos [176](#) e [225](#), da [Lei de Registros Públicos](#), sendo apresentada planta representando o imóvel e respectivo memorial descritivo com a indicação da metragem quadrada, da indicação dos prédios nas confrontações, dos azimutes das linhas perimetrais do polígono, do número de designação e do número da Prefeitura, lado da localização, lado ímpar da Rua Antonio da Cunha Leite e que se encontra na esquina ou confluência dessa rua com uma Viela de domínio público, sem denominação, sendo por fim apresentada a respectiva ART devidamente recolhida.

10.3 – Importante destacar que a indicação da localização das divisas do imóvel usucapiendo foi feita sob a indicação e responsabilidade dos requerentes, confirmada pelos documentos de aquisição de que o imóvel usucapiendo não se sobrepõe a nenhum outro e que é de responsabilidade civil e criminal do técnico a veracidade dos dados apresentados, não sendo o caso de se buscar a opinião, em sede pericial, para confirmação dessas informações.

#### **IX – Do direito**

11 – O presente pedido é inaugural na sua forma procedimental, porém, o direito material nele inserido é protegido, não somente pela legislação pátria, como também pelos nossos tribunais.

11.1 – Ao figurar no folio real como pendente de regularizações registrárias, não há outro meio aos requerentes senão se socorrerem da presente medida, para formalizar a individualização de sua posse perante o Registro de Imóvel, pois depende da participação voluntária direta dos titulares de domínio, o que não é factível, na prática, patente o desinteresse dos que já se desfizeram de seus direitos, estando, portanto, presente o "interesse der agir" para o presente procedimento.

11.2 A ação declaratória de domínio é a mais indicada para se regularizar o domínio de parte ideal com localização e em condomínio, que é que se figura no caso desses autos. Aliás, a ação dos requerentes não é inaugural, tendo em vista já ter a sua confrontante Transportadora, ajuizado ação judicial de usucapião extraordinária – Processo numera 1001901-51.2014.8.26.0048, tendo por objeto o imóvel confrontante, onde essa r. Serventia ao se manifestar foi favorável ao pleito.

#### **X – Da Descrição Da Área Usucapienda**

12 – Assim, elaborando a respectiva planta e memorial descritivo contendo os elementos e requisitos elencados nos artigos [176](#) e [225](#), da [Lei de Registros Públicos](#), o Responsável Técnico José Carlos Delnero - Agrimensor – CREASP 0646458-3/TD, que realizou levantamento topográfico cadastral do imóvel usucapiendo, apurou conter as seguintes características:-

#### **Memorial Descritivo**

##### **I- Da Introdução**

Este trabalho tem por objetivo apurar a real superfície quadrada e as divisas com suas medidas lineares, rumos geodésicos e atuais confrontantes, do terreno localizado na Rua Antonio da Cunha Leite nº 1.363 (Lei nº 2.129 de 22 de novembro de 1985), esquina formada com uma “viela” de domínio público, sem denominação, destinada a circulação local (existente há mais de 10 anos – dados do *Google Earth*), terreno esse, designado para os fins de lançamento (Cadastro Imobiliário Municipal), como sendo o “Sub lote 06” – Gleba 15, objeto do remanescente da Transcrição nº 24.166 no Livro “3-AG” do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Atibaia,

As divisas desse terreno são bem definidas em todo seu perímetro, materializadas por muros e paredes e, pelo alinhamento das Vias Públicas denominadas “Rua Antonio da Cunha Leite nº 1.363” e pela Viela sem denominação, destinada a circulação local, ambas, do sistema viário do Bairro do Portão, as quais são respeitadas por todos os confrontantes e também pelo poder público municipal, tudo conforme reproduzido na planta resultante do levantamento topográfico planimétrico, sistema plano topográfico local, que faz parte integrante deste memorial.

Sendo esse o breve relatório, passamos à descrição do imóvel.

##### **II- Da Descrição da Área:**

Memorial descritivo do terreno designado como sendo o “Sublote 06” – Gleba 15, localizado no Bairro do Portão, perímetro urbano desta cidade, município e Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, com a área de 332,22 metros quadrados, com frente para a Rua Antonio da Cunha Leite lado ímpar, para onde recebe o número 1.363, esquina com uma “Viela” de domínio público, sem denominação, ambas do sistema viário do município, consistente em parte de um imóvel maior, objeto do remanescente da Transcrição nº 24.166 no Livro “3-AG” do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Atibaia, de propriedade de **João** e sua companheira **Vanessa**, compreendido pelas seguintes divisas, medidas lineares, rumos geodésicos e confrontações:

“Inicia no marco 01, cravado no alinhamento da Rua Antonio da Cunha Leite, lado ímpar, esquina formada com uma “Viela” de domínio público, sem denominação; ambos do sistema viário do município; deste ponto segue pelo alinhamento da mencionada Rua Antonio da Cunha Leite, para onde faz frente e confronta, com o azimute de 57° 33'07" e distância de 28,00 metros, até o marco 02, cravado no canto de um muro, onde faz canto, vértice formado com a divisa da propriedade da Transportadora.(Usucapião Extraordinária, Processo nº 1001901-51.2014.8.26.0048, Sucessora do Espólio de Antonio da Cunha Leite (Inventariante Julia, Autos de Arrolamento, Processo nº 0000137-92.1987.8.26.0048, parte da Transcrição nº 24.166 - Lº 3AG, Inscrição Cadastral “Gleba 15” - 20.001.000.00-0106281); deste ponto, deflete à direita e abandonando a mencionada Rua, segue pelo alinhamento do muro, com esta confrontação, com o azimute de 137° 29'33" e distância de 12,00 metros, até o marco

03, onde faz canto, no vértice formado com a divisa do terreno designado como sendo "Sublote 7" (parte da Transcrição nº 24.166 - Inscr. Cadastral 20.001.000.00-0106281), de Hilda; deste ponto, deflete à direita e segue em reta, pelo alinhamento de divisa, com esta confrontação, com o azimute de 237º 24'45" e distância de 28,00 metros, até o marco 04, no alinhamento da já mencionada "Viela" de domínio público, sem denominação; deste ponto, deflete à direita e segue pelo alinhamento dessa "Viela", para onde faz frente e confronta, acompanhando o alinhamento de divisa, em direção a Rua Antonio da Cunha Leite, com o azimute de 317º 32'38" e distância de 12,08 metros, até o marco 01, início dessa descrição.

12.1 - Importante consignar que a área de 336,00 metros quadrados constante do título de aquisição de posse dos requerentes é meramente enunciativa, pois se trata do resultado do cálculo da área de um polígono retangular. No entanto, *in locu*, foi apurado que área usucapienda não é um retângulo, mas sim um paralelogramo, o que consequentemente influiu no resultado de área quadrada.

12.2 - Por fim, de acordo com a constatação no local, e, conforme documentação apresentada, foi apurado que as **confrontantes** do imóvel usucapiendo são as seguintes:-

- a) do lado esquerdo, a Transportadora – Transcr. 24.166
- b) nos fundos, a Senhora Hilda – SL 07 – Transcr. 24.166;
- c) do lado direito, a Viela de domínio público sem denominação, e
- d) na frente, a Avenida Antonio da Cunha Leite (Lei nº 2.129/85);

12.3 – Importante também destacar que **os requerentes mantiveram** no atual levantamento topográfico do imóvel usucapiendo a mesma designação de **Sublote 06 da Gleba 15**, contida nas plantas topográficas das divisões realizadas previamente pela titular de domínio, por entender como sendo, no mínimo, sensato, razoável e prudente, tanto para o caso de haver uma futura regularização, como também, por ser de fato a identificação pública do seu imóvel,

12.4 – Essa pretensão não traz inovação, pois se baseia em posição adotada em muitos casos semelhantes pelo registrador que precedeu a atual oficial, o Dr. José Roberto Lopes Barreto. Mas, respeitando opiniões divergentes, caso essa Oficiala Registradora, entenda que a manutenção dessa designação possa trazer prejuízo ao folio real ou a essa Serventia, ou contrariar alguma legislação vigente, desde já, para se evitar polêmicas e discussões desnecessárias, os requerentes declaram não se opor à sua exclusão, invocando o princípio da cindibilidade.

12.5 – O mesmo vale para a numeração indicada na descrição do imóvel, que é identificado pelo **numero 1.363**, cuja edificação não será parte da declaração de domínio porquanto depende de regularização, que será feita em momento oportuno, devendo, se o caso, ser aplicado a cindibilidade do memorial descritivo.

#### **XI – Do Pedido**

13. Somando-se aos seus antecessores – pela "*accessio possessionis*", com o exercício há mais de 15 anos da posse mansa, pacífica, exclusiva e contínua sobre o imóvel usucapiendo, com "*animus domini*", exteriorizando a intenção de ter o bem para si, constituindo uma posse "*ad usucapionem*", os requerentes, com fundamento na documentação autêntica apresentada, **preencheram aos requisitos legais necessários para a obtenção da declaração de domínio** aqui pretendida.

13. 1 – Diante disso, requerem:

- a) a prenotação, a autuação e o processamento do presente pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião;
- b) dispensa da notificação do titular de domínio dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo – representado pela Inventariante Julia – visto ter a mesma manifestada expressamente sua concordância, apondo sua assinatura na respectiva planta do imóvel;
- c) dispensa da notificação do titular de domínio dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel confinantes, representados: i) nos fundos, pela Senhora Hilda e do lado esquerdo, pela Transportadora., – visto terem manifestado expressamente sua concordância apondo suas assinaturas na respectiva planta do imóvel;
- e) promova a cientificação, pelo correio com aviso de recebimento, das fazendas públicas (união, estado e município) para que, no mesmo prazo legal de 15 dias, se manifestem sobre o pedido, devendo constar no teor da notificação de que o silêncio importará em concordância;
- d) após a cientificação e eventuais notificações de todos os interessados no pedido, promova

essa serventia a publicação de edital em jornal de circulação local, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias;

d) entendendo serem necessárias para certificação e comprovação dos atos e fatos que fundamentam esse pedido, que se proceda as diligências que julgue necessárias;

e) transcorrido o prazo da publicação do edital, não havendo pendência de notificações ou diligências e achando-se em ordem a documentação, requerem o deferimento do pedido, com o regular reconhecimento da usucapião em favor dos requerentes, reconhecendo-se o domínio sobre o imóvel;

f) por fim proceda ao **registro da aquisição da propriedade** pela usucapião, abrindo-se matrícula para o imóvel usucapiendo em nome dos requerentes, com a descrição contida no memorial e planta apresentados;

g) para fins de atendimento ao princípio da disponibilidade quantitativa de área, se proceda a averbação do registro da usucapião na Transcrição de numero 24.166 do Livro 3AG, conforme determina o art. [176-A](#) da [LRP](#); e

h) no caso de necessidade de eventuais providências os requerentes deverão ser intimados, de forma inequívoca, na pessoa de sua advogada, na Rua, Centro, Atibaia-SP, CEP 12.940-630, telefones: endereço eletrônico: [delnerodelnero@hotmail.com](mailto:delnerodelnero@hotmail.com).

## **XII – Das Provas**

14. Para comprovar o preenchimento prévio dos requisitos legais necessários para a declaração de domíno aqui pretendida requerem como produção de prova documental, a juntada dos seguintes documentos:

I - ATA NOTARIAL, contendo i) a qualificação completa, ii) indicação do tempo de posse iii) declaração de inexistência de ações envolvendo o imóvel usucapiendo; e iv) apresentação da planta e memorial descritivo assinado por profissional habilitado, acompanhada de ART , v) as certidões negativas de ações envolvendo o imóvel usucapiendo da Justiça Estadual; e vi) título de aquisição da posse e outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse.

II - PLANTA atualizada e Memorial Descritivo do imóvel com Anotação de Responsabilidade Técnica, assinada pelo agrimensor responsável José Carlos Delnero, datada de 16 de março de 2016.

III - CERTIDÕES ESTADUAIS de distribuição de ações cíveis do Poder Judiciário do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo datadas de 10/03/2016, e FEDERAIS de distribuição de ações Poder Judiciário da Justiça Federal de Primeiro Grau em São Paulo, datadas de 22/03/2016, ambas envolvendo a da comarca da situação do imóvel e do domicílio dos requerentes todos os que tiveram tido posse durante o prazo prescricional. Obs.: A certidão estadual em nome Antonio da Cunha Leite (aquele em cujo nome está registrado o imóvel) consta a indicação de ações envolvendo, porém, somente a esfera fiscal.

IV - OUTROS DOCUMENTOS que demonstram a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, a saber:

1. Cópia autêntica do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações, firmado na data de 05 de abril de 2013;

2. Cópia autêntica da Planta do Levantamento Planimétrico Cadastral e Divisão Amigável de Fato da Gleba nº 15 em 11 Sub lotes, de 2001;

3. Cópia da Planta do Levantamento Planimétrico Cadastral da Divisão de Fato, de 1995;

4. Capa do IPTU do Exercício de 2016 - Gleba 15, área de 8.011,80 m2, valor venal total de R\$ 479.345,91;

5. Ficha de Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Atibaia da Gleba 15;

6. Certidão negativa de débitos de tributos imobiliários número 2925 expedida por meio eletrônico pela Secretaria de Planejamento e Finanças da Prefeitura da Estância de Atibaia;

7. Certidão de 16 de março de 2016 da transcrição 24.166 do Lº 3 "AG";

8. Cópia autêntica da certidão do assento de casamento, matrícula de numero 122903.01.55.1943.200023.078.0001491-60 do RCPN de Atibaia;

9. Cópia autêntica certidão do assento de óbito, matrícula de número 122903.01.55.1984.4.00055.119.0004204-12 do RCPN de Atibaia;

10. Cópia autêntica do RG, CPF e assento de nascimento dos requerentes;

11. Consulta de processo do Poder Judiciário do TJSP do Processo 0000137-92.1987.8.26.0048, da Terceira Vara Cível do Foro de Atibaia da Ação de Arrolamento de Bens de Antônio da Cunha Leite;

12. Consulta de processo do Poder Judiciário do TJSP do Processo 1001901-51.2014.8.26.0048 da Primeira Vara Cível do Foro de Atibaia da Ação de Usucapião

Extraordinária da Transportadora Rápido Canarinho Ltda. – Contendo peças dos autos – Manifestação do ORI;

13. Fatura de consumo de energia da Elektro S/A, em nome do locatário;

14. Contrato de Locação do imóvel em firmado pelo requerente;

15. Plantas do IGC, Google Earth e DataGeo, e

16. Lei 3.346/2003 do Município de Atibaia e Lei nº 2.129 de 22 de novembro de 1985 do Município de Atibaia.

### **XIII – Do Valor do Imóvel e do Encerramento**

15. Para efeitos do depósito das respectivas custas registrárias ao imóvel usucapiendo atribui-se o valor venal proporcional de **R\$ 19.876,72**, tendo como base de cálculo o Exercício de 2016 da Prefeitura da Estância de Atibaia.

16. O STJ definiu ser desnecessária o reconhecimento de firma em procuração ad judicia et extra outorgada ao advogado, em autos do processo judicial, mesmo com poderes especiais. De outro lado, a [Lei de Registros Públicos](#) em seu art. [221, II](#), exige o reconhecimento de firmas nos instrumentos particulares, fazendo exceção naqueles do SFH.

18. No entanto, tanto o teor do art. [1.071](#) do [CPC](#) que alterou a [LRP](#), como a Seção XII, introduzida no Capítulo XX nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, foram omissas nesse sentido.

19. Nosso entendimento é pela inexigibilidade do reconhecimento. Contudo, até que se uniformize o entendimento sobre o assunto, para se evitar empecilhos no prosseguimento do pedido, apresentaremos o requerimento e todos os documentos assinados com as respectivas firmas reconhecidas, deixando de recolher a taxa de mandato, por se tratar de procedimento administrativo.

Termos em que, autuado esse com os documentos inclusos e referidos em seu texto, pedem e aguardam deferimento.

Atibaia, 18 de março de 2016.

Maria Bernadete Silva Delnero - Advogada - OAB/SP n.º 145.506

Fonte: Delnero (2015).