

USUCAPIÃO
EXTRAJUDICIAL
PASSO A PASSO

Passo 1 – Espécie da Usucapião

Inicialmente deverá ser observado qual a modalidade da usucapião que será realizada. O ordenamento jurídico pátrio prevê diversas espécies de usucapião, em alguns casos a mesma modalidade encontra-se prevista em vários dispositivos.

Ex. Usucapião constitucional urbana que encontra-se prevista no art. 183 da Constituição Federal, como no art. 1.240 do Código Civil e no art. 9º da Lei 10.257/2001.

São modalidades de usucapião:

- Usucapião constitucional urbana;
- Usucapião constitucional rural;
- Usucapião ordinária;
- Usucapião extraordinária;
- Usucapião urbana coletiva;
- Usucapião administrativa;
- Usucapião familiar;
- Usucapião indígena;

Passo 2 – Documentos necessários

Após definida qual a modalidade de usucapião pretendida, deverá iniciar o processo para conseguir a documentação necessária para lavrar a Ata Notarial no Tabelionato de Notas.

O requerimento que será apresentado no Tabelionato, que será descrito no próximo passo, deverá ser instruído com algumas certidões indispensáveis:

- Certidões Negativas dos Distribuidores da Justiça Estadual e Justiça Federal do local da situação do imóvel (expedidas em até 30 dias), em nome do requerente, cônjuge ou companheiro (se houver), do proprietário tabular e cônjuge ou companheiro (se houver), de todos os demais possuidores (em caso de sucessão de posse).
- Certidão relativa à natureza urbana ou rural do imóvel;

- Certidão de matrícula/transcrição emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- Certidões de Buscas no Cartório de Registro de Imóveis;
- Justo título ou outros documentos da posse (exemplos elencados no art. 13, §1º, Provimento 65 do CNJ).

Obs: As certidões de Matrícula possuem prazo de validade de 30 dias, porém, com o Provimento 94 do CNJ as mesmas passaram a ter prazo de validade de 60 dias durante a Pandemia.

Passo 3 – Planta, Memorial Descritivo e ART ou RRT

Concomitantemente ao Passo 2, deverá ser elaborada a Planta e o Memorial Descritivo do imóvel, assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes.

Obs: Caso os titulares de direitos reais e os confinantes não possam (ou se recusem) assinar a Planta e o Memorial Descritivo, os mesmos deverão ser notificados posteriormente pelo Oficial de Registro de Imóveis.

Passo 4 – Elaboração do requerimento que será apresentado no Tabelionato de Notas

Após a identificação da modalidade da usucapião pretendida, deverá ser elaborado o requerimento que será apresentado no Tabelionato de Notas para que a Ata Notarial seja lavrada.

O requerimento deverá ser feito em nome dos usucapientes e ser assinado pelo advogado contratado.

Itens indispensáveis para a elaboração do requerimento:

- Endereçamento ao Tabelionato de Notas escolhido;
- Qualificação dos requerentes e advogado;
- Identificação dos interessados;
- Indicação da espécie de usucapião pretendida;
- O fato e os fundamentos jurídicos do pedido;
- Nome e qualificação completa de todos os possuidores anteriores;

- Número da matrícula/transcrição da área onde se encontra o imóvel usucapiendo, ou a informação de que o mesmo não possui registro no Cartório de Registro de Imóveis;
- Descrição dos documentos que serão apresentados ao Tabelionato de Notas para lavratura da Ata Notarial;
- Esclarecimento se há ou não benfeitorias e/ou edificação;
- Valor atribuído ao imóvel;
- Os pedidos, com as suas especificações;
- O valor da causa;

Passo 5 – Ata Notarial

A Ata deverá ser lavrada em Tabelionato de Notas escolhido pela parte interessada.

Para lavratura da Ata Notarial, é necessário apresentar no Tabelionato de Notas o requerimento elaborado no Passo 4.

O requerimento deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- Certidões Negativas dos Distribuidores da Justiça Estadual e Justiça Federal do local da situação do imóvel (expedidas em até 30 dias), em nome do requerente, cônjuge ou companheiro (se houver), do proprietário tabular e cônjuge ou companheiro (se houver), de todos os demais possuidores (em caso de sucessão de posse).
- Certidão relativa à natureza urbana ou rural do imóvel;
- Certidão de matrícula/transcrição emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- Certidões de Buscas no Cartório de Registro de Imóveis;
- Justo título ou outros documentos da posse (exemplos elencados no art. 13, §1º, Provimento 65 do CNJ).
- Planta, Memorial Descritivo e ART/RRT

Na Ata Notarial deverá constar alguns itens essenciais:

- Qualificação dos requerentes, advogado e do titular do imóvel constante na matrícula (se houver);

- Descrição do imóvel constando todas as características, inclusive a existência de edificação, benfeitorias ou qualquer acessão do imóvel;
- Descrição precisa e detalhada da documentação apresentada;
- O tempo e as características da posse do requerente e dos seus antecessores;
- A forma de aquisição do imóvel pela parte requerente;
- A modalidade de usucapião pretendida e sua fundamentação legal ou constitucional;
- Informar o motivo do óbice à correta escrituração;
- O número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização;
- O valor do imóvel;
- As demais informações que o Tabelião julgue necessárias à instrução do procedimento, tais como declarações dos confrontantes e depoimentos das testemunhas;

Para lavrar a Ata Notarial será necessário pagar os Emolumentos, para mais informações deverá consultar a Tabela de Custas do Estado que será realizado o procedimento.

Passo 6 – Elaboração do requerimento que será apresentado no Cartório de Registro de Imóveis competente

O requerimento deverá conter os mesmos requisitos de uma Petição Inicial, com as devidas adequações ao procedimento extrajudicial, conforme o Art. 3º do Provimento 65 do CNJ.

Ademais, o requerimento deverá ser feito em nome dos usucapiantes e ser assinado pelo advogado contratado.

Itens indispensáveis para a elaboração do requerimento:

- Endereçamento ao Cartório de Registro de Imóveis competente;
- Qualificação dos requerentes e advogado;
- Identificação dos interessados;
- Indicação da espécie de usucapião pretendida;
- O fato e os fundamentos jurídicos do pedido;
- Nome e qualificação completa de todos os possuidores anteriores;
- Número da matrícula/transcrição da área onde se encontra o imóvel usucapiendo, ou a informação de que o mesmo não possui registro no Cartório de Registro de Imóveis;

- Descrição dos documentos que serão apresentados junto ao requerimento (Ata Notarial, Planta, Memorial Descritivo, Certidões, etc.)
- Esclarecimento se há ou não benfeitorias e/ou edificação;
- Informar o motivo do óbice à correta escrituração;
- Valor atribuído ao imóvel;
- Os pedidos, com as suas especificações;
- O valor da causa;

Passo 7 – Ingresso do título no Cartório de Imóveis competente

Deverá apresentar o requerimento e os demais documentos necessários no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Esse requerimento será prenotado no Livro 1 (protocolo), ficando os efeitos dessa prenotação prorrogado até o acolhimento ou rejeição do pedido pelo Registrador.

Os documentos apresentados serão autuados pela Serventia responsável, certificando tal ato nos autos que serão formados.

Após a autuação se iniciará o processo de análise da documentação apresentada.

Caso a documentação não tenha sido apresentada de forma completa, o Registrador irá emitir uma nota solicitando a documentação faltante.

Quando a documentação estiver completa e houver a aceitação do pedido pelo Oficial de Registro de Imóveis, se dará seguimento ao processo da usucapião.

Para ingresso do título será necessário pagar os Emolumentos referentes ao Procedimento de Usucapião, para mais informações deverá consultar a Tabela de Custas do Estado que será realizado o procedimento.

Passo 8 – Notificações

Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância, nos termos do art. 216-A, §2º, Lei 6.015/73 e art. 10, Provimento 65 do CNJ.

Estando o requerimento e os demais documentos exigidos de acordo com o exigido pelo Registrador, o mesmo dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

Será necessário recolher os Emolumentos referente às notificações, para mais informações deverá consultar a Tabela de Custas do Estado que será realizado o procedimento.

Passo 9 – Publicação do Edital

Após a notificação dos interessados descrita anteriormente, o oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital, nos termos do art. 257, III, do CPC, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

A publicação do Edital deverá ser realizada em jornal de grande circulação, porém, se o tribunal de justiça do estado permitir, essa publicação poderá ser feita on-line por meio do site <http://registrodeimoveis.org.br/>.

O edital deverá conter os seguintes requisitos, conforme o art. 16, §1º, Provimento 65 do CNJ:

- O nome e a qualificação completa do requerente;
- A identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;
- Os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;
- A modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;
- A advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto (15 dias da publicação), implicará na anuência ao pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial.

Será necessário pagar as custas referente a publicação do edital.

Passo 10 – Da impugnação

Caso haja impugnação por algum dos titulares de direitos reais, dos confinantes, da União, do Estado (Distrito Federal), ou Município, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou mediação entre as partes interessadas.

Infrutífera a tentativa de conciliação ou a mediação, persistindo assim a impugnação, o oficial lavrará o relatório circunstanciado de todo o processo da usucapião.

Após emitir o relatório, o oficial irá remeter o processo ao juízo competente, informando a parte o número do processo distribuído, para que o mesmo possa emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento judicial da usucapião.

Passo 11 – Análise do mérito

Não havendo impugnação, o registrador irá analisar o mérito do requerimento, para identificar se a documentação está de acordo com a legislação e cumprindo os requisitos para procedência da ação.

Caso reste alguma dúvida, o oficial pode solicitar mais documentos ou realizar diligências com o objetivo de sanar dúvidas, imprecisões ou incertezas, conforme determina o art. 17, Provimento 65 do CNJ.

Em caso de rejeição do pedido da usucapião extrajudicial, o Registrador deverá emitir Nota Devolutiva Fundamentada, constando os pontos que o levaram a tomar tal decisão.

Em caso de Nota Devolutiva, cabe a suscitação de dúvidas.

Passo 12 – Registro

Caso o Oficial de Registro de Imóveis, após análise do mérito, aceite a ação de Usucapião, sem restar dúvidas sobre a procedência da mesma, será realizada a Etapa de Registro.

A maneira como será praticado o ato dependerá da situação registral do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, ou seja, o oficial irá julgar qual a melhor forma de realizar o registro da usucapião.

A regra geral é de abertura de uma nova matrícula para o imóvel, consignando a área da descrição perimetral elaborada pelo responsável técnico e registrando a Usucapião.

Para finalizar o registro da usucapião, será necessário recolher os Emolumentos, para mais informações deverá consultar a Tabela de Custas do Estado que será realizado o procedimento.