

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

SABRINA PAES DA CRUZ

Advogada, graduada em 2013 pela FMU/SP (Faculdades Metropolitanas Unidas), atuante na área imobiliária e contratual, associada e membro das comissões de direito notarial e registral, negócios imobiliários e condomínio do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM, e-mail: sabrinapaes.adv@gmail.com.

Sumário:

Resumo; Introdução; 1 - A aplicabilidade do Procedimento de Usucapião Extrajudicial em Face das Principais Modalidades de Usucapião; 2 - A Usucapião Extrajudicial como Última Forma de Aquisição da Propriedade; 3 - Dos Requisitos e Documentos Necessários à Usucapião Extrajudicial; 4 - Dos Procedimentos da Usucapião Extrajudicial Perante o Cartório de Notas; 5 - Do Prazo para Análise e Deferimento da Usucapião Extrajudicial; 6 - Estatística dos Processos de Usucapião Extrajudicial Deferidos em Âmbito Nacional; 7 - Considerações Finais; 8 - Referências Bibliográficas.

Resumo

Este artigo apresenta uma abordagem teórica que parte de uma pesquisa aprofundada com o objetivo de demonstrar as diversas aplicações e utilidade da Usucapião Extrajudicial em casos rotineiros, englobando os principais requisitos, prazos, os documentos necessários para a finalização do mencionado procedimento e o cabimento como última forma de regularização da propriedade a fim de respeitar o recolhimento de impostos.

Palavras-chave: Usucapião, Requisitos, Prazos, Processo, Viabilidade.

Abstract

This article presents a theoretical approach that starts from an in-depth research with the aim of demonstrating the various applications and usefulness of extrajudicial adverse possession in routine cases, encompassing the main requirements, deadlines, the necessary documents for the completion of the aforementioned procedure and the fit as last regularization of the property in order to respect the collection of taxes.

Key words: *Adverse Possession, Requirements, Deadlines, Process, Feasibility.*

Introdução

A Usucapião, nos termos da lei é um modo de aquisição originária da propriedade que se caracteriza por meio de requisitos e prazos específicos elencados no Código Civil Brasileiro e dividida em suas diversas modalidades, incluindo a via alternativa e um tanto quanto recente para o procedimento, definida como Usucapião Extrajudicial que veio de forma inovadora no sentido de trazer uma maior celeridade na regularização da propriedade imobiliária.

Historicamente, a mencionada Usucapião Extrajudicial foi introduzida na legislação brasileira pela Lei 11.979/09 onde já havia a previsão desse determinado instituto, no entanto em março de 2016, com a entrada em vigor da Lei 13.105/2015, ou seja, o novo Código de Processo Civil, verificou-se a ampliação da possibilidade de regularizar e buscar reconhecimento da propriedade imobiliária diretamente nos cartórios de registro de imóveis ou melhor dizendo, via extrajudicial, sem a necessidade de recorrer ao judiciário, e nesse mesmo sentido, foi acrescentado na Lei nº 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos, o artigo 216-A para prever a possibilidade de se processar o pedido de reconhecimento extrajudicial de Usucapião junto ao cartório de registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel, sendo complementada ainda mais tarde, pela Lei nº 13.465/2017 que fez algumas alterações e inclusões no referido artigo 216-A resultando no cenário legislativo que temos hoje em relação a esse assunto. Importante mencionar que a Lei nº 13.465/2017 trouxe ainda, uma progressão positiva ao procedimento de Usucapião

Extrajudicial, excluindo a exigência da obrigatoriedade da obtenção da anuência do antigo proprietário e confrontantes do imóvel para seguimento do referido procedimento, assim, por essa previsão, o silêncio do antigo proprietário ou de qualquer confrontante do imóvel será tido como concordância ao pedido de Usucapião Extrajudicial.

Ainda, a Usucapião Extrajudicial foi regulamentada pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo por meio do Provimento nº 58/2015 e pelo Conselho Nacional de Justiça Provimento nº 65/2017.

A Usucapião Extrajudicial tem como principal objetivo a desjudicialização por meio de um processo ainda um tanto quanto burocrático e com inúmeros requisitos, no entanto com grande celeridade e efetividade.

O presente trabalho será delineado pelo método explicativo com a finalidade específica de apresentar em linguagem simples, clara e didática, o passo a passo para um correto e satisfatório processo de Usucapião Extrajudicial.

1 - A aplicabilidade do Procedimento de Usucapião Extrajudicial Em Face das Principais Modalidades de Usucapião

Em termos jurídicos, o termo “Usucapião” significa, aquisição de propriedade móvel ou imóvel pela posse prolongada e sem interrupção, durante o prazo legal estabelecido para a prescrição aquisitiva.¹

No sentido da análise da palavra Usucapião e da sua aplicabilidade, não restam dúvidas tendo por base a evolução legislativa, de que o procedimento de Usucapião Extrajudicial é menos burocrático quando comparado ao processo judicial, no entanto, cabe evidenciar que para ambos os processos existe uma modalidade de Usucapião a ser aplicada, principalmente no que tange ao prazo possessório que garante ao requerente o direito de ingressar com a Usucapião.

¹ <https://pt.wikipedia.org/wiki/Usucapi%C3%A3o>

Possui legitimidade para formular o pedido de reconhecimento da Usucapião aquele que está na posse e, supostamente, possui uma posse '*ad usucapionem*' que nos termos do ensinamento de Maria Helena Diniz² é aquela que prolonga-se pelo tempo definido em lei e que dá ao seu titular a aquisição do domínio, ou seja, a que enseja o direito de propriedade sobre o bem.

Em razão da existência de diversas modalidades de Usucapião e para demonstrar a aplicabilidade das 5 (cinco) modalidades que entendo ser as principais e mais usuais entre cada uma delas, dentro do procedimento extrajudicial e no que tange a bens imóveis, segue abaixo um breve resumo das principais características e requisitos de cada uma:

1.1. Usucapião Extraordinária: exige a posse mansa e pacífica pelo prazo de 15 (quinze) anos contínuos e ininterruptos, **independente de boa-fé e apresentação do documento do imóvel**, possui previsão no caput do artigo 1.238 do Código Civil Brasileiro.

1.2. Usucapião Ordinária: exige a posse mansa e pacífica pelo prazo de 10 (dez) anos contínuos e ininterruptos, **com boa-fé e apresentação do documento do imóvel**, possui previsão no caput do artigo 1.242 do Código Civil Brasileiro.

1.3. Usucapião Coletiva: exige a posse mansa e pacífica pelo prazo de 05 (cinco) anos contínuos e ininterruptos e que a propriedade esteja localizada em área urbana maior que 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e desde que o requerente não possua outro imóvel, possui previsão no artigo 10 da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Ainda com relação a essa metragem, existem decisões concedendo o direito de usucapir imóveis que tenham área pouco maior que 250m², com exemplo uma área que possua 251m².

1.4. Usucapião Especial Rural: exige a posse mansa e pacífica pelo prazo de 05 (cinco) anos contínuos e ininterruptos e que a propriedade seja inferior a 50 (cinquenta) hectares e ainda com o intuito de subsistência e moradia por parte do

² DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil. Direito das Coisas. 37 edição, 2020 - São Paulo. Saraiva.

requerente, possui previsão no artigo 191 da Constituição Federal do Brasil e no artigo 1.239 do Código Civil Brasileiro.

1.5. Usucapião Especial Urbana: exige a posse mansa e pacífica pelo prazo de 05 (cinco) anos contínuos e ininterruptos, que a propriedade esteja localizada em área urbana maior que 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e que o requerente a ocupe com a intenção de moradia e não tenha outro imóvel, possui previsão no artigo 183 da Constituição Federal do Brasil e no artigo 1.240 do Código Civil Brasileiro.

Conforme Tema 815 derivado do Recurso Extraordinário 422.349 do Supremo Tribunal Federal, julgado com Repercussão Geral, *“preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à Usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote)”*,³ dessa forma e com base na mencionada decisão, seria possível usucapir imóvel com área inferior a constante no dispositivo de lei.

Diante das modalidades mais comuns e corriqueiras de Usucapião acima expostas, cabe ainda mencionar que caberá ao tabelião no ato da elaboração da ata notarial, classificar em qual modalidade o imóvel e o caso em questão se encaixará.

2 - A Usucapião Extrajudicial como Última Forma de Aquisição da Propriedade

A Usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade e somente será aplicada mediante o cumprimento dos requisitos legais, tanto aqueles que se referem as modalidades de Usucapião quanto aqueles inerentes ao processo de Usucapião Extrajudicial.

Assim sendo, por esse processo de aquisição originária, a propriedade ficará desvinculada de qualquer relação anteriormente existente, o que permite que

³<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=2215877&numeroProcesso=422349&classeProcesso=RE&numeroTema=815>

a referida aquisição da propriedade seja realizada sem qualquer ônus ou gravame sobre o imóvel em questão.

Nesse mesmo aspecto não haverá sobre esse processo de Usucapião, a incidência do Imposto sobre a transmissão de bens imóveis, o chamado “ITBI”, justamente pelo fato de que não há um transmitente da propriedade, sendo que o requerente da Usucapião será considerado o único proprietário e possuidor daquele imóvel em questão. O ITBI é tributo de competência municipal e seu fato gerador constitui-se pela efetiva transmissão da propriedade entre pessoas vivas, pois, se a transmissão ocorrer entre pessoas falecidas a incidência seria do Imposto de transmissão causa mortis e doação - ITCMD.

Além da isenção do ITBI no caso de aquisição da propriedade pela Usucapião, também haverá o pagamento de custas processuais diferenciadas para o caso, com isso, nos termos do **Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça**, o processo de Usucapião somente será deferido se essa for a única forma de regularizar a propriedade, ou seja, se o requerente puder valer-se de outra forma de regularização da propriedade, o procedimento de Usucapião na certa será indeferido, pois, no caso de sua conclusão, a parte estaria de certa forma burlando o recolhimento dos devidos impostos, conforme adiante transcrito:

*“**Art. 13.** Considera-se outorgado o consentimento mencionado no caput do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.*

§ 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da Usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo o registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de

declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.”

Um exemplo bem comum de um procedimento que poderia ser indeferido é o caso de alguém que adquiriu um imóvel por meio de instrumento particular e não passou a escritura na determinada época de aquisição, anos e anos se passaram e a pessoa decide por regularizar o imóvel em seu nome, neste caso, existem dois caminhos: **(i)** caso o comprador tenha ciência do paradeiro do vendedor e/ou seus herdeiros em caso de falecimento do vendedor, poderá convocá-lo para a lavratura da escritura e tudo se resolve com o pagamento dos impostos incidentes; ou **(ii)** caso o comprador não tenha nenhum contato e desconheça o paradeiro do vendedor, observados os requisitos de lei poderá fazer valer-se do procedimento da Usucapião Extrajudicial para tentar regularizar a propriedade.

Com isso, caso o requerente ingresse com o processo de Usucapião Extrajudicial ciente de que existe outra forma de regularizar a propriedade em seu nome, poderá ter seu processo automaticamente indeferido ou caso o mesmo venha a ser deferido, futuramente poderá receber uma autuação para que recolha os impostos que deveriam ter sido pagos por meio do procedimento correto de regularização do imóvel.

3 - Dos Requisitos e Documentos Necessários à Usucapião Extrajudicial

3.1. Requisitos Indispensáveis à Usucapião Extrajudicial

Para que a Usucapião Extrajudicial seja possível de ser analisada e deferida são necessários alguns requisitos indispensáveis, previstos em lei, sem os quais o cartório de notas competente nem dará início a análise do procedimento.

3.1.1. O primeiro requisito é que o todo o procedimento, desde o requerimento formulado ao cartório até o deferimento da Usucapião deverá ser acompanhado e assinado por advogado devidamente habilitado, o qual atuará em conjunto com as partes envolvidas no processo.

3.1.2. O segundo requisito é que o pedido de Usucapião Extrajudicial deverá ser realizado diretamente perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca em que estiver localizado o imóvel objeto do processo ou a maior parte dele, ou seja, a Usucapião não poderá ser solicitada em qualquer cartório de registro de imóveis, sendo certo que o requisito de competência deve ser respeitado. Caso o imóvel objeto da Usucapião esteja localizado em dois municípios distintos, o cartório competente será aquele cuja maior parte do imóvel esteja localizado.

3.2. Documentos necessários à Usucapião Extrajudicial

Com relação aos documentos necessários, o rol é bem exaustivo, até mesmo pelo fato de que se o procedimento for deferido e a propriedade vier a ser consolidada em nome do requerente da Usucapião, tal decisão deverá ser bem fundamentada tanto juridicamente quanto documentalmente para que não restem dúvidas ou contestações relativas a propriedade do bem.

Para ingressar com o pedido da Usucapião Extrajudicial são necessários os seguintes documentos:

3.2.1. Requerimento endereçado ao cartório de registro de imóveis competente: O requerimento do processo extrajudicial de Usucapião deve atender aos mesmos requisitos de elaboração de uma petição inicial e com base no artigo 319 do Código de Processo Civil e estar de acordo com a ata notarial descrita no rol de documentos necessários abaixo, devendo necessariamente conter:

(i) nome completo e sem abreviaturas, nacionalidade, estado civil ou a existência de união estável, filiação, profissão, número de CPF e RG, endereço eletrônico, domicílio e a residência das seguintes pessoas: **a)** requerentes e cônjuges ou companheiros; **b)** possuidores anteriores e cônjuges ou companheiros, em caso de soma de posse para completar período aquisitivo; **c)** advogado (apenas o nome, número de inscrição na OAB, endereço profissional e endereço de e-mail);

(ii) Informações e qualificação completa de todos os possuidores anteriores, cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo da Usucapião Extrajudicial;

(iii) Descrição completa do imóvel, conforme matrícula existente ou nos termos memorial descritivo elaborado por profissional competente. Caso o imóvel não esteja devidamente registrado nem em matrícula, nem em transcrição, inserir no requerimento a informação de que o mesmo não se encontra matriculado ou transcrito;

(iv) Indicação da modalidade da Usucapião requerida e sua base legal ou constitucional, conforme poderá observar no tópico 1 do presente artigo;

(v) Indicação do tipo de direito real a ser usucapido, em exemplo: propriedade, domínio útil em casos de aforamento, servidão, usufruto entre outros;

(vi) Indicação da origem e das características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel objeto do procedimento, incluindo a referência das respectivas datas de ocorrência;

(vii) Indicação do valor atribuído ao imóvel objeto do procedimento; e

(viii) e finalmente para encerrar o requerimento: indicar o local, data e assinatura do advogado responsável pelo procedimento.

3.2.2. Documentos necessários: ao requerimento acima descrito, deverão ser anexados os seguintes documentos:

(i) **Ata notarial**, lavrada necessariamente pelo tabelião responsável pelo cartório de notas competente ao local onde se situa o imóvel objeto da Usucapião. A ata deverá conter a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula ou transcrição ou no caso de não estar registrado, mencionar que o imóvel não possui registro. O objetivo da ata é atestar **a)** a descrição do imóvel

conforme consta no registro (matrícula ou transcrição). Caso não haja registro, ou caso o registro seja área maior da qual a área usucapida será destacada, a descrição deve ser conforme o memorial descritivo do profissional técnico. A ata deve mencionar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel em questão; **b)** o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores; **c)** a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente; **d)** a modalidade de Usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional; e) o tipo de direito real a ser usucapido (direito real de propriedade ou outro); **f)** o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições; **g)** o valor do imóvel; **h)** outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes. Além de todas as informações acima que são necessárias, a ata poderá conter ainda, imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

(ii) Planta e Memorial Descritivo, ambos assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel e na matrícula dos imóveis confinantes e pelos ocupantes a qualquer título, com firmas reconhecidas. Sobre esses documentos são necessárias algumas observações: i) em caso de imóvel situado em loteamento registrado ou de unidade condominial, não há exigência de planta e memorial descritivo; ii) se o imóvel for rural, os memoriais descritivos devem ser georreferenciados com certificação do INCRA, segundo as áreas e os prazos indicados no decreto 4449/2002⁴.

(iii) Croqui de localização da área, com a indicação das ruas e quadras em que está situado o imóvel, para fins de publicação de edital;

4 http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/decreto/2002/D4449.htm

(iv) Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse pelo requerente do procedimento;

(v) Certidões negativas, cíveis e criminais, expedidas nos últimos 30 trinta dias, dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas: a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; b) do antigo proprietário do imóvel e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da Usucapião;

(vi) Instrumento de mandato com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado responsável pelo processo pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

(vii) Certidão de cadastro emitida pela Prefeitura, em caso de imóvel urbano, ou CCIR - Certificado de Cadastro do Imóvel Rural, em caso de imóvel rural. As certidões de cadastro deverão ser emitidas até 30 (trinta) dias antes do requerimento;

(viii) Cópia do IPTU atualizado, se urbano, ou Declaração atualizada do Imposto territorial rural - ITR, se rural;

(ix) Cadastro Ambiental Rural -CAR, se imóvel rural;

(x) Tantas cópias quantos forem os titulares de direitos reais e de outros direitos registrados sobre o imóvel e os proprietários confinantes e ocupantes, e seus respectivos cônjuges ou companheiros, cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo, para a finalidade de sua intimação.

(xi) Certidões atualizadas da matrícula ou transcrição do imóvel objeto do processo de Usucapião e dos imóveis confinantes, se houver; e para imóveis rurais, (i) descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267/2001, e nos

decretos regulamentadores; (ii) declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da Usucapião, se aplicável; (iii) certidão dos órgãos municipais e federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel, nos termos da Instrução Normativa Incra nº 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até 30 (trinta) dias antes do requerimento. Ainda no mencionado requerimento, o advogado poderá, sob sua responsabilidade pessoal, declarar que os documentos oferecidos em cópias são autênticos, caso em que não serão exigidas cópias autenticadas;

(xii) Por fim, caso existam no imóvel antigos proprietários e confinantes que não expressaram sua anuência quanto ao processo de Usucapião na ata notarial elaborada pelo tabelionato competente, ou caso o imóvel não esteja matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição da matrícula e a área objeto do requerimento da Usucapião Extrajudicial, haverá a necessidade de notificá-los e com relação a mencionada notificação, seguem algumas ressalvas:

(a) A anuência expressa poderá ser dada, a qualquer tempo durante o processamento da Usucapião, em documento autônomo, desde que de forma inequívoca, com reconhecimento de firma;

(b) Caso a pessoa cuja anuência se requer esteja falecida, os herdeiros legais deverão dar a anuência. Neste caso, para comprovação da condição de herdeiros legais, deverá ser apresentada escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação de inventariante ou formal de partilha, caso o inventário já esteja concluído.

(c) Tratando-se de pessoas casadas ou que vivam em união estável, não basta a anuência só de uma delas, devendo ser colhidas as anuências dos dois;

(d) Caso a pessoa tenha adquirido o imóvel por força de contrato com o proprietário que conste do registro, será dispensada a notificação ou anuência dos titulares de direitos e confinantes ou ocupantes, desde que seja apresentado justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de termo de quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até 30 (trinta) dias antes do requerimento que demonstre a

inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel. Para a referida comprovação, são exemplos de títulos que permitem comprovar essa relação jurídica e dispensar as anuências: compromisso ou recibo de compra e venda; cessão de direitos e promessa de cessão; précontrato; proposta de compra; reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar. Cabe observar ainda que todos esses documentos que sejam aptos a comprovar o justo título, não podem estar aptos para registro, uma vez que se o registro dos mesmos for possível, o procedimento de Usucapião Extrajudicial não será necessário, pois neste caso existirá outro meio de regularizar a propriedade.

(e) Em caso de Usucapião de lote vago ou em área sem edificação, a comprovação da posse dependerá de apresentação de ao menos duas testemunhas que atestem os atos efetivos de posse pelo tempo necessário à Usucapião;

Parágrafo único: cabe mencionar ainda que além dos documentos acima mencionados, os quais são obrigatórios nos termos da legislação vigente, caso durante a análise do processo, o escrevente responsável julgue necessário a apresentação de documentos adicionais, poderá exigí-los como uma forma de complemento do procedimento, de forma que o rol de documentos estipulados por lei não é exaustivo. Isso se dá, pois, o deferimento da Usucapião consolida a propriedade em nome do requerente de forma permanente e sem qualquer ônus ou gravame, sendo assim, é um procedimento bem criterioso e por algumas vezes, infelizmente, também moroso.

4 - Dos Procedimentos da Usucapião Extrajudicial Perante o Cartório de Notas e Registro de Imóveis Competente

Importante sempre destacar que o procedimento de Usucapião Extrajudicial não poderá abranger os bens públicos assim classificados nos termos da lei.

Uma vez protocolado o requerimento juntamente com a junção de todos os documentos acima descritos e com o cumprimento de todas as exigências legais, a

prenotação do cartório de registro de imóveis competente será prorrogada até o acolhimento ou rejeição do pedido.

Não é admitido protocolar os documentos para Exame e Cálculo, tendo em vista tratar-se de procedimento, e não de título, mas será facultado ao requerente, após protocolo do pedido, a qualquer momento, solicitar a suspensão do procedimento pelo prazo de 30 (trinta) dias ou até mesmo desistir do processo que tenha ingressado pela via judicial para ingressar na via extrajudicial.

Caso o procedimento fique parado por mais de 30 (trinta) dias por culpa do requerente, a prenotação será cancelada com base no artigo 205 da Lei nº 6015/73 e será devido o valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) da tabela prevista para o registro, valor esse que não poderá ser aproveitado em eventual renovação do protocolo.

Todo contato do cartório sobre o pedido da Usucapião será destinado ao requerente e efetivadas por e-mail, na pessoa do advogado constituído.

Os titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula, bem como os confinantes e ocupantes que não tiverem assinado a planta e memorial descritivo, nem dado sua anuência em documento autônomo, serão notificados para que se manifestem no prazo máximo de 15 (quinze) dias. A inércia do notificado em impugnar a Usucapião será tida como anuência.

A União, o Estado e o Município também serão cientificados, e poderão manifestar em qualquer fase do procedimento de Usucapião Extrajudicial, além disso, será expedido edital, a ser publicado pelo requerente e às suas expensas, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar sobre o procedimento no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da notificação.

Se ao final das diligências do cartório de registro de imóveis ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como ausência ou insuficiência de documentos, o pedido será rejeitado, com expedição de nota de devolução

“**fundamentada**”, que poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da data do indeferimento.

Caso os entes públicos ou credores não tenham anuído expressamente à extinção dos gravames incidentes na matrícula, o reconhecimento extrajudicial da Usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos. A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

Com relação aos custos atinentes ao procedimento de Usucapião Extrajudicial, seguem os seguintes apontamentos à título de exemplo e com base na tabela de valores elaborada sob responsabilidade da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP, em vigor a partir de 8 de janeiro de 2021⁵.

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

1) Pelo processamento inicial do pedido, ainda que haja indeferimento superveniente:

50% do valor previsto para um registro com valor declarado (item 1 desta Tabela)

2) Por ocasião do deferido do pedido:

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

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

Observações:

⁵ <https://www.registradores.org.br/Servicos/frmTabelaCustas.aspx>

a) A base de cálculo para o procedimento extrajudicial da Usucapião, nos termos do artigo 26, II, in fine, do Provimento CNJ nº 65/2017, é o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou, ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado;

b) O valor de mercado aproximado do imóvel rural, no Estado de São Paulo, é aquele divulgado pelo Instituto de Economia Agrícola, vinculado à Secretaria de Agricultura e Abastecimento, sem prejuízo de outro valor eventualmente estabelecido pelo Município para fins de cobrança de ITBI, tal como ocorre com os imóveis urbanos.

Importante ainda destacar que caso haja indeferimento do título, os valores já pagos não poderão ser reaproveitados para o ingresso de nova solicitação.

5 - Do Prazo Para Análise e Deferimento Da Usucapião Extrajudicial

Após protocolado o processo de Usucapião Extrajudicial perante o cartório de registro de imóveis competente, sendo apresentados todos os documentos exigidos e cumpridos todos os requisitos de lei “em primeira tentativa” e caso o direito do requerente sobre o imóvel seja notório, estima-se um prazo de aproximadamente 90 (noventa) a 120 (cento e vinte) dias para que o processo seja deferido ou indeferido.

O fato é que em termos práticos, o processo de Usucapião Extrajudicial poderá durar anos, até mesmo pelo fato da quantidade de requisitos e documentos exigidos que dificultam o correto cumprimento pelo requerente do direito, no entanto, essas exigências são plenamente justificáveis quando pensamos no resultado da concessão desse direito em face do requerente do imóvel, ou seja, uma análise incorreta desse processo pelo oficial de registro de imóveis, poderá convalidar erroneamente a propriedade do imóvel para aquele que não tem direito sobre o bem, resultando inclusive em contestações futuras por terceiros e pedidos de indenização.

Resumidamente, para deferimento ou indeferimento do direito relativo ao imóvel, o oficial de registro de imóveis deverá observar os passos abaixo indicados:⁶

- (a) Cálculo dos emolumentos devidos;
- (b) Pagamento dos emolumentos;
- (c) Reapresentação do processo;
- (d) Prenotação - o processo ganha um número de ordem;
- (e) Procedimento de buscas - verifica-se a existência de ônus que impeçam a transmissão do imóvel a terceiros;
- (f) Exame e Registro - Verifica-se se há exigências a serem formuladas;
- (g) Existem exigências a serem cumpridas: (i) examinador emite Nota Devolutiva - exposição das exigências e devolução do processo para a parte cumprir as exigências; (ii) cumpridas as exigências; (iii) reentrada do processo no cartório; (iv) Nova prenotação; e (v) Repetição de todas as fases até chegar à fase “f”;
- (h) Não existem exigências a serem cumpridas;
- (i) Notificação do Município / Estado / União pelo cartório; e
- (j) Publicação do Edital pela Parte - para ciência de terceiros.

Após cumpridas as etapas acima, com o deferimento, o processo de Usucapião Extrajudicial é encaminhado para Registro e abre-se nova matrícula para o imóvel já em nome do requerente.

6 - Estatística dos Processos de Usucapião Extrajudicial Deferidos em Âmbito Nacional

Com base nas informações obtidas pelo site “registradores”⁷ que possui dados dos cartórios de registro de imóveis em âmbito nacional, é possível perceber que embora a Usucapião Extrajudicial não seja um procedimento tão complicado quanto ao procedimento judicial, a pesquisa indicada por meio dos gráficos abaixo, do período

⁶<https://alestrazzi.jusbrasil.com.br/artigos/499861886/usucapiao-extrajudicial-no-ncpc-o-que-ninguem-teconta#:~:text=A%20Usucapi%C3%A3o%20Extrajudicial%20tem%20previs%C3%A3o,feito%20e%20corretamente%20pr%C3%A9%20dexaminado.>

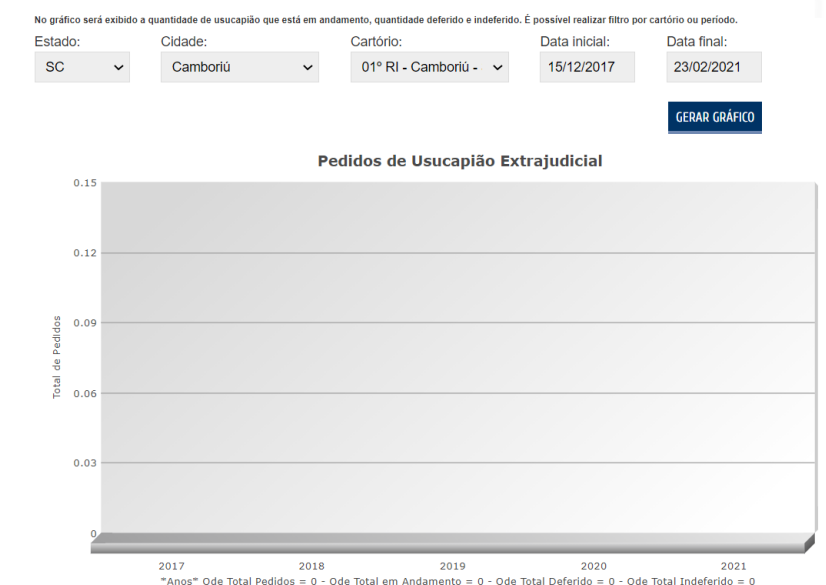
⁷ <https://www.registradores.org.br/servicos/usucapiao/frmAcompanhamentoUsucapiao.aspx?from=R>

de 15/12/2017 à 23/02/2021, contempla três cartórios de registro de imóveis de diferentes regiões do país e demonstra com clareza que pouquíssimos casos de Usucapião Extrajudicial com a consolidação da propriedade em nome do requerente foram efetivamente deferidos.

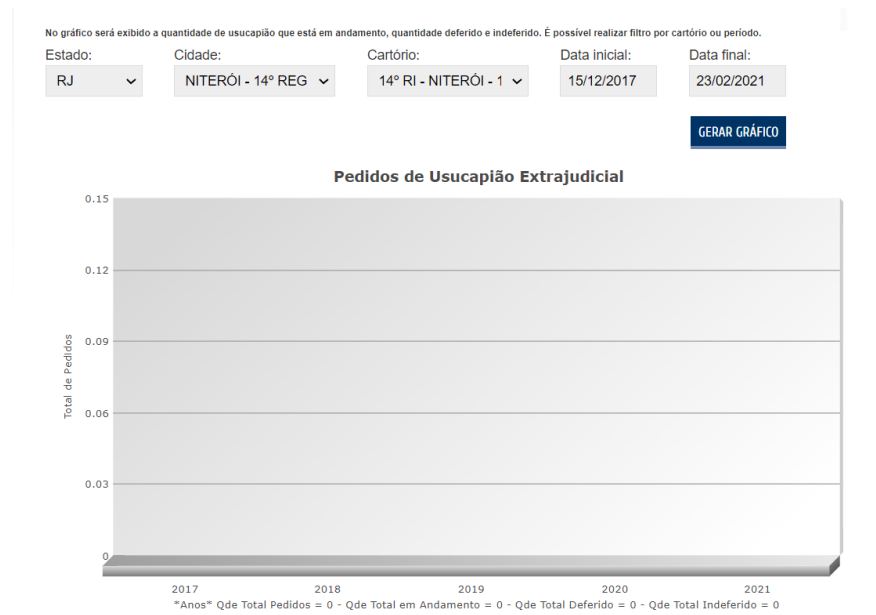
(a) Pesquisa do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP: período de 15/12/2017 à 23/02/2021:



(b) Pesquisa do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Camboriú – SC: período de 15/12/2017 à 23/02/2021:



(c) Pesquisa do 14º Cartório de Registro de Imóveis de Niterói – RJ: período de 15/12/2017 à 23/02/2021:



7 - Considerações Finais

Pelo trabalho apresentado, pode-se concluir que a Usucapião Extrajudicial é um procedimento que vem sendo cada vez mais utilizado, até mesmo como forma de incentivar que as partes deixem de utilizar com tanta frequência o poder judiciário, principalmente nestes casos em que a resolução pode se dar de forma mais célere, e isso pelo fato de que os cartórios de registro de imóveis acabam sendo mais ágeis por não possuir o número de processos presentes no judiciário.

O intuito desse trabalho é de demonstrar os passos a serem seguidos nesse procedimento extrajudicial, para que através dele os advogados e as partes interessadas possam ter mais segurança para optar por outro procedimento que não seja o judicial e para facilitar o cumprimento dos requisitos e etapas envolvidas nesse processo.

Com isso, espero contribuir positivamente com os novos casos de Usucapião Extrajudicial que estão por vir, até mesmo porque em nosso país “Brasil” o número de imóveis irregulares são inúmeros e sendo esse procedimento extrajudicial mais célere e acessível as partes, creio que poderá crescer em números dentro dos próximos anos.

8 - Referências Bibliográficas

KIKUNAGA, Marcus. **Direito Notarial e Registral à luz do Código de Defesa do Consumidor**. São Paulo: Epanto, 2019.

NETTO, André. **Lei de registros públicos comentada: Lei 6,015/1973**. São Paulo: Forense, 2019.

SÓCRATES, Eduardo. **A Dúvida Registrária**. São Paulo: Irib, 2012.

DARTANHAN, Alexandre; MAISTRO, Gilberto. **Direito Imobiliário: Direito Registral, Compra e Venda, Locação de Imóvel e Outros temas**. Indaiatuba: Foco, 2019.

ALVES, Gabriel Augusto Martins. **Usucapião Extrajudicial: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015**. Trabalho de conclusão de curso - Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis-SC, 2015. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/157112/TCC%20usucapi%C3%A3o%20extrajudicial.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 18 set. 2017.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de Usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Trabalho de Conclusão de Curso - Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. Porto Alegre-RS, 2016. Disponível em: <http://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2017.

OLIVEIRA, José Thomaz Cunha Gervásio de. **A Usucapião extrajudicial no novo código de processo civil e seus reflexos nas serventias extrajudiciais**. Monografia - Universidade Federal de Santa Maria. Santa Maria-RS, 2015. Disponível em: <<http://repositorio.ufsm.br/bitstream/handle/1/11439/MONOGRAFIA.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 12 nov. 2017.

BARROS, Andre Borges. **A Usucapião familiar como forma de aquisição derivada da propriedade**. São Paulo – SP, s.n. 2019.

MELLO, Henrique Ferraz Correa de. **A desjudicialização da Usucapião Imobiliária**. São Paulo – SP, s.n. 2016.

SERRA, Marcio Guerra. Registro de Imóveis: procedimentos especiais. São Paulo – SP, Saraiva 2016.

IRIB. **RT USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**. 35º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis – 2016.

OLGADO, José Lucas Rodrigues. **O papel da ata notarial no procedimento de Usucapião extrajudicial**. Revista de Direito Imobiliário, v. 79, jul./dez. 2015, p. 125-154.

HELENA, Eber Zoehler Santa. **O fenômeno da desjudicialização**. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 11, n. 922, 11 jan. 2006. Disponível em: <http://jus.com.br/artigos/7818> acesso em 04 de dezembro de 2020.

CYRINO, Rodrigo Reis. ARTIGO: **Usucapião Extrajudicial – Aspectos Práticos EControvertidos**. Brasília. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw%3D%3D&in=NzlwNA%3D%3D> acesso em 04 de dezembro de 2020.

OLIVEIRA, Fernanda Lourdes de. **Usucapião administrativa: uma alternativa possível**. Revista dos Tribunais Online, Revista de Direito privado, v. 48, p. 129, Out. 2011.

Disponívelem: <https://professorhoffmann.files.wordpress.com/2012/07/usucapic3a3o-administrativa-uma-alternativa-possc3advel-fernanda-loures-de-oliveira-2011.pdf> acesso em 04 de dezembro de 2020.

NUNES, Tarcisio Alves Ponceano. **Usucapião Extrajudicial – Anuência do Proprietário**. Brasília: 28 março 2016. Disponível

em: <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=Nzl2OQ==> acesso em 05 de junho de 2020.

ABELHA, André. Usucapião Extrajudicial: perguntas e respostas – Jornal do Notário. São Paulo: setembro/outubro 2020.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil. Direito das Coisas. 37 edição, 2020 - São Paulo. Saraiva

Sites:

<https://www.registradores.org.br/servicos/usucapiao/frmAcompanhamentoUsucapiao.aspx?from=R> - acessado em 23 de fevereiro de 2021.

<https://pt.wikipedia.org/wiki/Usucapi%C3%A3o> – acessado em 26 de fevereiro de 2021.

<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=2215877&numeroProcesso=422349&classeProcesso=RE&numeroTema=815> - acessado em 26 de fevereiro de 2021.