

COLEÇÃO CADERNOS IRIB



USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

CALEB MATHEUS RIBEIRO DE MIRANDA | HENRIQUE FERRAZ CORRÊA DE MELLO

IVAN JACOPETTI DO LAGO | JÉVERSON LUÍS BOTTEGA

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

CALEB MATHEUS RIBEIRO DE MIRANDA

HENRIQUE FERRAZ CORRÊA DE MELLO

IVAN JACOPETTI DO LAGO

JÉVERSON LUÍS BOTTEGA

Ficha Catalográfica

Usucapião Extrajudicial/
Caleb Matheus Ribeiro de Miranda, Henrique Ferraz Corrêa de Mello,
Ivan Jacopetti do Lago, Jéverson Luís Bottega.

-- São Paulo, 2020

140p.

ISBN: 978-65-990659-5-8

1. Direitos Reais. 2. Direito Registral. 3. Direito Registral
Imobiliário. I. Jacomino, Sérgio, coord. II. Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil . III. Série.

CDU – 347.232.4

Nota de responsabilidade (*disclaimer*)

Este Caderno é um instrumento acessório de auxílio e suporte às atividades registras. O seu conteúdo não substitui a pessoal e indelegável competência legal para examinar, qualificar e imperar, de modo singular, a prática do ato de registro ou de sua denegação. Tal *mister*, a cargo do profissional do Direito que é o Registrador Imobiliário, é pessoal e inafastável.

O IRIB e os autores se eximem de qualquer responsabilidade, direta ou indireta, pela tomada de decisão que incumbe exclusivamente ao Registrador na prática de seus atos de ofício.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

EXPEDIENTE IRIB

DIRETORIA EXECUTIVA

Presidente: **Sérgio Jacomino** (SP)
Vice-presidente: **Jordan Fabrício Martins** (SC)
Secretário Geral: **João Baptista Galhardo** (SP)
1º Secretária: **Fabiane de Souza Rodrigues Quintão** (MG)
Tesoureiro Geral: **George Takeda** (SP)
1º Tesoureira: **Denize Alban Scheibler** (RS)
Diretora Social: **Naila de Rezende Khuri** (SP).

DIRETORIA NOMINATIVA

Pesquisador de Novas Tecnologias: **Caleb Matheus Ribeiro de Miranda** (SP), Diretor de Relações Institucionais: **Daniel Lago Rodrigues** (SP), Diretor de Tecnologia da Informação: **Flauzilino Araújo dos Santos** (SP), Diretor de Relações Internacionais: **Ivan Jacopetti do Lago** (SP), Diretora da Escola Nacional de Registradores – ENR: **Daniela Rosário Rodrigues** (SP), Diretor de Assuntos Agrários: **Izaias Gomes Ferro Junior** (SP), Coordenador Editorial: **Ivan Jacopetti do Lago** (SP).

CONSELHO DELIBERATIVO

Região Norte: **Fabiana Faro de Souza Campos Teixeira** (AC), **José Marcelo de Castro Lima Filho** (AM), **Cleomar Carneiro de Moura** (PA), **Milton Alexandre Sigrist** (RO), **Mirly Rodrigues Martins** (RR), **Marlene Fernandes Costa** (TO). **Suplentes:** **Rafael Ciccone Pinto - In Memoriam** (AC), **Francisco Jacinto Oliveira Sobrinho** (RO), **Kênyya Rosaly Lopes Távora** (RR), **Ionize Rodrigues da Silva** (TO).

Região Nordeste: **Jackson Ivan Paula Torres** (AL), **Milton Barbosa da Silva** (BA), **Ana Teresa Araújo Mello Fiúza** (CE), **Felipe Madruga Truccolo** (MA), **Walter Ulysses de Carvalho** (PB), **Carla Carvalhaes Vidal Lobato Carmo** (PE), **Abmerval Gomes Dias** (PI), **Aldemir Vasconcelos de Souza Junior** (RN), **Estelita Nunes de Oliveira** (SE). **Suplentes:** **Neusa Maria Arize Passos** (BA), **Ana Carolina Pereira Cabral** (CE), **Fábio Salomão Lemos** (MA), **Roberto Lucio Pereira** (PE), **Sérgio Abi-Sáber Rodrigues Pedrosa** (SE).

Região Centro-Oeste: **Manoel Aristides Sobrinho** (DF), **Ângelo Barbosa Lovis** (GO), **Haroldo Canavarros Serra** (MT), **Marco Aurélio Ribeiro Rafael** (MS). **Suplentes:** **Igor França Guedes** (GO), **Juan Pablo Correa Gossweiler** (MS).

Região Sudeste: Kênia Mara Felipetto Malta Valadares (ES), Luciano Dias Bicalho Camargos (MG), Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ), Flaviano Galhardo (SP).

Suplentes: Jocsã Araújo Moura (ES), Sérgio Ávila Doria Martins (RJ), José Celso Ribeiro Vilela de Oliveira (MG).

Região Sul: Gabriel Fernando do Amaral (PR), Cláudio Nunes Grecco (RS), Christian Beurlen (SC). **Suplentes:** José Luiz Germano (PR), Bianca Castellar de Faria (SC), Marcos Costa Salomão (RS).

CONSELHO FISCAL

Titulares: Geraldo Augusto Arruda Neto (PR), Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto (MG), Jéverson Luís Bottega (RS), Aurélio Joaquim da Silva (MG), Gustavo Faria Pereira (GO). **Suplentes:** André Villaverde de Araújo (PE), Ynara Ramalho Dantas Mota (PE), Marcos Alberto Pereira Santos (PA).

CONSELHO DE ÉTICA

Titulares: Ademar Fioranelli (SP), Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho (RJ), Marcos de Carvalho Balbino (MG). **Suplentes:** Alexandre Gomes de Pinho (SP), Sérgio Neumann Cupolilo (SC), Miguel Angelo Zanini Ortale (SC).

CONSELHO DELIBERATIVO (membros natos)

Adolfo Oliveira - *In Memoriam* (RJ), Carlos Fernando Westphalen Santos - *In Memoriam* (RS), Dimas Souto Pedrosa - *In Memoriam* (PE), Elvino Silva Filho - *In Memoriam* (SP), Francisco José Rezende dos Santos (MG), Helvécio Duia Castello (ES), Ítalo Conti Júnior (PR), Jether Sottano (SP), João Pedro Lamana Paiva (RS), Julio de Oliveira Chagas Neto - *In Memoriam* (SP), Lincoln Bueno Alves (SP), Ricardo Basto da Costa Coelho (PR), Sérgio Jacomino (SP).

Sede: Av. Paulista, 2.073 - Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – CEP 01311-300 – São Paulo – SP. Telefones: (11) 3289 3599 | 3289 3321 – www.irib.org.br – irib@irib.org.br

Editor

Sérgio Jacomino

Editor Assistente

Fábio Fuzari

Capa e diagramação

Patrícia Delgado da Costa

CURRÍCULOS DOS AUTORES

Caleb Matheus Ribeiro de Miranda

Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Vicente/SP. Mestrando do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito da Saúde da Universidade Santa Cecília (Unisantia). Especialista em Direito Civil e Direito Notarial e Registral. Bacharel em Direito. Diretor e Pesquisador de Novas Tecnologias do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB. Membro da Comissão de Pensamento Registral Imobiliário do IRIB.

Henrique Ferraz Corrêa de Mello

Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas e Naturais no Estado de São Paulo. Mestre em Direito Civil e Doutor em Direito Processual Civil pela PUC/SP e pós-graduado pela Escola Paulista da Magistratura no 1º Curso de Especialização em Direito Registral e Notarial. Membro da Comissão do Pensamento Registral do Instituto do Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) e da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP). É membro da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário (ABDRI). Autor de obras e artigos publicados.

Ivan Jacopetti do Lago

Bacharel, mestre e doutor em Direito Civil pela Faculdade de Direito da USP - Largo de São Francisco. Pós-graduado pelo CeNOR - Centro de Estudos Notariais e Registrais da Universidade de Coimbra e pela Universidade Autónoma de Madri (Cadri 2015) . Diretor de Relações Internacionais e Coordenador Editorial do IRIB. 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Jéverson Luís Bottega

Mestre em Direito Civil pela Universidade de Coimbra, mestrando em Direito Público pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos e especialista em Direito Constitucional, Imobiliário, Notarial e Registral. Profissionalmente, exerce a função de Oficial de Registro de Imóveis no Rio Grande do Sul, integra a Comissão do Pensamento Registral do Instituto do Registro Imobiliário do Brasil - IRIB e a diretoria do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário - IBRADIM no Rio Grande do Sul. Como atividade docente, atua como professor de cursos de pós-graduação.

APRESENTAÇÃO

O tema da usucapião é batido? Não há nada de novo no Direito Civil que ao longo de muitos séculos não tenha sido estudado e exaustivamente debatido? O que justifica que se publique mais um livro sobre usucapião?

Bem, nós que amamos o direito civil nunca nos cansamos de constatar como a vida se transforma e, via de consequência, como o próprio Direito se renova, dia após dia. Apesar do relativismo jurídico, das imprecisões técnicas e até mesmo de certo barbarismo por tantos tolerado, é incrível como os honoráveis institutos jurídicos sobrevivem e se nos apresentam com o vigor renovado que só a verdadeira tradição pode revelar.

Visto em perspectiva, o multissecular instituto sofreu mudanças ao longo da história. Entretanto, as exigências destes tempos modernos – *tempos líquidos*, na deliciosa expressão de Zygmunt Bauman –, com seu fetichismo novidadeiro e voragem tecnológica, por contraste nos revelam uma figura sólida, persistente, que nos convida à reflexão e mesmo à veneração: estamos diante de uma honorável obra humana que é fruto da experiência e de grandes juriconsultos.

Sempre enxergamos o fenômeno da usucapião a partir da perspectiva do direito material, mas é preciso reconhecer, igualmente, que o processo – agora registral – é um novo meio de consumação efetiva dessa vetusta figura do direito clássico.

Como os registradores imobiliários recebem essa extraordinária figura em sua diuturnidade prática? Como lidar com os desafios da produção de provas? Como presidir audiências, oitiva de testemunhas, como lidar com essa nova modalidade processual que é uma espécie de jurisdição voluntária cometida expressamente pela lei aos registradores imobiliários?

Esta obra é uma pequena contribuição para um imenso desafio. E o IRIB convidou para tal empresa os destacados colegas e amigos,

os doutores Caleb Matheus Ribeiro de Miranda, Henrique Ferraz Corrêa de Mello, Ivan Jacopetti do Lago, Jéverson Luís Bottega. Dando seguimento ao trabalho de uma notável geração de registradores – como Lysippo Antonio do Amaral Garcia, Waldemar Loureiro, Elvino Silva Filho, Ademar Fioranelli, Flauzilino Araújo dos Santos e tantos outros – os jovens acolhem e realizam a verdadeira tradição. São juristas que enriquecem os estudos e debates internos e lhe dão o viço que a matéria, em sua historicidade dinâmica, sempre reclama.

O IRIB sente-se honrado com mais uma publicação que se inscreve no arco da **Coleção Cadernos IRIB**. Iniciada há quase duas décadas, no longínquo ano de 2002, com o texto inaugural da registradora paulistana Maria Helena Leonel Gandolfo, já aposentada, a coleção nos revelou excelentes obras de cariz prático-teórico que têm auxiliado os registradores na sua atividade quotidiana.

Amigos, caros registradores e registradoras. Chegou a hora da nossa partida. Com esta obra finalizamos a série de iniciativas empreendidas pela nossa diretoria. São obras que foram bem recebidas pela nossa comunidade e temos a convicção de que pudemos dar seguimento a esta bela tradição do IRIB: difundir conhecimento e promover o desenvolvimento institucional

Pessoalmente sou grato por ter contribuído, mercê de Deus e do apoio de meus pares, para colimar os nobres objetivos que animam o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – a Casa do Registrador Imobiliário.

São Paulo, Casa Amarela, verão de 2020.

SÉRGIO JACOMINO
Presidente

LISTA DE ABREVIATURAS

AgRg no AREsp – Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial

ApCiv – Apelação Cível

AR – Aviso de Recebimento

ARISP – Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo

ART/RRT – Anotação de Responsabilidade Técnica / Registro de Responsabilidade Técnica

CAR – Cadastro Ambiental Rural

CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo

CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural

CEJ – Centro de Estudos Judiciários

CF/88 – Constituição Federal de 1988

CJF – Conselho da Justiça Federal

CNJ – Corregedoria Nacional de Justiça

CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas

CPC – Código de Processo Civil

CPF/MF – Cadastro de Pessoas Físicas

CREA – Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura

DF/DFC – Diretoria de Governança Fundiária/Coordenação-Geral de Cadastro Rural

DJ – Diário da Justiça

ICP-Brasil – Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira

IIRGD-SP – Instituto de Identificação Ricardo Gumbleton Daunt

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis

ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação

NSCGJSP – Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo

PLS – Projeto de Lei do Senado

PMCMV – Programa Minha Casa, Minha Vida

RDA - Revista de Direito Administrativo

RE – Recurso Extraordinário

REsp – Recurso Especial

RG – Registro Geral

RT – Revista dos Tribunais

RTD – Registro de Títulos e Documentos

RTJ – Revista do Tribunal de Justiça

STF – Supremo Tribunal Federal

STJ – Superior Tribunal de Justiça

TJMG – Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

TJMS – Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

TJPR – Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

TJRS – Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

SUMÁRIO

PREFÁCIO

LISTA DE ABREVIATURAS

PARTE 1 | PARTE GERAL DA USUCAPIÃO

1. BREVE PANORAMA DA USUCAPIÃO	17
2. USUCAPIÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL: DIFERENÇAS E SEMELHANÇAS	24
3. MODALIDADES DE USUCAPIÃO	31
4. LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA APLICADA À USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	33

PARTE 2 | PARTE PRÁTICA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

1. INTRODUÇÃO À PRÁTICA DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL	35
1.1. Fase postulatória	36
1.1.1. Qualificação e saneamento preliminar	41
1.2. Fase notificatória	43
1.3. Fase instrutória	49
1.4. Fase decisória	49
1.5. Sinopse	50
2. COMPETÊNCIA, LEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA	51
3. ESPECIALIDADE OBJETIVA E SUBJETIVA	54
4. DOS DOCUMENTOS	55
4.1. O requerimento	55
4.1.1. Informações preliminares	56
4.1.2. Exposição dos fatos que fundamentam o pedido	58
4.1.3. Fundamento jurídico do pedido	59

4.1.4. Pedido com as suas especificações	62
4.1.5. Mandato	62
4.1.6. Observações gerais	62
4.2. A ata notarial	63
4.3. Prova(s) do direito à aquisição por usucapião	66
4.4. Trabalhos técnicos (planta, memorial descritivo e ART/RRT)	70
4.5. Anuências	71
4.6. Outras informações e demais documentos	80
4.7. Certidões	81
5. DA AUTUAÇÃO (ART. 9º DO PROVIMENTO N. 65/2017 DO CNJ)	82
6. IMPUGNAÇÕES AO PEDIDO DE USUCAPIÃO (ART. 18 DO PROVIMENTO N. 65/2017 DO CNJ)	83
7. ATOS REGISTRAS	84
PARTE 3 PLANILHA DE QUALIFICAÇÃO (REQUERIMENTO)	87
PARTE 4 MODELOS	
MODELO 1. DESPACHO INICIAL POSITIVO DE ADMISSIBILIDADE	108
Modelo 1.1. Ciência de que serão notificados os titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título, e ainda compossuidor(es) e/ou antecessor(es) na posse (interessados certos)	108

SUMÁRIO

MODELO 2. NOTIFICAÇÕES	109
Modelo 2.1. Titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título, e ainda compossuidor(es) e/ou antecessor(es) na posse (interessados certos)	109
Modelo 2.2. Entes públicos	110
Modelo 2.3. Certidão de decurso do prazo	111
Modelo 2.4. Intimação do Advogado(a)	111
Modelo 2.4.1. Requerente notificado(a) por <i>e-mail</i> na pessoa do Advogado(a) ou Defensor(a) Público(a) (diligências notificatórias)	111
Modelo 2.4.2. Requerente notificado(a) por <i>e-mail</i> na pessoa do Advogado(a) ou Defensor(a) Público(a) (edital)	112
MODELO 3. EDITAIS	113
Modelo 3.1. Despacho	113
Modelo 3.2. Edital padrão	114
Modelo 3.2.1. Titulares de direitos reais registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título, e terceiros eventualmente interessados	114
Modelo 3.2.2. Prova de que o(a) Requerente retirou o edital para publicação por duas vezes, em jornal local de grande circulação	115
MODELO 4. DECISÃO ADMINISTRATIVA DE RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO	116

PARTE 5 MANIFESTAÇÃO DO IRIB À CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA	121
PARTE 6 LEGISLAÇÃO CORRELATA (<i>LINKS DE ACESSO</i>)	130
PARTE 7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	132
PARTE 8 ÍNDICE ONOMÁSTICO	134

PARTE 1

PARTE GERAL DA USUCAPIÃO

1. BREVE PANORAMA DA USUCAPIÃO

Trata-se de um modo milenar de aquisição da propriedade que remonta, no mínimo, ao direito romano¹. Sendo que, guardadas as diferenças, está presente na legislação alemã, argentina, chilena, colombiana, espanhola, italiana, francesa, portuguesa, suíça, entre outras².

| Origem

No Brasil, desde o Direito anterior à codificação, já existia a previsão da usucapião³, embora tenha sido o Código Civil de 1916 que tratou do instituto com mais afinco. Após a Constituição Cidadã de 1988 a usucapião ganhou *status* consti-

| Previsão legal

¹ A usucapião já era conhecida na Lei das XII Tábuas, nas quais pelo vocábulo *usus* se fazia referência à posse, pelo que *usus capere* não significava apenas adquirir pelo uso, mas sim, efetivamente, adquirir pela posse como exercício do direito de propriedade. Sua principal finalidade era a de sanar vícios de aquisições a *non domino*, ou ainda das aquisições para as quais omitira-se formalidade essencial (marcadamente a *mancipatio* e a *in iure cessio* para as *rei mancipi*). TALAMANCA, Mario. *Istituzioni di Diritto Romano*. 1. ed. Milão: Giuffrè, 1990, p. 421-422.

² ARAÚJO, Fábio Caldas. *Usucapião*. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2013, p. 79 e seguintes.

³ *Idem*, p. 74.

tucional e está prevista inclusive no Código Civil de 2002.

Pela diretriz do ordenamento jurídico brasileiro atual a usucapião busca, ao mesmo tempo, premiar aquele que exerce a posse com ânimo de dono por determinado lapso temporal e sancionar aquele proprietário ou titular de direito real que negligenciou a propriedade ou nela não exerceu função social.

A usucapião é um instituto de criação e extinção de direitos reais e ao mesmo tempo de transformação e regularização da propriedade imobiliária. A despeito das infundáveis polêmicas há relativo consenso, na doutrina e jurisprudência, de que se trata de modo de aquisição originário da propriedade⁴. O que significa dizer que

Propriedade
– aquisição
originária

⁴ COSTA, Dilvanir José da. Usucapião: doutrina e jurisprudência. *Revista de Informação Legislativa*. Brasília, ano 36, v. 143, p. 323. Sobre o tema, Henrique Ferraz de Mello (*In*: MELLO, Henrique Ferraz de. Ação de usucapião. *Enciclopédia jurídica da PUC-SP* Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.)). Tomo: Processo Civil. Cassio Scarpinella Bueno, Olavo de Oliveira Neto (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/173/edicao-1/acao-de-usucapiao> acesso em: 25/11/2020) produziu a seguinte sistematização: “Precisamente essa a divergência basilar, se derivada ou originária. Isto é, se a usucapião independe das aquisições anteriores ou é derivada delas. Entendendo se tratar de aquisição originária, entre outros: PEREIRA, Virgílio de Sá. *Direito das coisas: arts. 524-673*; SANTOS, Jacintho Ribeiro dos. *Manual do Código Civil Brasileiro*, v. 8; GOMES, Orlando. *Direitos reais*, p. 187; LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Artigos 1.196 a 1.510 – Coisas. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*, p. 1.060; MIRANDA, Pontes de. *Tratado de direito privado*, v. 11, p. 117; SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*, p. 32; JUSTO, António dos Santos. *Direitos reais*,

a aquisição da propriedade imobiliária independe da vontade do titular do direito real inscrito, bem como de sua relação com terceiros. Cabe lembrar, entretanto, que pode haver relação jurídica entre o titular do direito real usucapido e o requerente da usucapião e que tal relação poderá repercutir na redução do prazo prescricional, como ocorre com o justo título, por exemplo, ou até mesmo constituir obstáculo a seu reconhecimento, como é o caso da locação.

p. 279; ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direitos reais*, p. 337; DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, p. 786; ROTONDI, Mario. *Instituciones de derecho privado*, p. 275. Sem se posicionar, salientando se tratar de questão obscura: MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: direito das coisas*, v. 3, p. 145. Contra: entendendo se tratar de forma derivada de aquisição: PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*, v. 4, p. 118. Todavia, na esteira do que assevera Orlando Gomes, em edição mais antiga e no ponto mais completa (*Direitos reais*, p. 129), a concepção contrária à forma originária de aquisição deriva da ótica sobre a qual se analisa o instituto, isto é, o modo de adquirir seria originário para alguns, quando o “domínio surge pela primeira vez na pessoa do adquirente”. Em edição mais recente, atualizada por Luiz Edson Facchin, limita-se a expor que a usucapião não estabelece vínculo entre o proprietário e o possuidor que adquire a propriedade, havendo quem sustente que se trata de aquisição de modo derivado, sob o fundamento de que não se trata de direito novo (*Direitos reais*, p. 187). José Carlos de Moraes Salles, bem a propósito, dilucida, com base em voto do ministro Moreira Alves, que a opinião discordante de Caio Mário da Silva Pereira se deve à mudança de critério normalmente utilizado pelos juristas para pesquisar a natureza da usucapião, no sentido de que o jurista segue a linha de entendimento de Brinz, que não se baseia na existência ou não da transmissão, mas sim no “fato de a coisa ter tido, ou não, anteriormente dono” (*Usucapião de bens imóveis e móveis*, p. 33). Sustentando que a usucapião constitui um modo intermédio entre a aquisição originária e derivada: RUGGIERO, Roberto de. *Instituições de direito civil*, p. 385.”

Independentemente da modalidade de usucapião (extraordinária, ordinária, especial, familiar *etc.*) são exigidos, no mínimo, quatro requisitos para o seu reconhecimento: sujeito, coisa hábil, posse e tempo. Hoje, no Brasil, o tempo máximo exigido para o reconhecimento da propriedade através da usucapião é de quinze anos (art. 1.238, Código Civil) e, paradoxalmente, de vinte anos para a usucapião das servidões aparentes sem justo título (art. 1.379, parágrafo único, Código Civil). É importante ressaltar que o prazo máximo da usucapião é superior ao máximo da prescrição ordinária (art. 205, Código Civil). O prazo mínimo da usucapião é de dois anos, no caso da usucapião familiar (art. 1.240-A, Código Civil) – contando-se o tempo em dias e não em horas; excluindo-se o primeiro e incluindo-se o último; e devendo-se observar as regras da prescrição atinentes a eventuais suspensões e interrupções do prazo (art. 1.244, Código Civil).

À medida que diminui o lapso temporal exigido aumentam-se os requisitos. Na usucapião extraordinária o prazo cai para 10 (dez) anos, se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (a chamada *posse-trabalho*, timbrada por Miguel Reale⁵). Na ordinária o prazo de 10 (dez) anos requer justo título e boa-fé, mas se reduz a 5 (cinco) anos, quando o justo título decorre de aquisição onerosa que, tendo sido registrada, foi cancelada posterior-

⁵ Exposição de motivos do Código Civil de 2002.

mente, havendo o possuidor estabelecido a sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico (idem *posse-trabalho*). Nas modalidades especiais – usucapião especial urbana e rural – o prazo se reduz a 5 (cinco) anos, à consideração de que o imóvel sirva para a moradia do usucapiente ou de sua família, e na espécie rural, torne ainda produtiva a terra usucapienda, e que o possuidor não seja titular de outro imóvel. A legislação ainda prevê a chamada usucapião indígena, que poderá ser postulada por indígena, “integrado” ou não, que ocupe trecho de terra até cinquenta hectares por dez anos consecutivos (Lei n. 6.001/1973).

De referir, ainda, que o Código Civil exige como pressuposto da posse *ad usucapionem* o ânimo de dono (*animus domini* ou *animus rem sibi abendi*). O possuidor usucapiente não reconhece a supremacia do direito alheio, nem se sujeita a outra vontade superior, não se contentando com a posse pura e simplesmente. Trata-se de uma posse qualificada. É necessário que o usucapiente demonstre possuir o imóvel como se fosse dono e não como mero possuidor com ânimo de posse que tem a coisa à sua disposição (*corpus*). Essa vontade deve exteriorizar-se com a prática de atos que revelam agir o usucapiente como proprietário. Em outras palavras, não importa a vontade interna, mas a manifestação exterior de vontade de ser dono no meio social⁶.

Posse
ad usucapionem
– *animus domini*

⁶ Ver, por exemplo, o REsp n. 1.253.767 – PR (2011/0108265-3) – STJ. Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/28433>> Acesso em: 25/11/2020.

Em regra, trata-se da posse para fins de usucapião (*ad usucapionem*) como exercício fático e físico sobre o bem. Mas nem sempre é assim. É possível existir posse *ad usucapionem* sem posse física sobre o bem quando, por exemplo, o usucapiente paga os tributos do imóvel. Ou se, na posição de mero detentor ou possuidor direto, pratica atos que caracterizem de modo inequívoco a intervenção da posse. Veja-se que o Direito brasileiro trabalha com a noção de desdobramento da posse: posse indireta (aquela do locador, credor fiduciário, *etc.*) e posse direta (do locatário, devedor fiduciante, *etc.*)^{7 8}.

A intervenção da posse se dá quando o detentor ou o possuidor direto praticam atos enfáticos que invertam a qualidade da posse, transformando-a em posse *ad usucapionem*. Pode-se citar, como exemplo, o caso da posse do locatário em função do contrato locatício (posse direta). Quando o locatário deixa de pagar o aluguel por certo período, realiza transformações substanciais na edificação e

Posse – desdobramento

Intervenção da posse

⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil - Direitos Reais*. Salvador: JusPodivm, 2012, v. 5, p. 117.

⁸ É importante observar que o que gera a propriedade é o direito de posse – *jus possessionis* – e não o direito à posse, *jus possidendi*. Com base nessa distinção, o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo manteve a negativa do reconhecimento da usucapião em situação na qual a prova da suposta posse se deu apenas pela apresentação de escritura de cessão de direitos hereditários, sem demonstração de que os cedentes ou cessionários tivessem a posse efetiva do bem. A respeito, ver Apelação Cível n. 1005106-25.2017.8.26.0132. Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/32972>> Acesso em: 25/11/2020.

comunica ao locador que não irá mais pagar os locativos, demonstrando de forma inequívoca haver se assenhoreado da coisa, é possível que tais atos configurem a interversão da posse. A interversão altera a qualidade da posse, dando ensejo a uma nova situação de fato capaz de gerar a aquisição da propriedade pela via da usucapião, uma vez preenchidos os seus requisitos legais.

Embora passíveis de interditos possessórios, não podem ser objeto de usucapião os bens públicos⁹ (art. 183, § 3º, da Constituição Federal; art. 102, Código Civil; e Súmula n. 340 do STF), sejam eles de uso comum do povo, de uso especial ou dominicais¹⁰. Entretanto, podem ser objeto da usucapião, além da propriedade, todos os direitos reais de uso e gozo suscetíveis de exercício continuado¹¹ pela posse prolongada e qualificada por

Objeto

⁹ A jurisprudência tem entendido também como inusucapíveis os bens de entidades privadas integrantes da Administração Pública (como as empresas públicas e as sociedades de economia mista), desde que os bens estejam afetados a um fim público – incluídos aí os imóveis do Sistema Financeiro da Habitação. Ver, por exemplo, REsp n. 1.448.026 – PE do STJ. Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/37104>> Acesso em: 25/11/2020.

¹⁰ Importante referir que há discussão a respeito da possibilidade de reconhecimento da usucapião de terras devolutas cujo lapso temporal ocorreu antes da promulgação da Constituição Federal de 1988 e na vigência da Lei n. 6.969/1981.

¹¹ Com exceção da servidão aparente, os demais direitos reais sobre coisa alheia, normalmente, serão adquiridos por usucapião ordinária, com justo título que, por algum vício, não teve acesso ao fôlio real. LOUREIRO, Francisco Eduardo. *in Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n° 10.406, de 10.01.2002*, Coord. Cezar Peluso, 11. ed., São Paulo: Manole, 2017, p. 1.148

requisitos estabelecidos em lei, tais como a servidão, o usufruto, a enfiteuse, o uso, a habitação e a superfície¹².

2. USUCAPIÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL: DIFERENÇAS E SEMELHANÇAS

Feito um brevíssimo panorama geral da usucapião passa-se à análise dos dois modos de obtenção da declaração de usucapião, pela via judicial e pela via extrajudicial. Como as semelhanças são muitas vamos citar apenas algumas, direcionando a atenção para as diferenças, que são poucas, mas importantes.

Tanto no reconhecimento pela via judicial como pela via extrajudicial, os requisitos a serem verificados são, em regra, os mesmos: sujeito, coisa hábil a ser usucapida, posse *ad usucapionem* e tempo. A depender da modalidade de usucapião poderão ser acrescentadas novas exigências. Também, em ambos os casos, forma-se um polo ativo (autor/requerente) e passivo (réu/requerido) e cabe ao juiz e ao registrador, respectivamente, analisar o conjunto probatório para verificar se

| Requisitos

¹² Já decidiu a 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo que, não obstante seja possível a aquisição de direito real de usufruto pela via da usucapião, para tanto deve haver demonstração de *animus domini* específico (Processo n. 1036238-31.2019.8.26.0100 – Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/34541>> Acesso em: 25/11/2020). Por outro lado, também já decidiu que não pode adquirir propriedade quem tinha *animus domini* de usufrutuário (Processo n. 1104096-79.2019.8.26.0100 – Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/35638>> Acesso em: 25/11/2020).

foram preenchidos todos os pressupostos legais de aquisição do direito real almejado. Tanto a sentença quanto a decisão administrativa do oficial registrador que reconhecem a usucapião têm efeitos declaratórios. O registro não constitui o direito de propriedade. Confere, apenas, publicidade absoluta (e conseqüente oponibilidade *erga omnes*), bem como formaliza o direito de disposição sobre o bem.

A primeira grande diferença é que, ao contrário da usucapião judicial, a usucapião extrajudicial não se concretizará em caso de alegação apta a impedir a aquisição do direito real pela usucapião. Contudo, é necessário distinguir: não é qualquer impugnação que haverá de deslocar a competência administrativa para a esfera judicial. Por exemplo, o credor de um empréstimo não pode impugnar a pretensão do usucapiente, em virtude da mora e inadimplência. A falta de pertinência temática dispensa um exame *a priori* da autoridade judiciária pela mesma razão que uma certidão positiva de feitos em nada relacionados à posse ou à propriedade do imóvel usucapiendo não justifica seja o processo extinto ou remetido a juízo¹³.

Impugnação – deslocamento de competência

¹³ Em São Paulo, restou, em boa hora, expressa pela Corregedoria Geral da Justiça a circunstância de que apenas quando fundada a impugnação o feito se desloca para a esfera judicial, cabendo da decisão do oficial registrador recurso administrativo ao juiz corregedor permanente. Conforme item 420.2., do Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJSP: “420.2. Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais pelo juízo competente; a que o interessado se limita a dizer que a usucapião causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de

A impugnação pode ser oferecida por qualquer interessado. Incluem-se os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados na matrícula, ex-cônjuge do requerente, confrontantes de fato com expectativa de domínio ou terceiros interessados. Por outro lado, não havendo litígio, não há ato jurisdicional necessário¹⁴.

que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha à usucapião.” Nesse âmbito, a 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo já considerou infundada impugnação, pelo locatário, baseada na existência de contrato de locação sobre o bem e ação de despejo em curso (Processo n. 1051969-04.2018.8.26.0100 – Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/33125>> Acesso em: 25/11/2020); e já considerou fundada impugnação com base na possível repercussão no *animus domini* da existência de penhora averbada e da ocorrência de fraude à execução em cessão da posse (Processo n. 1118113-23.2019.8.26.0100 – Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/36079>> Acesso em: 25/11/2020). Por sua vez, o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo já considerou fundada impugnação baseada na apresentação de Boletim de Ocorrência noticiando a possível existência de vício no consentimento feito por pessoa idosa titular de direito real sobre o bem (Apelação Cível n. 1016314-40.2018.8.26.0562 – Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/35498>> Acesso em: 25/11/2020).

¹⁴ BRANDELLI, Leonardo. *Usucapião administrativa*. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 26. Sobre a jurisdição administrativa na usucapião extrajudicial vale referir a posição de Henrique Ferraz, para quem “pode-se dizer que a função notarial e registral é semijudicial ou parajudicial porque as atividades exercidas por seus titulares são equiparadas às do juiz, quando decidem temas e questões de fato e de direito, no âmbito de suas atribuições, ditando as providências ou rumos a serem seguidos pelos interessados. Constituem também uma espécie de jurisdição, pois tanto o notário quanto o oficial registrador qualificam os fatos e os títulos, conforme as suas competências, proclamando a sua validade e eficácia. No âmbito factual, a função do oficial registrador é ainda

Cabe destacar, ainda nesse ponto, que, nos termos do parágrafo único do art. 14 e § 1º do art. 18, ambos do Provimento n. 65/2017 do CNJ, o registrador pode tentar conciliar eventual conflito. Contudo, caso a conciliação resulte infrutífera, impede-se o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial, nos casos em que, conforme já referido, não for manifestamente infundada a impugnação.

| Conciliação

Dizer que não cabe litígio na usucapião extrajudicial não significa dizer que não há contraditório. Conforme preceitua o art. 5º, LV, da CF/88, tanto o processo administrativo quanto o judicial estão sujeitos ao contraditório e à ampla defesa. Mais do que isso, o art. 5º, LIV, CF/88, estatui que ninguém será privado de seus bens sem o devido processo legal. O exercício do contraditório ocorre através da possibilidade de o legitimado passivo interessado impugnar o pedido do usucapiente, nos termos já referidos. Ao revés, evidentemente, também o usucapiente exerce o contraditório nos termos do § 5º do art. 17 do Provimento n. 65/2017 do CNJ. Nesse caso, o requerente pode impugnar o indeferimento do pedido em quinze dias ou suscitar dúvida registral nos moldes do art. 198 e seguintes da Lei n. 6.015/1973.

| Contraditório

mais nítida nos processos de retificação bilateral de registro de áreas, nas demarcatórias urbanísticas, na usucapião administrativa da Lei n. 11.977/2009 ou ainda nas hipóteses de registro civil tardio, emitindo juízo de valor que supera a atividade meramente autenticadora, com base numa relação jurídica registral”. (MELLO, Henrique Corrêa Ferraz de. *Usucapião extrajudicial*. São Paulo: Yk Editora, 2016, p. 387).

A segunda grande diferença é que a atividade registral é extrajudicial e, portanto, não faz coisa julgada material. Assim, para evitar discussões judiciais futuras, é preciso que o oficial registrador e todos os demais protagonistas que participam da usucapião extrajudicial atuem com critério e cuidado, tanto na observância das regras de direito substancial positivo, como na observância da forma dos atos processuais.

Coisa julgada material

Nesse sentido, cuidado especial deve ser destinado às buscas dos registros imobiliários¹⁵, anuências e notificações – corolário lógico do devido processo legal –, ao conjunto probatório e aos requisitos materiais do reconhecimento da usucapião.

A produção de provas é de suma relevância. O requerente deve instruir o requerimento com toda

Provas

¹⁵ O Provimento n. 65/2017 do CNJ admitiu o reconhecimento extrajudicial da usucapião também para imóveis sem registro anterior ao prever, em seu art. 3º, IV, a informação no requerimento de que o imóvel “não se encontra matriculado ou transcrito”. A despeito disso, deve-se ter muito cuidado na admissão dessa situação, já que pode, potencialmente, vulnerar direitos de pessoas que não participaram do procedimento, e, por conseguinte, gerar nulidades, em prejuízo da segurança jurídica. Para tornar as buscas viáveis, o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo já decidiu que nesses casos as peças técnicas devem conter pontos de amarração seguros (Apelação Cível n. 1002288-59.2018.8.26.0587 – Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/35903>> Acesso em: 25/11/2020). Também nesse sentido, o item 423.6 do Capítulo XX das NSCGJSP após a revisão levada a cabo no final do ano de 2019, passou a determinar que nesses casos a planta deverá ter ao menos três pontos georreferenciados, e que os editais de intimação de terceiros interessados devem fazer menção à circunstância de não ter o imóvel origem registrária conhecida.

a documentação necessária que venha a corroborar o seu pedido. Há casos de prova pré-constituída; isto é, quando a documentação em que se forra o pedido exaure qualquer atividade complementar do oficial, como é o caso, por exemplo, de, além da prova documental que instrui o pedido¹⁶, haver o tabelião acompanhado a diligência de levantamento topográfico, atestando a conformidade da planta e memorial com a situação de fato existente e ter ouvido testemunhas idôneas comprovando a qualidade e longevidade da posse.

É importante frisar, porém, que o oficial não está adstrito à ata notarial ou aos documentos anexados pelo usucapiente, podendo de ofício ou a requerimento de algum interessado produzir provas no curso do processo. De fato, o Oficial de Registro de Imóveis (ou escrevente habilitado) poderá fazer diligências a fim de elucidar quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas (art. 17 do Provimento n. 65/2017 do CNJ). Ocorre que, diversamente do juiz, o registrador não tem poder de polícia. Cabe-lhe diligenciar ou exigir que o requerente diligencie para produzir provas, mas não poderá determinar a condução coercitiva de uma testemunha¹⁷, por exemplo. Havendo indícios de declarações falsas, o fato deverá ser informado ao Ministério Público para a adoção das providências cabíveis.

No caso de ausência ou insuficiência dos documentos que comprovem os fatos alegados pelo

**Justificação
administrativa**

¹⁶ Contratos, guias de recolhimento de tributos *etc.*

¹⁷ BRANDELLI, Leonardo. *Op. cit.* nota 14, p. 224.

requerente, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial registrador, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381¹⁸ e ao rito previsto nos arts. 382¹⁹ e 383²⁰, todos do Código de Processo Civil (art. 17, § 1º, do Provimento n. 65/2017 do CNJ).

Essa regra, sem dúvida alguma de difícil incidência na prática, é facilmente absorvida pelos

Diligências

¹⁸ “Art. 381. A produção antecipada da prova será admitida nos casos em que: I - haja fundado receio de que venha a tornar-se impossível ou muito difícil a verificação de certos fatos na pendência da ação; II - a prova a ser produzida seja suscetível de viabilizar a autocomposição ou outro meio adequado de solução de conflito; III - o prévio conhecimento dos fatos possa justificar ou evitar o ajuizamento de ação. (...). § 5º Aplica-se o disposto nesta Seção àquele que pretender justificar a existência de algum fato ou relação jurídica para simples documento e sem caráter contencioso, que exporá, em petição circunstanciada, a sua intenção.”

¹⁹ “Art. 382. Na petição, o requerente apresentará as razões que justificam a necessidade de antecipação da prova e mencionará com precisão os fatos sobre os quais a prova há de recair. § 1º O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a citação de interessados na produção da prova ou no fato a ser provado, salvo se inexistente caráter contencioso. § 2º O juiz não se pronunciará sobre a ocorrência ou a inoocorrência do fato, nem sobre as respectivas consequências jurídicas. § 3º Os interessados poderão requerer a produção de qualquer prova no mesmo procedimento, desde que relacionada ao mesmo fato, salvo se a sua produção conjunta acarretar excessiva demora. § 4º Neste procedimento, não se admitirá defesa ou recurso, salvo contra decisão que indeferir totalmente a produção da prova pleiteada pelo requerente originário.”

²⁰ “Art. 383. Os autos permanecerão em cartório durante 1 (um) mês para extração de cópias e certidões pelos interessados. Parágrafo único. Findo o prazo, os autos serão entregues ao promovente da medida”.

poderes instrutórios do oficial, que, a exemplo do juiz, poderá, como se viu, determinar a realização de diligências úteis e necessárias à instrução do processo.

Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o Oficial de Registro de Imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada. A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada cessarão os efeitos da prenotação, salvo suscitação de dúvida. A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o Oficial de Registro de Imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitar dúvida registral nos moldes do art. 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos (art. 17, § 5º, do Provimento n. 65/2017 do CNJ). Destaca-se, ainda, que, em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos arts. 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos (art. 23 do Provimento n. 65/2017 do CNJ).

3. MODALIDADES DE USUCAPIÃO

Toda modalidade de usucapião existente no Direito brasileiro pode ser processada e reconhecida na via extrajudicial. Vejam-se aqui os

**Pedido –
rejeição. Nota
Devolutiva**

**Pedido –
rejeição.
Suscitação
de Dúvida**

**Modalidades –
previsão legal**

exemplos²¹:

a) **Extraordinária**: art. 1.238, do Código Civil, inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (*posse-trabalho*) prevista no parágrafo único;

b) **Ordinária**: art. 1.242 do Código Civil, inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (*posse-trabalho* ou tabular) prevista no parágrafo único;

c) **Especial rural** ou *pro labore*: art. 191 da Constituição Federal, reproduzido no artigo 1.239 do Código Civil;

d) **Especial urbano** ou pró-moradia: art. 183 da Constituição Federal, reproduzido no artigo 1.240 do Código Civil²²;

e) **Coletiva**: art. 10 da Lei n. 10.257/2001;

f) **Familiar**: art. 1.240-A do Código Civil; e

g) **Indígena**: art. 33 da Lei n. 6.001/73.

²¹ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Op. cit.*, nota 11, p. 1.169.

²² Conforme o Enunciado n. 85 do CJF, para efeitos do art. 1.240, *caput*, do novo Código Civil, entende-se por “área urbana” o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios. Não importa se a área construída for superior à área do terreno, salvo se além dos limites deste. Por sua vez, o Enunciado n. 314 do CJF prevê que, para os efeitos do art. 1.240, não se deve computar, para fins de limite de metragem máxima, a extensão compreendida pela fração ideal correspondente à área comum.

4. LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA APLICADA À USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Embora a Lei n. 11.977/2009 tenha aberto caminho para a usucapião extrajudicial, manteve-se restrita a situações de regularização fundiária de interesse social. Foi o novo CPC, em seu art. 1.071, ao criar o art. 216-A da Lei n. 6.015/1973, que, de fato, inaugurou o processo administrativo da usucapião extrajudicial para qualquer das modalidades de usucapião. O procedimento foi, posteriormente, regulamentado pelo Provimento n. 65/2017 do CNJ.

Assim, pode-se considerar como regramento específico da usucapião extrajudicial:

a) Artigo 216-A da Lei n. 6.015/73, instituído pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil, que entrou em vigor no dia 18 de março de 2016;

b) Provimento n. 65/2017 do CNJ, que estabelece as diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis; e

c) Normas regulamentares das Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados da Federação (Códigos de Normas).

**Legislação
aplicável**

PARTE 2

PARTE PRÁTICA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

1. INTRODUÇÃO À PRÁTICA DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

Primeira consideração a se fazer é que a lei (art. 216-A da Lei n. 6.015/1973) reservou ao advogado a condução do processo em nome do requerente. E isso é de vital importância, pois se trata de procedimento complexo que exige conhecimento não só da matéria civil e processual civil, como registral. Assim, é desejável que o advogado auxilie o tabelião na confecção da ata notarial, e, indispensável, que prepare o requerimento, junte a documentação que o instrui e resolva eventuais exigências.

**Advogado –
condução do
procedimento
junto ao
requerente**

Depois, conforme o art. 15 do Código de Processo Civil, no que a lei e a regulamentação forem omissas, buscar-se-á na legislação processual civil aplicação supletiva e subsidiária.

**CPC – aplicação
supletiva e
subsidiária**

Para fins didáticos, o procedimento junto ao Registro de Imóveis pode ser dividido em 4 partes: postulatória, notificatória, instrutória e decisória²³:

²³ Dessas 4 (quatro) fases, pelo menos 3 (três) delas são inevi-

1.1. Fase Postulatória

a) **Requerimento:** é a alma do procedimento da usucapião extrajudicial. Aos moldes de uma petição inicial, aqui deve-se narrar os fatos, fundamentar o pedido e a causa de pedir, descrever o imóvel, a qualificação das partes, os atos possessórios praticados no tempo, como acessões e respectivas datas, se houve interversão da posse, se há sucessão de posses *etc.* É através do requerimento que o advogado vai defender o direito do requerente, sendo essencial o auxílio ao registrador em determinar o imóvel usucapiendo (e eventualmente os confinantes), bem como indicar com precisão o conjunto de sujeitos que devem ser notificados para fins de anuência ou notificação. Ademais, é desejável que haja a descrição do imóvel usucapido (para fins de identificação do imóvel) e a descrição atual conforme os trabalhos técnicos (para fins do preenchimento dos requisitos da abertura de matrícula, conforme o caso). Junto ao requerimento deve-se apresentar a procuração por meio da qual o requerente, seu cônjuge ou companheiro, outorgue ao advogado poderes especiais, com firma reconhecida.

**Requerimento –
requisitos**

b) **Ata Notarial:** é instrumento por meio do qual o tabelião pré-constitui prova ao procedimento de usucapião extrajudicial. Por intermédio dela o tabelião ou preposto autorizado constata, por seus sentidos, certos fatos, bem como colhe

Ata Notarial

táveis: postulação, notificação (Fazendas Públicas e terceiros interessados) e decisão.

declarações das partes e testemunhas sobre aspectos relevantes, de modo a permitir a sua conservação e comprovação. Da ata podem constar imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos e obrigatoriamente declarações não apenas do solicitante, como também de confrontantes e demais testemunhas que atestem a natureza e o período da posse exercida pelo solicitante (art. 5º, § 2º, do Provimento n. 65/2017 do CNJ). O tabelião realiza também uma primeira análise quanto ao direito do usucapiente, com base não somente nos documentos apresentados como nas informações colhidas diretamente, e materializa o resultado de sua análise e captação por meio de narração dos fatos com fé pública. Embora não seja imprescindível a participação do advogado, o patrono pode ser de grande valia ao indicar testemunhas, apresentar documentos *etc.*

c) **Documentos comprobatórios da posse e da qualidade da posse:** se o requerimento é a alma, os documentos comprobatórios (e aí inclusa a ata notarial, que pode informar elementos decisivos de prova, já certificada pela fé pública do tabelião) são o coração da usucapião. É aqui que o advogado, em nome do requerente, prova o tempo de posse e a qualidade da posse *ad usucapionem*. A depender do caso, tais documentos podem variar, mas, pelo que a prática tem demonstrado, são documentos que comprovam a posse: guia de pagamento de tributos; cartas e contas recebidas no endereço do imóvel usucapiendo; contratos em geral e declarações de testemunhas apresentadas em instrumentos particulares, com firmas reconhecidas.

**Posse –
documentos
comprobatórios**

d) **Trabalhos técnicos:** em regra, deve-se apresentar planta, memorial descritivo e ART/RRT do imóvel usucapiendo, com indicação do endereço e o número da matrícula do imóvel usucapiendo e confinantes. O memorial descritivo deve conter, no mínimo, os requisitos para a abertura de matrícula (art. 176, § 1º, II, 3²⁴, e art. 225 da Lei n. 6.015/1973).

Trabalhos técnicos

e) **Anuências:** como a usucapião extrajudicial não permite o litígio, e considerando que há direito constitucional ao exercício do contraditório e da ampla defesa, inclusive em âmbito administrativo, deverá ser oportunizada a manifestação de uma série de sujeitos. Para tal, deve-se colher a manifestação expressa ou tácita dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados/averbados na matrícula, dos confrontantes, dos entes públicos *etc.* Ver, para tanto, item específico no subtítulo “anuências” (item 4.5) inserido na parte prática deste caderno.

Anuências

f) **Certidões judiciais cíveis:** as certidões judiciais são essenciais para verificar se a posse é mansa, pacífica e duradoura, se há hipótese de suspensão ou interrupção da prescrição aquisitiva, ou litígio envolvendo a posse e/ou domínio do imóvel usucapiendo. Também pode ser através das certidões judiciais a única forma de se verificar, a

Certidões judiciais cíveis

²⁴ A identificação do imóvel, que será feita com indicação: a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

priori, e em cognição sumária, a intersetorização da posse, como no exemplo já citado do locatário que jamais foi acionado pelo locador e passou a possuir a coisa ostensivamente com ânimo de dono.

Por vezes, a impossibilidade de obtenção de certidões por falta de especificação de dados de identificação é suprida com as buscas nos *sites* dos tribunais, podendo o escrevente responsável imprimir os denominados *prints*, para com base neles serem extraídas informações que auxiliem a localização de processos que possam interferir na usucapião ou até mesmo por meio deles serem apontados os endereços para as notificações dos interessados.

Um problema comum é identificar se o imóvel usucapiendo é objeto de ação que obste a usucapião. Isso porque nas certidões dos distribuidores cíveis geralmente não são discriminados os imóveis, de forma que não se pode dispensar, à vista delas, a juntada das certidões de objeto e pé que os especifiquem, ou certidões narrativas do objeto litigioso, ou ainda certidões de autenticidade de peças essenciais do processo, como, por exemplo, petição inicial, contestação, sentença e trânsito em julgado.

As certidões tiradas em nome do titular de domínio também poderão apontar a existência de inventário judicial aberto ou não, de forma a emprestar maior segurança ao processo na medida em que, se positivadas, será possível localizar eventuais herdeiros para o chamamento e até mesmo aquilatar quanto à suspensão do prazo prescricional, quando o autor da herança houver

Certidões judiciais cíveis – prints

Certidões judiciais cíveis – imóvel objeto de litígio

Certidões judiciais cíveis – existência de inventário judicial

falecido durante o prazo prescricional, deixando herdeiros menores incapazes.

g) **Justo título e demais documentos:** O justo título é essencial à usucapião ordinária. Há, ainda, documentos complementares que devem ser exibidos em caráter complementar. Se, por exemplo, o confinante que está anuindo na planta for pessoa jurídica, será necessário comprovar a legitimidade de quem assina. Se for imóvel rural (art. 19 do Provimento n. 65/2017 do CNJ) deve-se apresentar o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), o Cadastro Ambiental Rural (CAR) e a certificação do INCRA atestando que não há sobreposição. Há também, exemplificando, que exigir a certidão do valor venal do imóvel ou prova do último lançamento fiscal. De fato, o Provimento n. 65/2017 do CNJ prevê que o valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado (art. 4º, § 8º).

O Provimento n. 65/2017 do CNJ exige ainda a juntada de certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento (art. 4º, VIII).

Por fim, é importante ter em mente que o tempo e a ausência de diligência das partes podem agir de forma a embaraçar o fluxo do procedimento de usucapião extrajudicial. Diferen-

**Justo título.
Documentos
complementares**

**Imóvel –
destinação urbana
ou rural**

**Diligências das
partes – Nota de
Devolução**

temente da via judicial, no máximo uma vez a cada duas semanas (15 dias) o registrador emitirá nota de impugnação (ou nota de exigências, a depender do Estado). E quanto mais diligente for o advogado, mais rápido poderá ver o registro da usucapião. Ocorre que às vezes isso não acontece – e o tempo pode ir alterando substancialmente os fatos: o requerente casa, divorcia-se ou falece; as certidões perdem o prazo de validade *etc.*

1.1.1. Qualificação e saneamento preliminar

Diversamente do processo judicial, em que a fase saneadora ocorre após a conclusão das citações e manifestação das partes – ex.: contestações, réplicas e trélicas – na usucapião extrajudicial o saneamento é permanente. Importa, porém, na fase de qualificação preliminar – que é crucial ao processo administrativo – ordenar os autos, deixar a documentação em ordem, sequencial. O que não for aproveitável, deixar em separado, em apenso ou em divisória. Quanto maior o volume de papéis e de emendas, maior a exigência de ordenação. Isso ocorre no mais das vezes em processos de difícil manuseio, repletos de emendas parciais e juntadas embaralhadas de documentos que deveriam ter sido instruídos logo no início. Nada impede, porém, que isso ocorra em todo processo, como rotina de trabalho, se e quando necessário.

Levando em conta que o processo extrajudicial não admite a existência de litígios, nada impede e tudo recomenda que, ao final das exigências

**Procedimento
– saneamento
preliminar**

**Saneamento –
notificação para
providências**

feitas, sejam adotadas previamente às notificações as providências como abaixo se sugere:

a) Juntada de petição inicial de consolidação das emendas com referência expressa à ordem sequencial dos documentos aproveitáveis juntados ao processo. Esses documentos poderão ser desentranhados e novamente juntados na ordem prevista no art. 216-A da Lei n. 6.015/1973, sendo renumeradas as folhas. Assim: 1) requerimento; 2) procuração; 3) ata notarial; 4) planta e memorial; 5) certidões de feitos; 6) justo título e documentos comprobatórios da posse; 7) certidões dos registros do imóvel usucapiendo e confrontantes; 8) planilha de referência ao material juntado ou sob a forma de relação pormenorizada, com base em minuta preparada pelo cartório (optativa).

b) Reorganização dos autos pela serventia, mediante inserção no início, após a capa dos autos, da inicial de consolidação e documentos (aproveitáveis) que devem acompanhá-la;

c) Separação em divisória ou em apenso da documentação inaproveitável e desentranhada pela serventia;

d) Separação das notas devolutivas em divisória e respectivas emendas, após a juntada do último documento que deve ser instruído à inicial;

e) Certidão de todos os atos acima mencionados; e

f) Elaboração pelo cartório de planilha de desenvolvimento do processo que ficará em apenso ou na contracapa para ao final, passada a limpo, facilitar o relatório da decisão;

Para que tudo isso ocorra, será preciso que o

Petição inicial com consolidação de emendas

Reorganização dos autos

Documentação – separação

Nota Devolutiva – separação

Certidão dos atos

Planilha de desenvolvimento do processo

Desentranhamento de documentos

oficial lance uma nota devolutiva ao final dessa fase, solicitando do requerente o cumprimento da letra “a”. O desentranhamento dos documentos poderá ser solicitado pelo requerente antes da apresentação da petição inicial de consolidação, a fim de que a inicial já venha instruída com todo o material pertinente e necessário, deixando no apenso o que é inútil e desnecessário.

Os autos do processo devem ser facilmente manuseados, lembrando que a ordenação de papéis, e nisso se incluem os autos dos procedimentos extrajudiciais, constitui medida por excelência própria da função registral.

Ordenados os autos, com renumeração das folhas desde o início da petição de consolidação, será muito mais fácil e seguro conduzir o processo. Além de se agregar mais eficiência à atividade processual, haverá maior transparência para quem lê, incluindo não apenas os notificandos, mas todo o público em geral interessado na visualização dos autos na plataforma eletrônica.

**Autos do processo
– facilidade de
manuseio**

1.2. Fase notificatória

Achando-se em ordem o requerimento com todos os seus requisitos é seguida a fase notificatória. A essas alturas, o usucapiente já terá arrolado todas as pessoas a serem notificadas – que não anuíram na planta – e todos os endereços disponibilizados nos registros e fora deles, de seu conhecimento. Por seu turno, o oficial já terá conferido essas informações para que, a partir delas, sejam emitidas as notificações previstas em lei.

**Notificados –
arrolamento**

A fiscalização dos chamamentos há de ser feita de modo criterioso sem o uso de presunções. A prova de recebimento deve ser feita estreme de dúvidas. O Provimento n. 65/2017 do CNJ não admite a notificação “por carta” para os notificados residentes em outra circunscrição ou comarca (art. 10, § 2º). Mesmo as notificações por carta com aviso de recebimento para os notificandos da circunscrição do imóvel devem ser examinadas com muito cuidado. É preferível o uso de recebimento em mão própria. Ainda assim, no caso de notificação de cônjuges ou conviventes, impõe-se sejam feitas notificações em separado para cada um, não se distinguindo se casados ou não em regime de separação absoluta de bens.

O art. 13 do Provimento n. 65/2017 do CNJ concede ao registrador uma presunção de consentimento dos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, “*quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhada 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*”. Em seu § 4º, estabelece que “*a análise dos documentos citados neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto*

**Notificação –
fiscalização de
recebimento**

**Presunção de
consentimento –
hipóteses**

de regularização pela usucapião”.

Essa presunção deve ser cotejada com os demais elementos de prova do processo. Nem sempre será possível aferi-la desde logo, quando do protocolo do pedido. A autenticação exigida do oficial a respeito da veracidade²⁵ e idoneidade do conteúdo dos títulos que o provimento considera como suficientes para suprir as notificações de seus outorgantes deve ser tratada com muita cautela, a despeito das advertências que tem o oficial de lançar mão contra o requerente e testemunhas na justificação do óbice à escrituração/registro da transmissão da propriedade (§ 2º, art. 13, Provimento n. 65/2017 do CNJ).

Como saber, de antemão, que o título é verdadeiro ou falso? Ainda que formalmente se apresente como válido na aparência, mesmo quando extraído do livro de notas, não se ignora a existência de possíveis vícios intrínsecos que tocam à essência do negócio e às partes contratantes, sem que seja possível ao oficial deduzir pela veracidade e idoneidade de seu conteúdo. Na dúvida, é prudente a notificação dos outorgantes titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula/transcrição do imóvel usucapiendo.

As notificações às Fazendas Públicas não oferecem maiores dificuldades, pois usualmente se fazem por correspondência epistolar com aviso de recebimento.

Presunção de consentimento – outras provas

Presunção de consentimento. Título – veracidade

Notificação – Fazenda Pública

²⁵ A Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a nosso ver, com razão, estabeleceu que a análise desses documentos condiz com a verossimilhança e não com a veracidade (item 419.4., Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJSP).

Muito embora a lei e o Provimento n. 65/2017 do CNJ sejam silentes a esse respeito, poderá o oficial, ao analisar o caso, diligenciar para que sejam localizados os legitimados passivos (titulares de direitos reais do imóvel usucapiendo, confrontantes tabulares *etc.*), valendo-se da expedição de ofícios a órgãos públicos para esse *mister*.

Ultrapassadas as notificações pessoais, infrutíferas ou não, bem como das Fazendas Públicas, seguem-se os éditos que a lei previu de modo expresso para os legitimados certos e incertos. Estabelece o art. 11 do Provimento n. 65/2017 do CNJ que, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância. Nada impede e tudo se recomenda, por uma questão de operatividade e de economia processual, seja o edital dirigido também aos interessados incertos. O prazo de quinze dias deve ser contado da última publicação²⁶.

Sobrevindo impugnação, em garantia do contraditório, deve ser dada vista dos autos ao requerente pelo prazo igual ao do notificando (quinze dias). Dependendo das circunstâncias será preciso

Notificação por edital – prazo

**Impugnação.
Vista dos autos – prazo. Conciliação**

²⁶ Em São Paulo, a Corregedoria Geral da Justiça regulamentou a publicação pela via eletrônica, cfr. itens 418.17.4. e 418.17.5. do Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJSP. Assim, qualquer plataforma de veículo de comunicação eletrônica, juridicamente organizada, em conformidade com a legis-

que sobre a manifestação do requerente deva o impugnante se pronunciar novamente. Isso não implica admitir algum beneplácito para com a morosidade do processo. Antes disso, se visa possibilitar um filtro na impugnação e até mesmo, embora possa parecer paradoxal, ensejar aproximação dos interessados, propiciando uma composição futura que o oficial haverá de buscar.

Não havendo conciliação²⁷, o oficial deverá de decidir pelo afastamento da impugnação quando manifestamente infundada, ressal-

Impugnação – conteúdo

lação pátria, atendendo aos requisitos de tecnologia e com *data center* localizado em território nacional, devidamente registrada como ente de publicação periódica junto ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas, poderá oferecer o serviço de editais eletrônicos, dentro das regras da livre concorrência. A publicação deverá ser assinada com Certificado Digital ICP-Brasil, receber carimbo do tempo emitido por uma Autoridade de Carimbo do Tempo (ACT), credenciada pelo Instituto de Tecnologia da Informação – ITI. Ademais, consoante estabelece o item 418.17.1. do Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJSP: “Se o interessado optar pela publicação do edital por meio eletrônico, estará dispensada a publicação em jornal de grande circulação, considerando-se a data da publicação o primeiro dia útil seguinte à disponibilização do edital no ambiente eletrônico, salvo disposição em contrário”. A comprovação da publicação do edital eletrônico se comprova por certidão e a que é feita em jornal, mediante juntada do exemplar original.

²⁷ O Poder Público não pode abrir mão de áreas públicas. São inusucapíveis. O item 420.1. do Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJSP dispõe que fica *dispensada a tentativa de conciliação ou mediação se a impugnação for feita por ente público com base em matéria que envolva direito indisponível, caso em que os autos serão remetidos ao juiz competente*. Porém, o requerente pode abrir mão de área que se sobrepõe ao domínio público. Por vezes, pode também o Poder Público incorrer em erro em seus cadastros e reconsiderar a impugnação no todo ou em parte, tudo dependendo das circunstâncias do

vando-se sempre a possibilidade de suscitação de dúvida²⁸. O Provimento n. 65/2017 do CNJ é omissivo quanto ao conteúdo da impugnação, se fundada ou não. A cautela recomenda que o oficial verifique a existência de precedente ou disposição normativa autorizando-o a agir dessa forma no Estado de sua circunscrição. Se nada houver sido previsto, é recomendável deixar ao juiz esse *mister*, simplesmente lavrando relatório circunstanciado do processo e entregando os autos ao requerente mediante recibo (art. 18, § 1º, Provimento n. 65/2017 do CNJ)²⁹. Subentende-se possa ser o relatório compreendido no corpo da decisão, que haverá de ser evidentemente fundamentada, a exemplo do que sucede nas sentenças terminativas.

caso concreto. O art. 18 do Provimento n. 65/2017 do CNJ expressamente autoriza a conciliação com o ente público.

²⁸ Em São Paulo, exige-se, com razão, que as impugnações sejam fundadas, na esteira do item 420.2. do Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJSP: “Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais pelo juízo competente; a que o interessado se limita a dizer que a usucapião causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha à usucapião”. Contra a decisão de rejeição liminar da impugnação, cabe recurso administrativo no prazo de 10 dias, assegurado o contraditório em contrarrazões e remessa ao juízo corregedor permanente (item 420.3. do Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJSP).

²⁹ Em São Paulo, os autos são remetidos ao juízo competente, depois de ouvir o requerente (item 420.5. do Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJSP).

1.3. Fase instrutória

Decorrido o prazo das notificações e intimações é passada à fase instrutória. Como já se disse, o oficial não está adstrito à prova coligida na ata notarial, nem à documentação encartada no requerimento. Poderá ouvir o requerente e testemunhas, inspecionar o local e até mesmo determinar a realização de perícia.

Fase instrutória – diligências

1.4. Fase decisória

Se o requerimento se achar em termos e confortado pela prova instruída aos autos, o oficial deferirá o pedido em nota³⁰ fundamentada. Caso contrário, haverá de rejeitá-lo, também em decisão fundamentada. Em todo caso, caberá recurso³¹ de dúvida ao juízo competente, quer do legitimado ativo, quer do legitimado passivo.

Decisão fundamentada

Digno de nota que a qualificação promovida pelo oficial é contínua e permanente, pois se trata de título em formação. As conferências são cruzadas constantemente, assim como os atos e resultados das diligências.

Qualificação contínua

³⁰ A expressão vem situada no Provimento n. 65/2017 do CNJ. Preferimos o uso de outra terminologia, pois o oficial age como o juiz, decidindo. A nota é o veículo em que se ampara a decisão.

³¹ A lei se utiliza da expressão “procedimento”, que, em nosso entendimento, nada mais representa do que uma forma de recurso administrativo, *lato sensu*. O legislador optou por manter a mesma expressão do art. 198 da Lei n. 6.015/1973, a fim de que não aflorassem interpretações divergentes e controvérsias a respeito.

1.5. Sinopse

a) prenotação, autuação, qualificação e saneamento preliminar, prorrogação do protocolo até o final e processamento do pedido;

b) notificação dos interessados certos que não anuíram expressamente, para que, em quinze dias, se manifestem, interpretado o silêncio como concordância;

c) notificação das Fazendas Públicas (União, Estado e Município) para que, no mesmo prazo, se manifestem sobre o pedido;

d) publicação de edital de notificação dos interessados certos não localizados, incertos, para os mesmos fins;

e) diligências que, a critério do oficial, forem necessárias;

f) impugnação: exame e contraditório. Tentativa de conciliação. Se fundada a impugnação³², deslocamento da competência para a justiça comum. Baixa do protocolo. Relatório circunstanciado e entrega de autos mediante recibo;

g) sem impugnação, processo segue normalmente;

f) deferimento do pedido, se preenchidos os requisitos legais, com o reconhecimento da usucapião e o conseqüente registro da aquisição da propriedade ou de outro direito real;

h) indeferimento do pedido, se inexistente ou duvidosa a posse, tempo, qualidade *etc.*; não demonstração dos requisitos previstos em

³² V. nota 13.

lei; impugnação em quinze dias para reexame (art. 17, § 5º, Provimento n. 65/2017 do CNJ); e

i) suscitação de dúvida contra a decisão de deferimento ou rejeição, ou de qualquer outra decisão que cause gravame ao interessado.

2. COMPETÊNCIA, LEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA

O pedido de reconhecimento da aquisição da propriedade através da usucapião extrajudicial será presidido e conduzido pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição em que o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele estiver situado.

Cumprido referir que, conforme estabelece o art. 2º, § 2º, do Provimento n. 65/2017 do CNJ, a opção pela via extrajudicial é uma faculdade do interessado, que poderá solicitar, a qualquer momento, a suspensão, pelo prazo de trinta dias, ou a desistência da via judicial para a promoção do reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial. Em qualquer caso poderão ser aproveitadas as provas produzidas na via judicial. Em outras palavras: a depender exclusivamente da vontade do interessado, pode ser caso de “deslocamento de competência” para a via judicial ou extrajudicial.

Quanto à legitimidade, o requerimento deverá indicar a qualificação completa do(s) usucapiente(s), antecessores por acessão de poseses a título singular ou universal³³ (*accessio* ou

**Competência
registral**

**Via judicial ou
extrajudicial
– opção do
interessado**

**Legitimidade –
requerimento**

³³ O Provimento n. 65/2017 do CNJ disse menos do que deveria, predispondo no artigo 3º, III, “o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período

successio possessionis, respectivamente) e de outros legitimados passivos certos: titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes e pelos confrontantes de fato com expectativa de domínio. Se, no caso do usucapiente, trata-se de exigência indispensável, em muitas situações será impossível qualificar corretamente o legitimado passivo certo, pois é possível que o requerente com ele jamais tenha mantido contato ou desconheça seu paradeiro e qualificação atual. Nesses casos, deve-se, com maior ênfase, envidar esforços para localizar o titular do direito contraposto, e no mínimo, utilizar a qualificação constante da matrícula ou outro documento hábil.

Ademais, havendo comosse, todos os compossuidores devem estar presentes no processo, quer na condição de requerentes, quer na de requeridos, devendo, nesse caso, anuir de forma expressa ao pedido ou não manifestar objeção a ele, sob pena de extinção do processo. De regra, atuam ao lado do requerente o seu cônjuge ou convivente. Nada impede, porém, que apenas um requeira a usucapião com o assentimento do

| **Comosse**

aquisitivo”. (g.n.). A qualificação, tanto quanto possível, completa dos antecessores, constitui cautela que a nosso ver deve ser tomada, diante da existência não improvável de homônimas e da necessidade de chamamento de pessoas certas presumivelmente interessadas e até mesmo eventualmente prejudicadas, que haverão de compor o polo passivo contribuindo para o controle de legalidade da usucapião extrajudicial, ao mesmo tempo em que se assegurará o princípio-garantia do contraditório.

outro. O art. 183, § 1º, da Constituição Federal excepciona a hipótese, predispondo que o título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

Em se tratando de cônjuge casado sob o regime da separação absoluta de bens, a lei civil e processual civil permitem que a pessoa casada possa, independentemente da outorga uxória, “pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens ou direitos” (art. 1.647, II, Código Civil e art. 73, do Código de Processo Civil). Pode o terceiro interessado, como um credor do possuidor, por exemplo, requerer usucapião em nome deste, a fim de que o imóvel usucapiendo sirva de garantia de pagamento em caso de execução. Tal se dá em face da regra estatuída no art. 193 do Código Civil, segundo a qual a prescrição pode ser alegada, em qualquer instância, pela parte a quem aproveita.

A legitimidade passiva na usucapião extrajudicial é composta pelas pessoas que têm sua esfera jurídica efetiva ou potencialmente afetada pela usucapião do direito real almejado. A essas pessoas deve-se conceder o direito ao contraditório, seja de forma voluntária ou através de notificação. Entre os legitimados passivos certos encontram-se os titulares (e cônjuges/companheiros) de direitos registrados na matrícula do imóvel e dos imóveis confrontantes e os entes públicos em geral (União, Estados e DF, e os Municípios), bem como os antecessores do requerente, se a usucapião se fundar em acessão de posses

Separação absoluta de bens – outorga uxória. Terceiro interessado

Legitimidade passiva certa e incerta – direito ao contraditório

(*accessio possessionis* e/ou *successio possessionis*), ressalvada a previsão do art. 13 do Provimento n. 65/2017 do CNJ, em caso de comprovação da quitação do preço e apresentação de certidão do distribuidor cível. Os incertos são terceiros eventualmente interessados e serão notificados por edital.

3. ESPECIALIDADE OBJETIVA E SUBJETIVA

As especialidades objetiva e subjetiva constituem princípios do direito registral imobiliário e são aplicadas, evidentemente, ao processo na usucapião extrajudicial.

Para fins deste estudo, a especialidade objetiva significa dizer que o imóvel que se pretende usucapir deve estar perfeitamente identificado no requerimento e nos documentos que o instruírem e, quando for o caso, a matrícula do imóvel deve conter os requisitos necessários para que seja possível individualizá-lo (arts. 176 e 225, da Lei n. 6.015/1973).

Muitas vezes, o requerente apenas descreve o imóvel de acordo com o registro, o que é necessário para identificar o imóvel e seus titulares, mas insuficiente para abrir ou retificar a matrícula, quando há omissão das características do imóvel. Além disso, o simples fato de o imóvel se achar bem caracterizado na matrícula não autoriza concluir que a posse coincida necessariamente com aquilo que o registro descreve. Essa é, sem dúvida, a razão de a lei haver exigido a juntada de planta e memorial descri-

**Especialidade
objetiva**

tivo, tornando, na maioria das vezes, indispensável estabelecer a distância de amarração em ponto contado a partir da esquina mais próxima nos imóveis urbanos e o georreferenciamento nos imóveis rurais. Cabe ressaltar que a simples inexistência de matrícula não obsta, por si só, o reconhecimento do pedido da usucapião.

Já a especialidade subjetiva refere-se à correta qualificação daqueles em que se pretende ver reconhecida a propriedade pela usucapião. Como já explanado, a correta qualificação das partes é fundamental para garantir o exercício do contraditório. A falta de exata qualificação dos legitimados passivos não interfere na aquisição do domínio, porque a usucapião é forma de aquisição originária. O art. 176 da Lei de Registros Públicos determina as informações mínimas que devem constar para que se cumpra essa especialidade.

**Especialidade
subjetiva**

4. DOS DOCUMENTOS

4.1. O requerimento

O requerimento será elaborado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e, no que couber, atenderá aos requisitos da petição inicial estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil. As hipóteses não podem ser todas abarcadas neste estudo, mas para fins de sistematização, o requerimento poderá ser estruturado da seguinte forma (art. 3º do Provimento n. 65/201 do CNJ):

**Requerimento.
Petição inicial –
requisitos do CPC**

4.1.1. Informações preliminares

a) Serviço de Registro de Imóveis a que é dirigido;

b) qualificação da parte interessada: nome, nacionalidade, profissão, número de identidade, inscrição no CPF/MF, estado civil (se for casada ou viver em união estável, indicar o regime de bens e a qualificação do cônjuge/companheiro), domicílio e endereço eletrônico. Indicação do *e-mail* do advogado ou defensor público para receber as notificações destinadas ao requerente (anexar cópia autenticada do RG, CPF e certidão atualizada do registro civil);

c) qualificação dos antecessores na posse (*successio e accessio possessionis*), bem como do titular da propriedade e dos titulares dos demais direitos reais lançados na matrícula do imóvel objeto da usucapião e dos imóveis confinantes, quando for o caso;

d) descrição do imóvel objeto da usucapião, com a indicação do número da matrícula ou da transcrição (ainda que a usucapião abranja apenas parte do imóvel registrado) ou a informação de que o imóvel não está matriculado/transcrito³⁴

**Requerimento –
endereçamento
Requerimento –
qualificação do
interessado**

**Requerimento –
qualificação dos
antecessores**

**Requerimento –
descrição
do imóvel**

³⁴ No que se refere ao objeto, o entendimento que tem prevalecido nos tribunais é no sentido de ser possível a usucapião entre condôminos no condomínio tradicional, desde que seja o condomínio *pro diviso*, ou haja a posse exclusiva de um condômino sobre a totalidade ou parte certa da coisa comum. Nessas hipóteses, a posse deve ser inequívoca, manifestada claramente aos demais condôminos. O mesmo não se aplica à usucapião sobre área comum de condomínio edilício, embora persista divergência nos tribunais. LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Op. cit.*, nota 11, p. 1.149.

ou ainda não localizado o registro³⁵;

e) benfeitorias, construções e demais ações existentes sobre o imóvel usucapiendo também deverão ser indicadas, com a referência às respectivas datas de ocorrência; e

f) valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

OBS.1: Se o pedido da usucapição extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o processo poderá ser instaurado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas (art. 4º, § 11, do Provimento n. 65/2017 do CNJ).

OBS.2: O reconhecimento extrajudicial da usucapição pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse (art. 8º do Provimento n. 65/2017 do CNJ) e também em casos de posse individualizada de imóveis contíguos ou localizados numa mesma quadra, por exemplo, como se verifica no litisconsórcio ativo do processo civil.

**Requerimento –
benfeitorias**

**Requerimento –
valor do imóvel**

**Requerimento
– pluralidade de
imóveis**

**Requerimento –
litisconsórcio**

³⁵ Deve-se primar pela veracidade. Afirmar que não há registro do imóvel usucapiendo não é o mesmo de as buscas não haverem localizado registros que seriam atingidos pela usucapição. Por medida de cautela, recomenda-se sejam consignados todos os possíveis registros que possam estar sendo alvo do pedido.

4.1.2. Exposição dos fatos que fundamentam o pedido

a) origem da posse (início e modo de aquisição);

b) eventuais cessões de direitos possessórios, qualificando os cedentes e mencionando a data de cada cessão; ou a sucessão *causa mortis*, qualificando o possuidor anterior e mencionando a data da abertura da sucessão;

c) tempo da posse, conforme a modalidade da usucapião que está sendo requerida;

d) características da posse. A posse *ad usucapionem* tem, em regra, as seguintes características: ser mansa e pacífica (sem qualquer oposição), ser contínua, ininterrupta e duradoura; com *animus domini*. As posses clandestina ou violenta, por serem consideradas mera detenção (art. 1.208 do Código Civil), não possibilitam a usucapião. Porém, cessada a violência ou clandestinidade, admite-se seja possível interpretá-las como marco inicial da posse *ad usucapionem*. A posse precária (por exemplo, a caracterizada quando o possuidor, tendo obrigação de restituir a coisa, não o faz), por sua vez, é imprestável para usucapião, por falta de *animus domini*, salvo se o possuidor inverter a qualidade da posse³⁶;

Origem da posse

Cessões de direitos possessórios. Sucessão causa mortis

Tempo da posse

Características da posse

³⁶ Enunciado n. 237 do CJF: “É cabível a modificação do título da posse – *interversio possessionis* – na hipótese em que o até então possuidor direto demonstrar ato exterior e inequívoco de oposição ao antigo possuidor indireto, tendo por efeito a caracterização do *animus domini*.”.

e) indicação dos fatos que justificam o enquadramento do caso à modalidade de usucapião indicada, fazendo referência às provas apresentadas;

f) justificação do óbice à correta escrituração/registo dos negócios jurídicos que poderiam transferir a propriedade imóvel sem necessidade do recurso à usucapião extrajudicial (art. 13, § 2º, Provimento n. 65/2017 do CNJ).

Indicação dos fatos e enquadramento do caso

Negócios anteriores – óbice ao registro

4.1.3. Fundamento jurídico do pedido

a) fundamento jurídico é o nexo entre o fato e o efeito jurídico que o requerente pretende existir (objeto do pedido)³⁷. Exposição de que o cumprimento dos requisitos legais autoriza o reconhecimento da usucapião.

Fundamento jurídico – conceito

Não se confunde com a modalidade legal ou constitucional. O fundamento jurídico é fruto da correlação entre a narrativa (causa de pedir) e o pedido. Também é considerado como parte integrante da causa remota; isto é, a que título se pede a tutela objetivada, que na usucapião é essencialmente a posse qualificada com ânimo de dono a ser descrita de forma pormenorizada (teoria da substanciação).

Fundamento jurídico – posse animus domini

b) indicação da modalidade de usucapião pleiteada e sua base legal ou constitucional. A indicação equívoca não conduz à rejeição do pedido. Cabe ao oficial aplicar a norma correta ao caso concreto, se os fatos o autorizam a fazê-lo e desde que não

Usucapião – modalidade – indicação. Base legal

³⁷ JUNIOR, Humberto Theodoro. *Processo de conhecimento*, T. II. Rio de Janeiro: Forense, 1981, p. 442-443.

sobrevenham prejuízos aos titulares dos direitos contrapostos. Assim, por exemplo, a inicial descreveu todos os fatos que autorizam a usucapião extraordinária abreviada (*posse-trabalho*) e se indicou o dispositivo errado, *i. e.*, o *caput* do art. 1.238, do Código Civil, porque a posse superou mesmo o teto máximo de quinze anos, não se vai a partir daí, só por isso, rejeitar o pedido, ainda que o requerente e a ata notarial tenham incorrido no mesmo pécadilho.

OBS.1: Conforme estabelece o artigo 1.243 do Código Civil, o possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido para a prescrição aquisitiva, 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.

A *successio possessionis* (transmissão *causa mortis*) opera *ex lege*. Por sua vez, a *accessio possessionis* (transmissão *inter vivos*) exige três requisitos: continuidade (sem interrupção), homogeneidade (a mesma qualidade) e vínculo jurídico (pode revestir-se de várias modalidades, por exemplo, um negócio jurídico ou uma arrematação)³⁸.

Cumprido informar, por fim, que a *accessio possessionis* não se aplica à usucapião especial, rural e urbana, e à usucapião familiar, que exigem posse pessoal do usucapiente³⁹.

OBS.2: Conforme estatui o art. 1.244 do Código Civil, estende-se ao possuidor o disposto

Posse de antecessores – aproveitamento – requisitos

Sucessio possessionis
X Accessio possessionis

Accessio possessionis – limitação

Prescrição aquisitiva – interrupção

³⁸ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Op. cit.*, nota 11, p.1.173.

³⁹ *Idem*, p. 1.174.

quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião. Assim, não corre o prazo da prescrição aquisitiva (arts. 197 e 198 do Código Civil): a) entre cônjuges ou companheiros na constância do casamento ou da união estável; b) entre ascendentes e descendentes durante o poder familiar; c) entre curador e tutelado durante a curatela; d) entre tutor e pupilo durante a tutela; e) contra absolutamente incapazes; f) contra ausentes do Brasil, em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios; g) contra os que se acham servindo as forças armadas.

Malgrado controvérsia quanto à compatibilidade das causas suspensivas mencionadas no art. 199 do Código Civil e a suspensão do prazo da usucapião, a doutrina⁴⁰ elenca alguns casos em que as causas seriam aplicáveis: a) pendente condição suspensiva; b) antes do vencimento do prazo, em compromisso de venda e compra, ou compra e venda com pagamento do preço diferido no tempo; c) enquanto pendente ação de evicção, se o possuidor é o réu.

OBS.3: Tendo em vista acórdão proferido pelo STF, Pleno, no RE n. 422.349/RS⁴¹, Rel. Min. Dias Toffoli, j. 29.04.2015, entende-se possível a usucapião especial de imóveis urbanos com área inferior ao módulo urbano fixado pelo Município.

**Usucapião –
prazo – causas
suspensivas**

**Usucapião
especial urbana
– módulo urbano
– inferioridade**

⁴⁰ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Op. cit.*, nota 11, p.1.175.

⁴¹ Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/28991>>
Acesso em: 25/11/2020.

4.1.4. Pedido com as suas especificações

O pedido deve ser certo e determinado. Na usucapião é o reconhecimento do domínio pela autoridade delegatária do Registro de Imóveis. O imóvel deve estar descrito conforme prevê a Lei n. 6.015/1973, arts. 176 e 225. Em se tratando de imóvel rural, é preciso atentar para o georreferenciamento nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267/2001 e decretos regulamentares (art. 4º, V, do Provimento n. 65/2017 do CNJ).

**Pedido – descrição do imóvel.
Georreferenciamento**

4.1.5. Mandato

Instrumento de mandato, público ou particular (com firma reconhecida), com poderes especiais de representação perante o Serviço de Registro de Imóveis com a finalidade de requerer o reconhecimento da usucapião extrajudicial, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro. Sendo o requerente representado por defensor público, deve ser apresentada declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro outorgando ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião (art. 4º, VI, do Provimento n. 65/2017 do CNJ).

Mandato – instrumentalização

4.1.6. Observações gerais

a) Os documentos devem ser apresentados no original (art. 4º, § 1º, do Provimento n. 65/2017 do CNJ). O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo

Documentação – via original. Cópia – declaração de autenticidade

advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas (art. 4º, § 3º, do Provimento n. 65/2017 do CNJ);

b) O requerimento será instruído com tantas cópias quantos forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo, a fim de possibilitar a notificação extrajudicial referida no item 6.1 abaixo (art. 4º, § 2º, do Provimento n. 65/2017 do CNJ). Na prática, convém que sejam apresentadas apenas ao término do cumprimento das exigências, sob pena de se impor ao interessado a carga indesejável de despesas desnecessárias.

**Documentação –
número de cópias.**

4.2 A ata notarial

Ata notarial, contendo, necessariamente (art. 4º, I, do Provimento n. 65/2017 do CNJ):

a) a qualificação completa do requerente (nome, nacionalidade, profissão⁴², número de identidade, inscrição no CPF/MF, estado civil (se for casado ou viver em união estável, indicar o regime de bens e a qualificação do cônjuge/companheira), domicílio e endereço eletrônico);

b) a descrição do imóvel objeto da usucapião, com a indicação do número da matrícula ou da

**Ata notarial –
especialidade
subjativa**

**Ata notarial –
especialidade
objetiva**

⁴² O Provimento n. 65/2017 do CNJ não se refere à profissão, mas esse elemento vem expresso no artigo 176, § 1º, 4), “a”, da Lei n. 6.015/1973.

transcrição (ainda que a usucapião abranja apenas parte do imóvel registrado) ou a informação de que o imóvel não está matriculado/transcrito ou não foram localizados registros. As benfeitorias e acessões existentes sobre o imóvel usucapiendo também deverão ser indicadas, com a referência às respectivas datas de ocorrência (art. 3º, II, Provimento n. 65/2017 do CNJ);

c) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores, quando for o caso;

d) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

e) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

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 declarações de testemunhas ou partes confrontantes. Conforme estabelece o art. 5º, § 2º, do Provimento n. 65/2017 do CNJ, o Tabelião não pode basear-se apenas em declarações do requerente. Para atestar o tempo da posse, invariavelmente terá o tabelião que valer-se de testemunhas, como sói ocorrer nas audiências de justificação de posse outrora previstas na ação de usucapião que a Lei n. 6.969/1981 mantém na usucapião especial rural; e

i) o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de

Posse – tempo e características

Posse – forma de aquisição

Usucapião – base legal

Imóveis e circunscrições

Valor do imóvel

Outras informações

Ata notarial – cientificação do requerente

propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

OBS.1: A ata notarial deve ser lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei (art. 5º do Provimento n. 65/2017 do CNJ).

OBS.2: É desejável que constem da ata, ainda:

a) declaração dos requerentes quanto aos fatos e de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo;

b) descrição das diligências eventualmente realizadas pelo Tabelião;

c) fotos do imóvel usucapiendo;

d) relação dos documentos apresentados para os fins dos incisos II, III e IV, do artigo 216-A, da Lei n. 6.015/1973. Composto a ata notarial, devem ser rubricados pelo tabelião;

e) declarações de testemunhas. A posse é fracionada no tempo. Não convém que a ata se limite a reunir a documentação apresentada pelo requerente; e

f) declarações dos confrontantes, anuindo com a usucapião e com as medidas do imóvel, o que dispensará sua notificação pelo Registro de Imóveis.

OBS.3: O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata

**Ata notarial.
Tabelião
de Notas –
competência**

**Declaração dos
requerentes**

Notário - diligências

**Fotos do imóvel
Relação de
documentos**

**Declaração de
testemunhas**

**Declaração dos
confrontantes**

**Ata notarial
complementar**

notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo (art. 4º, § 7º, do Provimento n. 65/2017 do CNJ).

OBS.4: O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado (art. 4º, § 8º, do Provimento n. 65/2017 do CNJ).

**Valor do imóvel –
declaração**

4.3. Prova(s) do direito à aquisição por usucapião

Título que justifique a posse ou quaisquer outros documentos que demonstrem, em princípio, a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel (art. 4º, III, do Provimento n. 65/2017 do CNJ e art. 216-A, IV, da Lei n. 6.015/1973), alvarás de construção, despesas com reformas, contratos de locação, fornecimento de materiais *etc.*

**Usucapião –
provas**

No caso da **usucapião extraordinária com prazo reduzido** (*posse-trabalho*, prevista no art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil): declaração do requerente, sob as penas da lei, de que estabeleceu no imóvel a sua moradia habitual ou realizou obras ou serviços de caráter produtivo. Devem ser especificados as obras e serviços a que alude o dispositivo em questão.

**Usucapião
extraordinária com
prazo reduzido –
provas**

No caso da **usucapião ordinária** (art. 1.242 do Código Civil): justo título, sendo assim considerado aquele potencialmente hábil para transferir a propriedade, mas que deixa de fazê-lo por padecer de vício de natureza substancial (negócios jurídicos nulos ou anuláveis, por exemplo) ou formal (negócios jurídicos envolvendo imóveis oriundos de parcelamento irregular do solo⁴³ ou que desrespeitem os princípios da continuidade, especialidade subjetiva ou objetiva)⁴⁴. A questão da validade do título como fundamento ou não para a usucapião deve ser analisada segundo o caso em concreto, tendo em vista especialmente o princípio da aparência, a boa-fé do adquirente, o grau de erro e sua escusabilidade.

Usucapião ordinária – provas

No caso da **usucapião ordinária com prazo reduzido** (*posse-trabalho* ou tabular, prevista no art. 1.242, parágrafo único, do Código Civil): a) justo título qualificado pelo registro; b) declaração do requerente, sob as penas da lei, de que estabeleceu no imóvel a sua moradia habitual ou realizou investimento de caráter social ou econômico. Deve ser especificado o investimento de caráter social ou econômico.

Usucapião ordinária com prazo reduzido – provas

No caso da **usucapião especial rural ou pro labore** (art. 191 da Constituição Federal, repro-

Usucapião especial rural ou pro labore – provas

⁴³ Conforme estabelece o art. 25 do Provimento n. 65/2017 do CNJ, em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas previstas no Capítulo IX da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva.

⁴⁴ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Op. cit.* nota 11, p.1.171.

duzido no art. 1.239 do Código Civil): a) declaração do requerente, sob as penas da lei, no sentido de que não é proprietário de outro imóvel, e que estabeleceu no imóvel a sua moradia; b) prova de que a terra foi tornada produtiva pelo trabalho do requerente ou de sua família.

No caso da **usucapião especial urbano ou pró-moradia** (art. 183 da Constituição Federal, reproduzido no art. 1.240 do Código Civil): declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não é proprietário de outro imóvel, bem como utiliza o imóvel para a sua moradia ou de sua família e nunca teve reconhecida em seu favor a prescrição aquisitiva de imóvel localizado na zona urbana pela usucapião especial.

No caso da **usucapião coletiva** (art. 10 da Lei n. 10.257/2001): a) declaração dos requerentes, sob as penas da lei, de que não são proprietários de outro imóvel, bem como utilizam o imóvel para as suas moradias ou de suas famílias; b) declaração do profissional responsável pelos trabalhos técnicos indicando que a área total usucapida dividida pelo número de possuidores é inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados; c) instrumento de atribuição de fração ideal de terreno a cada possuidor. As frações ideais podem ser iguais, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, ou, na hipótese de acordo escrito entre os condôminos, serem proporcionais à área de terreno ocupado por cada um; d) certidão atualizada do registro do ato constitutivo da associação de moradores, no caso de substituição processual, bem como de autori-

Usucapião especial urbano ou pró-moradia – provas

Usucapião coletiva – provas

zação firmada pelos representados (art. 12, III, da Lei n. 10.257/2001).

A usucapião de várias pessoas ocupando o polo ativo, que no processo civil recebe o nome litisconsórcio ativo e pode ser veiculada sob a forma de associação, independentemente da usucapião especial coletiva, sobretudo quando se tratar de imóvel urbano, em face da consolidação das ocupações, com a vantagem de se proceder ao registro de aquisição em área certa e não sob a forma de condomínio. Com isso, se imprime maior eficácia aos resultados esperados, evitando a multiplicação de processos, concentrando a produção de provas e acelerando a regularização fundiária tabular. Em São Paulo, a Corregedoria Geral da Justiça regulamentou a matéria no âmbito da usucapião extrajudicial urbana, em seu item 416.22., Cap. XX, Tomo II, NSCGJSP, denominando-a usucapião plúrima urbana⁴⁵. Para isso, será preciso anexar o estatuto atualizado da associação de moradores regularmente constituída, bem como autorização firmada pelos interessados, além de planta e memorial compreendendo o perímetro do imóvel usucapiendo como um todo ou partes dele e as porções a serem destacadas, com

**Usucapião
plúrima urbana.
Associações –
provas**

⁴⁵ “416.22. Independentemente da usucapião especial coletiva de que cuida a Lei 10.257/01 e da usucapião prevista no *caput* deste item, admite-se a usucapião plúrima urbana, formulada por associações de moradores, regularmente constituídas, cabendo à requerente a demonstração dos requisitos da usucapião, de forma conjunta e unitária, sem prejuízo das atribuições individuais das áreas de cada ocupante qualificado no memorial descritivo, segundo o art. 176, II, 4, ‘a’, da Lei 6.015/73.”

atribuição aos ocupantes associados e documento expedido pelo Poder Executivo municipal ates- tando as ocupações, observando-se os requisitos de implantação do parcelamento ou condomínio de lotes e sua integração à malha viária.

No caso da **usucapião familiar** (art. 1.240-A do Código Civil): a) declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não é proprietário de outro imóvel, bem como utiliza o imóvel para a sua moradia ou de sua família e de que nunca teve reconhecida em seu favor a prescrição aquisitiva de imóvel localizado na zona urbana pela usucapião familiar; b) prova do abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro; c) prova da separação de fato⁴⁶.

Usucapião familiar
– provas

4.4. Trabalhos técnicos (planta, memorial descritivo e ART/RRT)

Deverão ser apresentados planta e memorial descritivo assinados com firma reconhecida por profissional legalmente habilitado e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título (art. 4º, II, do Provimento n. 65/2017 do CNJ). Acompanham a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT), feita pelo profissional no respectivo conselho de fiscalização profissional

Apresentação de trabalhos técnicos.
Planta. Memorial descritivo

⁴⁶ Enunciado n. 501 do CJF: “As expressões ‘ex-cônjuge’ e ‘ex-companheiro’, contidas no art. 1.240-A do Código Civil, correspondem à situação fática da separação, independentemente de divórcio”.

(CREA ou CAU), e prova de recolhimento da taxa (art. 4º, II, do Provimento n. 65/2017 do CNJ).

OBS.1: O memorial descritivo deverá conter a descrição do imóvel objeto do pedido com os elementos e requisitos previstos nos arts. 176 e 225 da Lei de Registros Públicos.

OBS.2: Os imóveis confrontantes deverão ser indicados pela rua e número oficiais, se urbanos; pelo CCIR, se rurais; em qualquer dos casos, com os números das respectivas matrículas/transcrições.

OBS.3: As firmas apostas nas plantas e memoriais devem estar reconhecidas, a teor do disposto no art. 4º, § 6º, do Provimento n. 65/2017, do CNJ.

OBS.4: É possível a **dispensa** da apresentação da planta e do memorial descritivo na hipótese de usucapião envolvendo unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, especialmente se tratando de imóvel perfeitamente individualizado e caracterizado, conforme disposto no artigo 4º, § 5º, do Provimento n. 65/2017, do CNJ.

4.5. Anuências

Se não estiverem lançadas diretamente nos trabalhos técnicos, as anuências dos titulares de direitos reais ou outros direitos registrados/averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título podem ocorrer das seguintes formas:

a) pela manifestação do consentimento perante o Tabelião de Notas, que, por sua vez, con-

**Memorial
descritivo –
requisitos**

**Confrontantes
– indicação**

**Reconhecimento
de firmas**

**Planta e memorial
descritivo –
dispensa**

**Anuências –
formas**

**Anuência –
consentimento
em ata notarial**

signará o fato na ata notarial;

b) por documento autônomo, com firma reconhecida, contendo a descrição do imóvel usucapiendo ou da linha divisória;

c) manifestação de concordância expressa no ato da diligência de notificação;

d) comparecimento a cartório sob lavratura de termo assinado por escrevente autorizado; e

e) tacitamente, se decorrido o prazo de impugnação da data da notificação ficta (edital) ou pessoal.

OBS.1: Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio (art. 6º do Provimento n. 65/2017 do CNJ). Contudo, na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, deve ser exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula (art. 7º do Provimento n. 65/2017 do CNJ) e de todos os possuidores com expectativa de domínio de suas unidades.

OBS.2: Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa, e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a anuência dos confrontantes do imóvel (art. 10, § 10, do Provimento n. 65/2017 do CNJ), desde que não haja dúvidas em relação

Anuência – documento autônomo

Anuência – notificação

Anuência – termo assinado

Anuência tácita

Anuência – condomínio – hipóteses

Anuência – dispensa. Coincidência entre a descrição tabular e imóvel usucapiendo

à ocupação no perímetro registrário da área usucapienda. Deve ser coibida a fraude na usucapição por meio de direcionamento de área de registro sem correspondência com a área efetivamente ocupada. Contudo, não havendo alteração da área da matrícula, não haveria necessidade de notificação dos confrontantes, porque sendo a área usucapida precisamente a área da matrícula não haveria risco potencial aos seus direitos, podendo ser qualificada a usucapição como *intra muros*.

OBS.3: Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante (art. 12 do Provimento n. 65/2017 do CNJ). Havendo impossibilidade de comparecimento de todos os herdeiros ao mesmo ato é possível lavar-se tantas escrituras declaratórias quantos forem os herdeiros. Nada impede seja feita essa mesma declaração em instrumentos públicos de mandato, em separado, habilitando o outorgado a intervir no processo de usucapição para fins de acompanhamento ou simples requerimento de juntada.

OBS.4: Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo, se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou lote de loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula (art. 4º, § 5º, do Provimento n. 65/2017 do CNJ). No

Anuência – herdeiros – legitimidade.

Anuência – dispensa de planta e memorial descritivo. Unidade autônoma. Lote.

caso de lote situado em loteamento regularmente instituído é preciso conferir se há perfeita identidade entre a descrição tabular e a área usucapida.

OBS.5: O procedimento de notificação dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título que não assinaram a planta está previsto nos arts. 10 e 11 do Provimento n. 65/2017 do CNJ, que estabelecem o seguinte:

**Anuência –
notificação –
procedimento.**

Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do *caput* do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.

§ 1º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.

§ 2º Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.

§ 3º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompa-

nhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram⁴⁷. (g.n.).

§ 4º Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

§ 5º Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no *caput* sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

§ 6º Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de quinze dias, aplicando-se ao que couber o disposto nos §§ 2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP.

§ 7º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento

⁴⁷ Em São Paulo, admite-se a notificação simplificada, nos termos do item 418.18. do Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJSP: “418.18. A notificação poderá ser realizada de forma simplificada, bastando um resumo do pedido e a indicação do imóvel, desde que a serventia possua solução que proporcione ao notificado a visualização de todo o processo de usucapião por meio do site do próprio cartório, do *site* da ARISP ou outra ferramenta disponível”. Entendemos que idêntico procedimento pode ser adotado de modo geral, pois não convém, salvo melhor juízo, se torne o processo uma fonte de aumento de despesas desnecessárias.

público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.

§ 8º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

§ 9º Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

§ 10. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

Art. 11. Infrutíferas as notificações mencionadas neste provimento, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância⁴⁸.

⁴⁸ Residindo os notificandos no exterior, com endereço conhecido, deverá ser realizada a notificação pela via judicial. 1ª VRP/SP – Processo n. 1095394–81.2018.8.26.0100, j. 27/02/2019, DJ: 27/02/2019 (disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/34023>> Acesso em: 25/11/2020); 1ª VRP/SP – Processo n. 1095411–20.2018.8.26.0100, j. 13/02/2019; DJ 13/02/2019 (disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/33900>> Acesso em: 25/11/2020). Ressalta-se que, de acordo com a dicção do art. 257, § 1º, Código de Processo Civil, “Considera-se inacessível, para efeito de citação por edital, o país que recusar o cumprimento de carta rogatória”.

Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.

OBS.6: Cabe ao requerente indicar ao Serviço de Registro de Imóveis o endereço para notificação. Se não souber o endereço, poderá realizar diligências em órgãos públicos e alhures. Se, ainda assim, não for possível identificar o endereço ou maiores dados de identificação do notificando, o requerente deverá declarar o fato ao oficial, sob sua exclusiva responsabilidade civil e criminal, requerendo a expedição de ofícios a órgãos públicos para tentativa de localização e/ou identificação dos notificandos, e, persistindo o desconhecimento, a notificação por edital.

OBS.7: A notificação poderá ser realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis, por intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou por carta com aviso de recebimento para os notificandos, no primeiro e último caso, quando residentes na circunscrição ou comarca em que situado o imóvel, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram (art. 10, §§ 2º e 3º, do Provimento n. 65/2017 do CNJ). A inicial, a planta e o memorial são documentos absolutamente indispensáveis. Quanto aos demais, por força dos princípios da eficiência e da modicidade dos serviços públicos, é plausível o entendimento no sentido de se dispensar a sua anexação à notificação, desde que o processo esteja disponível em

**Anuência –
indicação do
endereço para
notificação.**

**Anuência –
notificação –
competência.
Documentos.
Via eletrônica**

plataforma eletrônica do cartório ou de central eletrônica capacitada para esse *mister* indicada pela serventia, e com amplo acesso ao público interessado. Para tanto, da notificação deverá constar o endereço eletrônico de acesso a toda a documentação instruída aos autos⁴⁹.

OBS.8: Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o Oficial de Registro de Imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias (art. 15 do Provimento n. 65/2017 do CNJ).

A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do processo nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do processo. Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, deverá haver manifestação do requerente sobre essa questão, e, restando ela insuperável, após tentativa de conciliação promovida pelo oficial deverá ser encerrado o processo, providenciando o oficial a entrega dos autos ao requerente, mediante recibo e relatório circunstanciado (art. 18, § 2º,

Manifestação do Poder Público – prazo.

⁴⁹ Nesse sentido, o item 418.18., do Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJSP, já citado anteriormente (v. nota 47).

Provimento n. 65/2017 do CNJ)⁵⁰.

OBS.9: Do edital de notificação dos legitimados certos não localizados e terceiros eventualmente interessados (art. 16 do Provimento n. 65/2017 do CNJ). Após a notificação das Fazendas Públicas, o Oficial de Registro de Imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do Código de Processo Civil, por duas vezes, em jornal de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada cumprindo aos notificados manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da última publicação, diante da regra inserta no artigo 216-A, § 13, Lei n. 6.015/1973 (mais benéfica)⁵¹. O edital de que trata o *caput* conterà:

- a) o nome e a qualificação completa do requerente;
- b) a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;
- c) os nomes dos titulares de direitos reais e

Notificação por edital – prazo e procedimento

⁵⁰ Em São Paulo, como visto, se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente, o oficial providencia o encaminhamento dos autos ao juízo competente (item 420.4., do Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJSP).

⁵¹ Trata-se de leitura sistemática da lei, em razão da existência de editais que têm em mira a mesma finalidade, nada justificando, sob pena de onerosidade desnecessária e desperdício de tempo, a expedição de duas modalidades de editais em diversas ocasiões, conforme sejam certos e incertos os interessados (§§ 4º e 13 do art. 216-A da Lei n. 6.015/1973). Essa prática de unificação dos chamamentos dos réus certos e incertos por meio de único edital – publicado mais de uma vez – já ocorre nos processos judiciais de longa data.

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;

d) a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente; e

e) a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

A publicação poderá ser feita por meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal (art. 11, parágrafo único, do Provimento n. 65/2017 do CNJ)⁵².

Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.

Notificação por edital – meio eletrônico

Notificação por edital – circunscrições diversas

4.6. Outras informações e demais documentos

A depender da legislação municipal⁵³, poderá ser exigida guia de ITBI, ou documento equivalente, contendo a inexistência do crédito tributário pelo órgão competente do Município.

Quando o imóvel objeto da usucapião não estiver matriculado/transcrito, é recomendável

ITBI – previsão na legislação municipal

Buscas complementares – recomendação

⁵² Em São Paulo, *v.* nota 26.

⁵³ Conforme estabelece o art. 24 do Provimento n. 65/2017 do CNJ, o oficial do Registro de Imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, pois trata-se de aquisição originária de domínio.

que seja promovida a realização de buscas complementares com a finalidade de identificar se o imóvel está sobreposto a algum outro que possui registro.

4.7. Certidões

Certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento (art. 4º, VIII, do Provimento n. 65/2017 do CNJ). É perfeitamente admissível a certidão de valor venal da prefeitura, se não houver dúvida quanto à natureza urbana do imóvel, como é o caso, por exemplo, de a matrícula especificar se tratar de lote urbano com inscrição municipal. Há situações duvidosas, porém, quando a matrícula refere se tratar de *área rural*, que deixou de ser e não houve cancelamento do cadastro no INCRA, demandando a exibição de certidão específica e esclarecedora de ambos os órgãos (INCRA e município).

No caso de imóvel rural, deve ser apresentado, também (art. 19, I e II, do Provimento n. 65/2017 do CNJ): a) recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data

**Certidão –
natureza
do imóvel**

**Imóvel rural.
CAR. CCIR**

de cadastro constantes daquele documento; e b) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, devidamente quitado.

Certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, 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 proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; e 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 (art. 4º, IV, do Provimento n. 65/2017 do CNJ).

**Certidão –
Justiça Estadual
e Justiça Federal**

5. DA AUTUAÇÃO

(ART. 9º DO PROVIMENTO N. 65/2017 DO CNJ)

O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do Registro de Imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por *e-mail* (art. 9º, §1º, do Provimento n. 65/2017 do CNJ). A desídia do re-

**Procedimento –
autuação pelo
Oficial Registrador**

**Notificações
– Advogado –
Defensor Público
– e-mail**

querente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da Lei de Registros Públicos, bem como o cancelamento da prenotação. Nada impede, porém, que antes de se cancelar a prenotação, seja o próprio requerente intimado, tal como ocorre nos processos judiciais.

6. IMPUGNAÇÕES AO PEDIDO DE USUCAPIÃO (ART. 18 DO PROVIMENTO N. 65/2017 DO CNIJ)

Em caso de impugnação⁵⁴ do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o Oficial de Registro de Imóveis, primeiramente, analisará a sua pertinência temática. Entendendo pela possibilidade de que o fato ou direito alegado afete a aquisição por usucapião, tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação, persistindo a impugnação, o Oficial de Registro de Imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

O Oficial de Registro de Imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado,

**Impugnação –
procedimentos**

⁵⁴ Impugnação fundada já referida anteriormente (v. nota 13), salvo entendimento diverso da Corregedoria Geral da Justiça do Estado a que competir regulamentar o processo de usucapião extrajudicial.

mediante recibo.

A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.

7. ATOS REGISTRAIS

Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o Oficial de Registro de Imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento⁵⁵ e efetuará o registro da usucapião (art. 22 do Provimento n. 65/2017 do CNJ).

O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula (art. 20 do Provimento n. 65/2017 do CNJ). Contudo, conforme estabelece o art. 10, § 10, do Provimento n. 65/2017 do CNJ, se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, o registro da aquisição originária será realizado na matrícula existente.

Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, serem encerradas

**Usucapião –
deferimento.
Ato de registro**

**Abertura de nova
matrícula**

**Usucapião – fração
ideal. Pluralidade
de matrículas.
Remanescente**

⁵⁵ Sugere-se decisão contemplando relatório circunstanciado e fundamentação que será acoplada ou transcrita na nota de deferimento.

ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente (art. 20, § 2º, do Provimento n. 65/2017 do CNJ).

O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterà, sempre que possível, para fins de coordenação, histórico e controle de disponibilidade, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião” (art. 20, § 5º, do Provimento n. 65/2017 do CNJ).

A abertura de matrícula de imóvel edificado independerá da apresentação de *habite-se*. Contudo, a ausência de apresentação do documento constará da averbação da edificação.

Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

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. Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião (art. 21 do Provimento n. 65/2017 do CNJ).

Abertura de matrícula – imóvel edificado – “habite-se”

Abertura de matrícula. Unidade autônoma. Fração ideal

Usucapião – restrições administrativas. Cancelamento

PARTE 3

PLANILHA DE QUALIFICAÇÃO (REQUERIMENTO)

PLANILHA

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA PROCESSAMENTO DE PEDIDO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

PROTOCOLO

MATRÍCULA

S = SIM N = NÃO NA = NÃO SE APLICA

1) REQUERIMENTO

	S	N	NA
1.1. Foi indicado o Serviço de Registro de Imóveis a que é dirigido?			

2) QUALIFICAÇÃO DO REQUERENTE

	S	N	NA
2.1. Dados da Pessoa Física			
2.1.1. Nome			
2.1.2. Nacionalidade			
2.1.3. Profissão			
2.1.4. Documento de Identidade			
2.1.5. CPF			
2.1.6. Domicílio			
2.1.7. Endereço Físico			

	S	N	NA
2.3. Dados do titular de direitos no Registro de Imóveis			
2.3.1 Dados do titular Pessoa Física/Cônjuge/Herdeiros			
2.3.1.1. Nome			
2.3.1.2. Nacionalidade			
2.3.1.3. Profissão			
2.3.1.4. Estado Civil			
2.3.1.5. Documento de Identidade			
2.3.1.6. CPF			
2.3.1.7. Domicílio			
2.3.1.8. Endereço Físico (se souber)			
2.3.1.9. Se falecido:			
2.3.1.9.1. Data do óbito: __ / __ / __			
2.3.1.9.2. Relação de herdeiros/cônjuge/companheiro(a):			
2.3.1.9.2.1. Nome			
2.3.1.9.2.2. Nacionalidade			
2.3.1.9.2.3. Profissão			
2.3.1.9.2.4. Estado Civil			
2.3.1.9.2.5. Documento de Identidade			
2.3.1.9.2.6. CPF			
2.3.1.9.2.7. Domicílio			
2.3.1.9.2.8. Endereço físico (se souber)			
2.3.2 Dados do titular Pessoa Jurídica			
2.3.2.1. Nome			
2.3.2.2. CNPJ			

	S	N	NA
2.3.2.3. Endereço Físico (se souber)			
2.3.2.4. Ficha Cadastral completa			

3) DADOS DOS ANTECESSORES –

ACCESSIO POSSESSIONIS – SUCCESSIO POSSESSIONIS

	S	N	NA
3.1. Dados da Pessoa Física/ Cônjuge/ Herdeiros			
3.1.1. Nome			
3.1.2. Nacionalidade			
3.1.3. Profissão			
3.1.4. Estado Civil			
3.1.5. Documento de Identidade			
3.1.6. CPF			
3.1.7. Domicílio			
3.1.8. Endereço Físico (se souber)			
3.2. Dados da Pessoa Jurídica			
3.2.1. Nome			
3.2.2. CNPJ			
3.2.3. Endereço Físico (se souber)			
3.2.4. Ficha Cadastral completa			

4) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

	S	N	NA
4.1. Descrição do Imóvel Urbano			
4.1.1. Matrícula/transcrição n. _____			

	S	N	NA
4.1.2. Do imóvel			
4.1.3. Da área maior da qual for desmembrado			
4.1.4. Quando resulta da unificação de áreas menores			
4.1.5. Quando resulta de partes de áreas registradas			
4.1.6. Localização			
4.1.7. Endereço (logradouro e número oficiais)			
4.1.8. Medidas do perímetro			
4.1.9. Área superficial			
4.1.10. Imóveis confrontantes e respectivos proprietários			
4.1.11. Matrícula(s)/ transcrição(ões) n. _____			
4.1.12. Edificações (tipo, material, ano da construção, área construída etc.)			
4.1.13. Prova de quitação do IPTU			
4.1.14. Número do contribuinte			
4.2. Descrição do Imóvel Rural			
4.2.1. Matrícula/transcrição n. _____			
4.2.2. Do imóvel			
4.2.3. Da área maior da qual for desmembrado			
4.2.4. Quando resulta da unificação de áreas menores			
4.2.5. Quando resulta de partes de áreas registradas			
4.2.6. Localização			
4.2.7. Endereço (logradouro e número, se houver)			
4.2.8. Denominação (por exemplo.: “Fazenda XXX”)			
4.2.9. Área superficial			

	S	N	NA
4.2.10. Descrição georreferenciada e certificada pelo INCRA (área de qualquer dimensão e não apenas aquelas com mais de 100ha. O georreferenciamento deve conter a certificação do INCRA que ateste que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas).			
4.2.11. Imóveis confrontantes e respectivos proprietários			
4.2.12. Matrícula(s)/ transcrição(ões) n. _____			
4.2.13. Edificações (tipo, material, ano da construção, área construída etc.)			
4.2.14. CCIR			
4.2.15. Certificado de inscrição no CAR			
4.2.16. Prova de quitação do ITR			

5) FUNDAMENTOS JURÍDICOS DO PEDIDO

	S	N	NA
5.1. Origem e o tempo de posse			
5.2. Descrição pormenorizada dos atos possessórios			
5.3. Acessões e benfeitorias/datas			
5.4. Características da posse (mansa e pacífica, boa-fé, ininterrupta etc.)			
5.5. Posse própria do requerente			
5.6. Posse somada a possuidores anteriores (<i>accessio possessionis</i> , <i>successio possessionis</i>)			
5.7. Especificação de obras e serviços de caráter produtivo (Usucapião Extraordinária Abreviada – art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil)			

	S	N	NA
5.8. Justo título (Usucapião Ordinária – art. 1.242, do Código Civil)			
5.9. Justo título inscrito (Usucapião Ordinária Abreviada – art. 1.242, parágrafo único, do Código Civil)			
5.10. Especificação do investimento de caráter social ou econômico (Usucapião Ordinária Abreviada – art. 1.242, parágrafo único, do Código Civil)			
5.11. Declaração de inexistência de propriedade imóvel e uso do imóvel para moradia (Usucapião Especial Urbana – art. 1.240, do Código Civil)			
5.12. Declaração de Inexistência de aquisição anterior pela Usucapião Especial Urbana (<i>idem supra</i>)			
5.13. Declaração de Inexistência de propriedade imóvel e uso do imóvel para moradia e terra tornada produtiva (Usucapião Especial Rural – art. 1.239, do Código Civil)			
5.14. Pedido			
5.15. Valor do pedido			
5.16. Modalidade:			
5.16.1. Usucapião Extraordinária – art. 1.238, do Código Civil (15 anos)			
5.16.2. Usucapião Extraordinária Abreviada – parágrafo único do art. 1.238, do Código Civil (10 anos)			
5.16.3. Usucapião de Servidão Aparente com justo título – art. 1.379, do Código Civil (10 anos)			
5.16.4. Usucapião de Servidão Aparente sem justo título – art. 1.379, parágrafo único, do Código Civil (20 anos) ⁵⁶			

⁵⁶ Enunciado n. 251 do CEJ: “O prazo máximo para o usucapião extraordinário de servidões deve ser de 15 anos, em conformidade com o sistema geral de usucapião previsto no Código Civil”.

	S	N	NA
5.16.5. Usucapião Ordinária – art. 1.242, do Código Civil (10 anos)			
5.16.6. Usucapião Ordinária Abreviada – parágrafo único do art. 1.242, do Código Civil (5 anos)			
5.16.7. Usucapião Especial Urbana – art. 183 da Constituição Federal (5 anos)			
5.16.8. Usucapião Especial Rural – art. 191 da Constituição Federal e art. 1.239, do Código Civil (5 anos)			
5.16.9. Usucapião Familiar – art. 1.240-A do Código Civil (2 anos)			
5.16.10. Usucapião Coletiva Urbana – art. 10 da Lei n. 10.257/2001 (5 anos)			
5.16.11. Usucapião Plúrima ou Consorcial Urbana			
5.16.12. Usucapião Indígena – art. 33 da Lei n. 6.001/1973			

6) PEDIDO

	S	N	NA
6.1. Reconhecimento de domínio			
6.2. Valor (de IPTU ou ITR ou de mercado ou de avaliação fiscal ou de laudo pericial)			
6.3. Certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica INCRA/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.			

7) DOCUMENTOS ANEXOS AO REQUERIMENTO

	S	N	NA
<p>7.1. Ata Notarial</p> <p>Objetivo: Atestação do tempo de posse (art. 216-A, I, da Lei n. 6.015/1973).</p> <p>Deverá ser lavrada pelo Tabelião de Notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo. Poderá haver mais de uma ata notarial, ata notarial complementar ou escrituras declaratórias complementares, lavradas pelo mesmo ou por diversos Notários, ainda que de diferentes municípios.</p>			
7.1.1. Qualificação do requerente e interessados confere com o requerimento			
7.1.2. Advogado/defensor presente ao ato			
7.1.3. Data da diligência			
7.1.4. Declarações do requerente			
7.1.5. Declarações de testemunhas			
7.1.6. Tempo e características da posse do requerente			
7.1.7. Tempo e características da posse dos antecessores (<i>successio possessionis</i> , <i>accessio possessionis</i>)			
7.1.8. Forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pelo requerente			
7.1.9. Modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional			
7.1.10. Número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização (se estão situados em uma ou em mais circunscrições)			
7.1.11. Registro do imóvel usucapiendo e dos confinantes			
7.1.12. Acompanhamento do levantamento de campo com autenticação do Tabelião			
7.1.13. Acompanhamento do levantamento de campo sem autenticação do Tabelião			

	S	N	NA
7.1.14. Valor de mercado do imóvel			
7.1.15. Advertência feita pelo Notário ao requerente e testemunhas, sobre a obrigação de veracidade das declarações, cuja falta constitui crime de falsidade, sujeito às penas da lei			
7.1.16. Cientificação ao requerente de que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade			
7.1.17. Buscas na central de indisponibilidades			
7.1.18. Especificação dos documentos anexos na ata			
7.1.19. Documentos anexos conferidos e rubricados pelo tabelião			
7.1.20. Conferência de dados com o requerimento			
7.2. Documentos complementares			
7.2.1. Contas de água, luz, IPTU, ITR etc.			
7.2.2. Alvarás de construção, reforma			
7.2.3. Título ou documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse, isto é, que demonstrem a existência da relação jurídica com o titular registral/antecessores. Exemplos: compromisso ou recibo de compra e venda; cessão de direitos e promessa de cessão; pré-contrato; proposta de compra; reserva de lote; 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; procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel; escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; e documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.			

	S	N	NA
7.2.4. Prova de quitação			
7.2.5. Justificativa do óbice à correta escrituração			
7.2.6. Certidão(ões) dos distribuidores cíveis			
7.2.7. Declaração de testemunhas, sob as penas da lei			
7.2.8. Nota fundamentada acerca da veracidade ⁵⁷ e idoneidade do conteúdo dos títulos apresentados			
7.3. Documentos especiais			
7.3.1. Usucapião Extraordinária com prazo reduzido (<i>posse-trabalho</i> – art.1.238, parágrafo único do Código Civil):			
7.3.1.1. Declaração do requerente, sob as penas da lei, e com firma reconhecida de que estabeleceu no imóvel moradia habitual ou realizou obras ou serviços de caráter produtivo.			
7.3.2. Usucapião Ordinária (art. 1.242 do Código Civil):			
7.3.2.1. Justo título quitado, considerado como título potencialmente hábil para transferir a propriedade, mas eivado de algum vício que o impede. ⁵⁸			
7.3.3. Usucapião Ordinária abreviada (art. 1.242, parágrafo único do Código Civil):			
7.3.3.1. Declaração do requerente, sob as penas da lei e com firma reconhecida, no sentido de que estabeleceu no imóvel a sua moradia habitual ou realizou investimento de caráter social ou econômico			

⁵⁷ Verossimilhança (NSCGISP).

⁵⁸ Vícios de natureza substancial (negócios jurídicos nulos ou anuláveis; forma particular quando exigida a forma pública etc.) ou de natureza formal (parcelamento irregular do solo; ofensa aos princípios da continuidade, especialidade subjetiva ou objetiva etc.).

	S	N	NA
7.3.4. Usucapião Especial Rural ou <i>pro labore</i> (art. 191 da Constituição Federal e art. 1.239 do Código Civil):			
7.3.4.1. Declaração do requerente, sob as penas da lei e com firma reconhecida, no sentido de que não é proprietário de outro imóvel, bem como estabeleceu no imóvel sua moradia e terra tornada produtiva			
7.3.5. Usucapião especial urbana ou <i>pró-moradia</i> (art. 183 da Constituição Federal e art. 1.240 do Código Civil):			
7.3.5.1. Declaração do requerente, sob as penas da lei e com firma reconhecida, no sentido de que não é proprietário de outro imóvel, bem como utiliza o imóvel para a sua moradia ou de sua família e que nunca teve reconhecida em seu favor a prescrição aquisitiva de imóvel na zona urbana pela usucapião especial			
7.3.6. Usucapião Coletiva Urbana (art. 10 da Lei n. 10.257/2001):			
7.3.6.1. Declaração dos requerentes, sob as penas da lei, e com firma reconhecida, no sentido de que não são proprietários de outro imóvel, bem como utilizam o imóvel para a sua moradia ou de sua família.			
7.3.6.2. Declaração do profissional responsável pelos trabalhos técnicos, com firma reconhecida, indicando que a área total usucapida dividida pelo número de possuidores é inferior a 250m ² .			
7.3.6.3. Instrumento de atribuição de fração ideal ⁵⁹ de terreno a cada possuidor			

⁵⁹ As frações ideais podem ser iguais, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, ou, na hipótese de acordo escrito entre os condôminos, serem proporcionais à área do terreno ocupado por cada um.

	S	N	NA
7.3.6.4. Certidão atualizada do registro do ato constitutivo da associação de moradores, no caso de substituição processual, bem como autorização firmada pelos representados.			
7.3.7. Usucapião Plúrima Urbana (item 416.22. do Cap. XX, Tomo II, das NSCGJSP):			
7.3.7.1. Estatuto atualizado da associação de moradores regularmente constituída, bem como autorização firmada pelos interessados.			
7.3.7.2. Planta e memorial compreendendo o perímetro do imóvel usucapiendo como um todo ou partes dele e as porções a serem destacadas.			
7.3.7.3. Documento expedido pela municipalidade confirmando as ocupações, observados os requisitos de implantação do parcelamento ou condomínio de lotes e de sua integração à malha viária urbana.			
7.3.8. Usucapião Familiar (art. 1.240-A do Código Civil):			
7.3.8.1. Declaração do requerente, sob as penas da lei e com firma reconhecida, no sentido de que não é proprietário de outro imóvel, bem como utiliza o imóvel para a sua moradia ou de sua família e que nunca teve reconhecida em seu favor a prescrição aquisitiva de imóvel na zona urbana pela usucapião familiar.			
7.3.8.2. Prova do abandono do lar pelo ex-cônjuge/ companheiro			
7.3.8.3. Prova separação de fato			

	S	N	NA
7.4. Trabalhos técnicos			
7.4.1. Planta e memorial elaborados por profissional habilitado em órgão de classe com firma reconhecida			
7.4.2. ART ou RRT com assinatura do profissional com firma reconhecida e prova de recolhimento da taxa correspondente			
7.4.3. Loteamento irregular			
7.4.4. Unidade autônoma com instituição de condomínio			
7.4.5. Lote com loteamento registrado			
7.4.6. Assinatura com firma reconhecida dos titulares dos direitos lançados na matrícula ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título			
7.4.7. Descrições obedecem aos requisitos dos arts. 176 e 225 da Lei n. 6.015/1973			
7.4.8. Imóveis confrontantes indicados pela rua e número oficiais, se urbanos.			
7.4.9. Número de contribuinte dos imóveis confrontantes			
7.4.10. Imóveis confrontantes indicados pelos registros			
7.4.11. CCIR dos confrontantes, se rurais. ⁶⁰			
7.5. Anuências			
7.5.1. Consentimento do proprietário tabular (inclusive cônjuge/ conviventes ⁶¹) e dos titulares dos direitos lançados na matrícula			
7.5.1.1. Anuência na planta e memorial			

⁶⁰ Em todo caso, é preciso indicar o número das matrículas/transcrições.

⁶¹ Se o proprietário tabular ou o titular faleceu, indispensável apresentar Escritura Pública Declaratória de Únicos Herdeiros (art. 12 do Provimento n. 65/2017 do CNI). *Verde* comentários anteriores.

	S	N	NA
7.5.1.2. Documento autônomo de anuência expressa			
7.5.1.3. Manifestação de concordância expressa no ato da diligência de notificação			
7.5.1.4. Comparecimento a cartório sob lavratura de termo assinado por escrevente autorizado			
7.5.1.5. Anuência do síndico no caso de unidade autônoma de condomínio edilício ⁶²			
7.5.1.6. Outorga ficta do consentimento decorrente da apresentação de justo título ou instrumento que demonstre a existência da relação jurídica com o titular registral, acompanhado da prova de quitação e de certidão do distribuidor cível.			
7.5.1.7. Anuência tácita por decurso do prazo de impugnação			
7.5.2. Consentimento dos lindeiros e eventuais titulares de direitos reais nos imóveis confrontantes ⁶³			
7.5.2.1. Anuência na planta e memorial conforme acima descrito			
7.5.2.2. Documento autônomo de anuência expressa			
7.5.2.3. Manifestação de concordância expressa no ato da diligência de notificação			
7.5.2.4. Comparecimento a cartório sob lavratura de termo assinado por escrevente autorizado			
7.5.2.5. Anuência do síndico no caso de unidade autônoma de condomínio edilício			

⁶² Unidade autônoma sem registro da instituição – anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula. **Observação:** a anuência poderá ser manifestada por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público.

⁶³ Se o proprietário tabular ou o titular faleceu, indispensável apresentar Escritura Pública Declaratória de Únicos Herdeiros (art. 12 Provimento n. 65/2017 do CNI). Vide comentários anteriores.

	S	N	NA
7.5.2.6. Dispensa do consentimento dos confrontantes, no caso de o imóvel matriculado ter descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área usucapida.			
7.6. Outras informações e demais documentos apresentados			
7.6.1. Guia de ITBI (exigido pela lei municipal de Canoas/RS)			
7.6.2. Existência de ônus real ou gravame na matrícula			
7.6.3. Imóvel usucapiendo não matriculado/transcrito			
7.6.4. Registro do imóvel usucapiendo não localizado			
7.6.5. Imóvel confrontante não matriculado/transcrito			
7.6.6. Registros não localizados dos confrontantes			
7.6.7. Certidões de buscas positivas [da(s) serventia(s) _____]			
7.6.8. Certidões de buscas negativas [da(s) serventia(s) _____]			
7.6.9. Certidões de inexistência de sobreposição [da(s) serventia(s) _____]			
7.6.10. Certidões sob a forma de quesitos [da(s) serventia(s) _____]			
7.7. Certidões			
7.7.1. Certidão da Prefeitura que demonstre a natureza urbana do imóvel (30 dias)			
7.7.2. Certidão do INCRA que demonstre a natureza rural do imóvel (30 dias)			
7.7.2.1. Todas com menos de 30 dias de expedição			
7.7.2.2. Todas em nome dos cônjuges/conviventes, antecessores e herdeiros, conforme o caso			
7.7.3. Negativa da Justiça Estadual em nome do(s) requerente(s)			

	S	N	NA
7.7.4. Negativa da Justiça Federal em nome do(s) requerente(s)			
7.7.5. Negativa da Justiça Estadual em nome do(s) proprietário(s) tabular(es)			
7.7.6. Negativa da Justiça Federal em nome do(s) proprietário(s) tabular(es)			
7.7.7. Negativa da Justiça Estadual em nome do(s) antecessor(es)			
7.7.8. Negativa da Justiça Federal em nome do(s) antecessor(es)			
7.8. Documentos originais ou autenticados			
7.8.1. Documentos apresentados no original			
7.8.2. Cópias de documentos autenticados por Notário			
7.8.3. Cópias de documentos declarados autênticos por advogado ou Defensor Público			

S) NOTIFICAÇÕES

	S	N	NA
8.1. Requerimento indicando quem e onde deve ser notificado			
8.1.1. Número de vias entregues: _____			
8.1.2. Destinatário: _____			
8.1.3. Endereço: _____			
8.1.3.1. Registro de Títulos e Documentos – valor: _____			
8.1.3.2. Registro de Imóveis – valor: _____			
8.1.3.3. Aviso de Recebimento – valor: _____			
8.1.4 Prazo: __ / __ / __			

	S	N	NA
8.1.5. Vencido: ___ / ___ / ___			
8.1.6. A vencer: ___ / ___ / ___ ATENÇÃO: A observância dos itens 8.1.2. a 8.1.6. deve ser realizada tantas vezes quantos forem os notificados.			
8.1.7. Disponibilização do processo em meio eletrônico no site _____			
8.1.8. Advertência do prazo para impugnação			
8.1.9. Recolhimento dos emolumentos			
S.2. Comunicação aos entes públicos Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o Oficial de Registro de Imóveis dará ciência pessoalmente, pelo RTD ou AR, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.			
8.2.1. Município			
8.2.2. Estado			
8.2.3. União			
S.3. Editais			
8.3.1. Requerimento para citação por edital			
8.3.2. 1º Dia: ___ / ___ / ___ 2º Dia: ___ / ___ / ___ ATENÇÃO: Deve ser observado o intervalo de 15 (quinze) dias entre uma data de publicação e outra			
8.3.3. Prazo: ___ / ___ / ___			
8.3.4. Vencido: ___ / ___ / ___			
8.3.5. A vencer: ___ / ___ / ___			
8.3.6. Meio eletrônico: _____			
8.3.7. Meio físico: _____			
8.3.8. Conteúdo do edital:			

	S	N	NA
8.3.8.1. Nome e qualificação completa do requerente;			
8.3.8.2. Identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes			
8.3.8.3. 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			
8.3.8.4. Modalidade de usucapião			
8.3.8.5. Tempo de posse alegado pelo requerente			
8.3.8.6. Advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião			

9) IMPUGNAÇÃO(ÕES)

	S	N	NA
9.1. Certidão de decurso do prazo			
9.2. Prova de recebimento – data: ___ / ___ / ___			
9.3. Manifestação do requerente			
9.4. Audiência de tentativa de conciliação/mediação			
9.5. Acolhida(s)			
9.6. Rejeitada(s)			
9.7. Trânsito em julgado			

10) RECURSO DE DÚVIDA

	S	N	NA
10.1. Requerimento/anotação: ___/___/___			
10.2. Suscitação: ___/___/___			
10.3. Ciência ao apresentante: ___/___/___			
10.4. Sentença: ___/___/___			
10.5. Trânsito em julgado: ___/___/___			

11) RECURSO ADMINISTRATIVO⁶⁴

	S	N	NA
11.1. Requerimento/anotação: ___/___/___			
11.2. Contrariedade: ___/___/___			
11.3. Sentença: ___/___/___			
11.4. Trânsito em julgado: ___/___/___			

12) PERÍCIA

	S	N	NA
12.1. Laudo em: ___/___/___			
12.2. Manifestação do requerente – data: ___/___/___			
12.3. Manifestação dos interessados – data: ___/___/___			
12.4. Esclarecimentos em: ___/___/___			

⁶⁴Em São Paulo, contra a rejeição da impugnação infundada.

13) AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO

	S	N	NA
13.1. Testemunha(s): _____ ATENÇÃO: A observância deste item deve ser realizada tantas vezes quantas forem as testemunhas.			

14) ALEGAÇÕES FINAIS

	S	N	NA
14.1. Petição em: ___ / ___ / ___			

15) PERÍCIA

	S	N	NA
15.1. Nota de deferimento			
15.2. Nota de indeferimento			

PARTE 4 | MODELOS

1. DESPACHO INICIAL POSITIVO DE ADMISSIBILIDADE

1.1. Ciência de que serão notificados os titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título, e ainda compossuidor(es) e/ou antecessor(es) na posse (interessados certos)

Vistos.

Tendo em vista que restaram cumpridas as exigências formuladas em nota devolutiva lançada em [data] a fls. [folhas], notifiquem-se as pessoas arroladas a fls. [folhas], bem como as Fazendas Públicas, [indicar forma de notificação – pelo correio (Sedex) com aviso de recebimento (em mão própria)/Ofício do Registro de Títulos e Documentos/por meio deste Ofício Predial].

Int. , [local e data].

[nome do(a) Oficial]
Oficial de Registro de Imóveis

2. NOTIFICAÇÕES

2.1 Titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título, e ainda compossuidor(es) e/ou antecessor(es) na posse (interessados certos)

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

PROTOCOLO N.: [n. do protocolo]

REQUERENTE: [nome do Requerente]

NOTIFICADO: [nome do Notificado]

ASSUNTO: Pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião

ANEXOS: Cópias do requerimento, da planta e memorial descritivo⁶⁵

Trata-se de pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião envolvendo o imóvel matriculado sob n. [n. da matrícula], Livro 2, deste Serviço de Registro de Imóveis. O pedido foi processado nos termos do art. 216-A, da Lei n. 6.015/1973, e do Provimento CNJ n. 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça.

Tendo em vista que V. Sa. é [proprietário(a)/confrontante/compossuidor(a)/antecessor(a)] na posse do imóvel que se pretende usucapir, fica NOTIFICADA do inteiro teor dos documentos que seguem anexos e fazem parte integrante da notificação, podendo, nos termos do art. 216-A da Lei n. 6.015/1973, impugná-los, fundamentadamente, no prazo legal de 15 (quinze) dias ou manifestar concordância expressa ao pedido.

A falta de impugnação no prazo da notificação resulta na presunção legal de concordância ao pedido extrajudicial de usucapião.

O processo poderá ser consultado por V. Sa. no site da Serventia [site] ou em meio físico em cartório no horário de [hora] a [hora], em dias úteis.

[local e data].

[nome do(a) Oficial]

Oficial de Registro de Imóveis

⁶⁵ O art. 10, § 3º, do Provimento CNJ n. 65/2017 estabelece que “A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram”. Se a Serventia não dispuser de endereço eletrônico para a consulta dos autos, recomenda-se a juntada de todos os documentos que instruíram a ata notarial, ressalvado o que houver sido previsto no Código de Normas do Estado da Federação em que situado o Ofício Predial.

2.2. Entes públicos

Ofício n. [n. do ofício]

[local e data]

PROCESSO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

PROTOCOLO N.: [n. do protocolo]

REQUERENTE(S): [nome(s) do(s) Requerente(s)]

IMÓVEL: [indicação do imóvel] CONTRIBUINTE N.: [n. do contribuinte]

MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO N.: [n. da matrícula/transcrição]

Prezado Senhor,

Ao cumprimentá-lo, em atenção ao disposto no art. 216-A, § 3º, da Lei n. 6.015/1973, tem o presente a finalidade de cientificar-lhe do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que está sendo processado neste Serviço de Registro e foi instruído com os documentos que seguem em anexo (requerimento, memorial descritivo e planta).

Conforme estabelece o citado dispositivo legal, o prazo para manifestação desse órgão sobre o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião é de 15 (quinze) dias a contar do recebimento desta, devendo ser interpretado o silêncio como concordância.

O processo poderá ser consultado por V. Sa. no site da Serventia [site] ou em meio físico em cartório no horário de [hora] a [hora], em dias úteis.

Atenciosamente,

[nome do(a) Oficial]

Oficial de Registro de Imóveis

À

[UNIÃO/ESTADO/MUNICÍPIO]

Procuradoria da Fazenda [Federal/Estadual/Municipal]

2.3. Certidão de decurso do prazo⁶⁶

CERTIFICO e dou fé que no dia [data] transcorreu *in albis* o prazo de 15 (quinze) dias para manifestação do notificando [indicação do Notificando – Nome/Município/Estado/União Federal]. [local e data].

[nome do(a) Escrevente Autorizado(a)]

Escrevente Autorizado(a)

2.4. Intimação do Advogado(a)

2.4.1. Requerente notificado(a) por *e-mail* na pessoa do Advogado(a) ou Defensor(a) Público(a) (diligências notificatórias)

Prezado(a) Dr(a). [nome do Advogado(a)/Defensor(a) Público(a)],

Ao cumprimentá-lo(a), encaminho despacho proferido pelo Oficial de Registro de Imóveis, Dr. [nome do Oficial Registrador], nos autos de usucapião extrajudicial em epígrafe objeto do protocolo n. [n. do protocolo], conforme segue:

“Diante do resultado das diligências notificatórias de fls. [folhas], manifeste-se o requerente em 5 (cinco) dias.

[local e data], Int.. “.

Atenciosamente,

[Identificação do Oficial/preposto].

⁶⁶ Essa certidão pode ser utilizada também em relação aos demais notificados no edital, com as devidas adaptações.

2.4.2. Requerente notificado(a) por *e-mail* na pessoa do Advogado(a) ou Defensor(a) Público(a) (edital)

Prezado(a) Dr(a). [nome do Advogado(a)/Defensor(a) Público(a)],

Ao cumprimentá-lo, encaminho despacho proferido pelo Oficial de Registro de Imóveis, Dr. [nome do Oficial Registrador], nos autos de usucapião extrajudicial em epígrafe objeto do protocolo n. [n. do protocolo], conforme segue:

“Tendo sido apresentada manifestação do Estado, referindo ausência de interesse e transcorrido, *in albis*, o prazo para a manifestação da União e do Município (certidões de decurso de prazo anexadas ao procedimento), proceda-se, em atenção ao disposto nos arts. 11 e 16 do Provimento CNI n. 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça, a publicação de edital. [Local e data], Int”.

Informo-lhe, por fim, que o edital encontra-se disponível para retirada nesta serventia.

Atenciosamente,

[Identificação do Oficial de Registro de Imóveis/preposto].

3. EDITAIS

3.1. Despacho

Vistos.

Tendo transcorrido, *in albis*, o prazo para a manifestação da União, Estado e Município (certidão de decurso do prazo a fls. [folhas]) e restando infrutíferas as notificações pessoais de fls. [folhas], notifiquem-se por edital o(a)(s) notificando(a)(s) em lugar incerto, inacessível e não sabido, bem como terceiro(a)(s) eventualmente interessado(a)(s) para que no prazo de 15 (quinze) dias apresentem, querendo, impugnação ou consentimento expresse conforme estabelecem os arts. 11 e 16 do Provimento CNJ n. 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça.

[Dada a ausência de regulamentação a respeito da publicação de edital em meio eletrônico neste Estado ou Dada a falta de interesse do(a)(s) requerente(s) na publicação em meio eletrônico], a parte requerente deverá comparecer nesta serventia em 5 (cinco) dias para retirar a minuta do edital e promover a sua publicação em jornal de grande circulação.

Publicado o edital, junte-se a prova das publicações/certifique-se.

Int. [local e data].

[nome do(a) Oficial]

Oficial de Registro de Imóveis

3.2. Edital padrão

3.2.1. Titulares de direitos reais registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título, e terceiros eventualmente interessados

EDITAL N. [n. do edital]
PEDIDO DE RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO
REQUERENTE(S): [nome(s) do(s) Requerente(s)]

PROCESSO DE USUCAPIÃO

PROTOCOLO N. [n. do protocolo] –

MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO N. [n. da matrícula/transcrição]
IMÓVEL: [indicação do imóvel]

Nome(s) do(s) titular(es) de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula/transcrição do imóvel usucapiendo: [nome(s)]

Nomes dos confinantes tabulares e de fato: [nome(s) – podem constar da descrição do imóvel]

MODALIDADE DE USUCAPIÃO: [indicar modalidade de usucapião]

O OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE [Município/Comarca], Dr. [nome do Oficial], no uso de suas atribuições legais, e considerando os termos do Provimento CNJ n. 65/2017 do Egrégio Conselho Nacional de Justiça, bem como as Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado ([Estado]), FAZ SABER a todos que do presente virem, especialmente os Senhores [nome(s) do(s) titular(es) dos direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula/transcrição do imóvel usucapiendo], e TERCEIROS EVENTUALMENTE INTERESSADOS, que tramita nesta Serventia Imobiliária o processo de usucapião em epígrafe, instaurado a pedido do(s) Requerente(s) [nome(s) do(s) Requerente(s)], tendo por objeto o imóvel situado à [endereço do imóvel], [descrição do imóvel], mais acessões e/ou benfeitorias. Alega(m) manter posse mansa, pacífica e ininterrupta, (a justo título e boa-fé) com ânimo de

dono(s) sobre aludido imóvel, há [indicar os anos] anos. E para fazer chegar ao conhecimento de seus destinatários e ao público em geral, é publicado o presente para, querendo, NO PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS, oferecer impugnação ao pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião. A não apresentação de impugnação implicará anuência tácita ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião. O processo poderá ser consultado no site [site da Serventia] ou de forma presencial na serventia situada à [endereço da Serventia], no horário de [hora] às [hora] horas. Isto posto, lavro o presente para ser afixado no lugar de costume nesta Serventia e publicado por duas vezes, em jornal local de grande circulação ou na plataforma eletrônica de [indicar plataforma eletrônica], pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um. [local e data]. [nome do Oficial de Registro de Imóveis/ Escrevente autorizado(a)]. Dado e passado nesta cidade de [Estado], aos [dia] de [mês] de [ano].

[nome do(a) Oficial]

Oficial de Registro de Imóveis

3.2.2. Prova de que o(a) Requerente retirou o edital para publicação por duas vezes, em jornal local de grande circulação

Eu, [nome do(a) Requerente], retirei no dia [dia] de [mês] de [ano], junto ao Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição de [circunscrição], o edital n. [n. do edital], ciente da necessidade de ter que publicá-lo em jornal de grande circulação por duas vezes pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um e de ter que retornar a esta serventia com a prova da publicação.

[assinatura do(a) Requerente]

4. DECISÃO ADMINISTRATIVA DE RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO

DECISÃO ADMINISTRATIVA DE RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO

Vistos.

Trata-se de USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL instaurado a pedido de [nome do(a) Requerente], devidamente qualificado(a) na peça inicial, tendo por objeto o imóvel constituído pelo lote de terreno, matriculado/transcrito sob n. [n. da matrícula/transcrição], do Livro 2, deste Ofício Predial, situado na [endereço do imóvel]. O título foi devidamente protocolado nesta serventia sob n. [n. do protocolo], em [data], mediante depósito prévio regular.

O(A)s usucapiente(s) alega(m), em síntese, exercer a posse mansa, pacífica, contínua e ininterrupta sobre o imóvel acima indicado, por mais de 15 (quinze) anos, com *animus domini*. Narra(m) que no dia [dia] do ano [ano], passou(aram) a ocupar o imóvel usucapiendo, por força de instrumento particular de compra e venda firmado com [nome do vendedor] em [data]. Em face do desaparecimento do alienante, deixou(aram) de pagar as parcelas vencidas em [data do vencimento das parcelas] e a partir daí, sem que jamais tivesse(m) sido molestado(a)s na posse, vem(vêm) ocupando o imóvel para a sua(s) moradia(s). Além de efetuar o pagamento regular de impostos e taxas sobre ele incidentes durante todo o período, construiu(íram) uma casa, com [n. de cômodos] cômodos em [data da construção], reformou(aram) a cerca ao redor do terreno, e em [data da reforma] providenciou(aram) reformas, motivo pelo qual requer(em) lhe(s) seja reconhecida a aquisição originária da propriedade, na forma de USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, prevista no art. 1.238 do Código Civil.

Ao requerimento, foram anexados os seguintes documentos: a) instrumento particular de mandato com firma reconhecida; b) ata notarial; c) planta e memorial descritivo com a prova da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART; d) certidões negativas de feitos cíveis da Justiça Estadual e Federal; e) contrato particular de compra e venda firmado em [data do contrato de compra e venda]; recibos de pagamento de materiais e serviços prestados na construção da residência e reforma do

imóvel; certidão do valor venal emitida pelo Município atestando se tratar de imóvel urbano; documento de anuência expressa dos confrontantes tabulares; e f) certidão das matrículas do imóvel usucapiendo e confrontantes.

Atendidas as exigências lançadas nas notas devolutivas de fls. [folhas], foram expedidas notificações aos titulares de domínio [nome(s) do(s) titular(es) dominial(ais)], restando infrutíferas.

Expediram-se ofícios ao IIRGD-SP e à Justiça Eleitoral, e com base em novos endereços, novas notificações se sucederam, tendo sido um dos titulares de domínio localizado e notificado a fls. [folhas].

As Fazendas Públicas foram notificadas a fls. [folhas], publicando-se editais, conforme se vê a fls. [folhas].

Decorrido o prazo legal de impugnações, promoveu-se inspeção no local (fls. [folhas]).

É o relatório.

O pedido é procedente.

A prova colhida nos autos autoriza concluir que, de fato, a(o)(s) requerente (s) vem(vêm) possuindo o imóvel por ele(a)(s) adquirido(s), desde a data da assinatura do instrumento particular de compra e venda juntado a fls. [folhas]. As certidões negativas de fls. [folhas] demonstram que o(a)(s) requerente(s) nunca foi(foram) alvo(s) de qualquer contestação ao exercício da posse, que se afigura longeva e remonta ao ano de [indicação do ano da posse].

Além disso, as testemunhas inquiridas pelo Tabelião na ata notarial de fls. [folhas] informaram que o(a)(s) requerente(s) são considerados proprietários na vizinhança, residem no imóvel desde [ano] e nunca sofreram qualquer ato de turbacão ou esbulho. As fotografias tiradas no local e a foto aérea juntadas à ata notarial revelam, ademais, que há construção residencial no terreno, o que é confortado pelas despesas com materiais de construção e reformas de fls. [folhas] e com os recibos de serviços prestados pelo empreiteiro [nome do empreiteiro] (fls. [folhas]).

A inspeção levada a efeito por este ofício predial confirmou os fatos

narrados pela requerente, ocasião em que outra testemunha foi ouvida, afirmando que o(a) autor(a)(es), de fato, construiu(íram) a residência onde moram. Igualmente se confirmou a localização do imóvel de acordo com o levantamento efetuado a fls. [folhas]. O imóvel é situado em esquina com a rua [nome da rua], e o polígono é retangular, o que facilitou sobremodo a inspeção ocular, tornando desnecessária a realização da prova pericial, à consideração, ademais, de as divisas se acharem bem sedimentadas no tempo. A propósito, o(a)(s) requerente(s) substituiu(íram) a cerca que haviam reformado, durante a tramitação do pedido nesta serventia.

Soma-se que o pedido não foi objeto de impugnações, nem mesmo a cargo de um dos titulares de domínio.

Não houve necessidade de audiência.

Acham-se presentes os requisitos da usucapião extraordinária abreviada (*posse-trabalho*), inclusive (10 anos). A posse é iniludivelmente mansa, pacífica, contínua e ininterrupta, qualificada com ânimo de dono. Malgrado tivesse(m) o(a) (os) requerente(s) fundamentado a usucapião extraordinária no *caput* do art. 1.238, do Código Civil, o fato é que a construção da residência onde moram, aliado às reformas que foram introduzidas no ano [ano], justificam seja o pedido conhecido ao pálio da regra prevista no parágrafo único do mesmo dispositivo: “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”. O(A)(s) requerente(s) atendeu(deram) às duas hipóteses: estabeleceu(ram) no imóvel sua residência habitual e ainda realizou(aram) obras de caráter produtivo.

Posto isto, DEFIRO O PEDIDO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, com fundamento no art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil.

Registre-se na matrícula [n. da matrícula] e dê-se baixa no protocolo.

Se requerido, expeça-se certidão.

Int. [data e local]

[nome do(a) Oficial]

Oficial de Registro de Imóveis

PARTE 5
MANIFESTAÇÃO DO IRIB À CORREGEDORIA
NACIONAL DE JUSTIÇA

Pedido de Providências nº 0006302-11.2019.2.00.0000



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

OF-CPRI/IRIB Nº 14/2020 (16/2020 - JLB)

EXCELENTÍSSIMO SENHOR CORREGEDOR NACIONAL DE JUSTIÇA
MINISTRO HUMBERTO MARTINS

Autos: Pedido de Providências nº 0006302-11.2019.2.00.000

Requerente: XXXXXXXXXXXXXXXX

Requerido: CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ

O INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL – IRIB, entidade representativa da classe dos registradores de imóveis, inscrito no CNPJ sob o n. 44.063.014/0001-20, com sede na Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – Bairro Cerqueira César, CEP 01311-300 – São Paulo/SP, vem, respeitosamente, por meio de seu Presidente, Sérgio Jacomino, e do Membro da Comissão do Pensamento Registral Imobiliário do IRIB – CPRI/IRIB, Henrique Fer-

raz Corrêa de Mello, à presença de Vossa Excelência, apresentar sua **MANIFESTAÇÃO** em relação ao Pedido de Providências em epígrafe, conforme r. despacho exarado em 15/06/2020, nos seguintes termos:

I – Síntese dos fatos

Trata-se de pedido de providências formulado pelo Oficial Delegado do XXXXXXXXXXXX, Senhor XXXXXXXXXXXX, questionando qual a medida mais apropriada a ser seguida na usucapião extrajudicial de área rural situada em faixa de fronteira.

Refere que, ante a singularidade procedimental, promoveu a notificação do Instituto de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e também da União Federal, por meio da Superintendência do Patrimônio da União no Paraná, deles obtendo manifestação expressa de desinteresse e de não oposição ao pedido de reconhecimento do domínio, respectivamente. Indaga sobre a necessidade de obtenção de anuência mais objetiva e expressa dos referidos órgãos, autorizando, daí, o prosseguimento do processo extrajudicial.

É a breve síntese dos fatos.

II – Argumentos jurídicos

A matéria objeto da consulta é fundamentalmente de natureza procedimental. O requerente indaga se a falta de interesse manifestada de modo expreso pelo INCRA e de não oposição ao pedido por parte da União na defesa das terras rurais situadas em faixa de fronteira é o quanto basta para o processo extrajudicial de usucapião, com o intuito de se trabalhar com a máxima segurança jurídica.

Em primeira linha, cumpre asseverar que o centro gravitacional do processo administrativo da usucapião é o consensualismo, ou seja, a falta de litigiosidade, como, aliás, ocorre em outros tipos processuais administrativos que formaram a gênese da usucapião extrajudicial, de que são exemplos a usucapião administrativa atualmente

prevista na Lei n. 13.465/2017, a retificação bilateral do registro de área (art. 213, II, Lei n. 6.015/1973) e a demarcação administrativa de terrenos públicos da União⁶⁷.

Diversamente da redação original de outrora, por meio da qual a falta de concordância expressa dos legitimados passivos certos na planta do imóvel usucapiendo ou mesmo fora dela após a ultimização das notificações, literalmente atraía a extinção do processo⁶⁸, o texto atual não deixa margem de dúvidas no sentido de que o silêncio dos interessados não equivale a qualquer espécie de discordância tácita.

O art. 216-A, § 2º, é peremptório: “*Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância*”. (g.n.).

No que se refere aos entes públicos, porém, o legislador manteve-se fiel à mesma redação do texto original, preceituando no parágrafo terceiro do art. 216-A supracitado que “*O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município,*

⁶⁷ Nesse sentido, o parecer do relator Vital do Rego no Projeto de Lei do Senado (PLS) n. 1666 BRASIL. Senado Federal. Relatório da Comissão Temporária do Código de Processo Civil do Senado Federal. Brasília, 2014. p. 194. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/noticias/arquivos/2014/11/27/veja-integra-do-relatorio-do-senador-vital-do-rego>>. Acesso em: 25/11/2020.

⁶⁸ Por interpretação a *contrario sensu* do art. 216-A, § 6º, Lei n. 6.015/1973 (redação original): “Art. 216-A (...) § 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”. (g.n.).

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. (g.n.).

O Provimento n. 65/2017 dessa Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça segue as mesmas diretrizes, estabelecendo em seu art. 10, *caput*, que o decurso do prazo sem resposta às notificações aos legitimados passivos produz o efeito da concordância tácita com o pedido de reconhecimento do domínio. Quanto aos entes públicos, o art. 15 não oferece maior dificuldade, pois também, em consonância com o art. 216-A, § 3º, supra referido, prescreve que “*Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.*”

Vale, outrossim destacar que, na forma preconizada no parágrafo primeiro do aludido dispositivo, a inércia dos órgãos públicos diante da cientificação não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião⁶⁹.

Inspirou-se a lei no modelo do Código de Processo Civil de 1973, que, em seu art. 942, § 2º, com a redação dada pela Lei n. 5.925/1973, exigiu a cientificação dos representantes da Fazenda Pública da União, Estado, Distrito Federal, do Território e do Município, *para que manifestem interesse na causa*.

Adroaldo Furtado Fabrício⁷⁰ explica a razão de ser da norma, diante da não ignorada possibilidade de a usucapião afetar direitos

⁶⁹ “Art. 15 (...) § 1º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.”

⁷⁰ FABRÍCIO, Adroaldo Furtado. *Comentários ao Código de Processo Civil*. Volume VIII, Tomo III, arts. 890 a 945. Rio de Janeiro: Forense, 1980, p. 675.

desses entes públicos, “*não apenas na eventualidade de ser de domínio de algum deles o bem usucapiendo, mas também na contemplação dos casos em que o Poder Público tenha interesse seu, não fundado no domínio, envolvido na causa (v.g., caso de imóvel pertencente a particular mas já declarado de utilidade pública para fins de desapropriação; ou tombado como de interesse histórico; ou situado nas imediações de aeroporto, instalação militar e outras que restrinjam o uso)*”.

O emérito jurista delinea, com autoridade, que a vastidão do território, aliada às deficiências de cadastramento imobiliário e de controles efetivos das terras disponíveis, reforça a necessidade de cientificação desses entes públicos⁷¹. Leciona que a “‘cientificação’ não é precisamente uma citação (...) A comunicação ao ente público é apenas para manifestar eventual interesse”⁷². Por outro lado, é irrecusável, na lição do mesmo autor, que as entidades mencionadas no texto se devam citar pessoalmente, se o imóvel era bem público patrimonial e foi usucapido ao tempo em que isso era possível: “a União, Estado, Município, Território ou Distrito Federal é mais réu do que ninguém”⁷³.

Não está descartada, com maior razão, a citação desses mesmos entes públicos quando houver indícios de áreas sobrepostas ao domínio público.

Bem por isso, com maior ênfase e em sentido mais abrangente, lembra Pontes de Miranda⁷⁴ que o art. 12 do Decreto-Lei n. 710/1938 apontou a obrigatoriedade da citação do Domínio da União em todas as ações de usucapião, *sob pena de nulidade*⁷⁵.

⁷¹ FABRÍCIO, Adroaldo Furtado. *Op. cit.*, nota 70, p. 675.

⁷² *Idem*, mesma página.

⁷³ *Idem*, p. 676.

⁷⁴ PONTES DE MIRANDA, *Comentários ao Código de Processo Civil*, T. XIII. Rio de Janeiro: Forense universitária, 1977, p. 379–381.

⁷⁵ *Rectius*: ineficácia para o autor.

Do ponto de vista teleológico da norma especial da usucapião administrativa, a ausência de manifestação do ente público, quando regularmente notificado, não impede o prosseguimento do feito nem o reconhecimento do domínio. Se porventura fosse de exigir o seu consentimento expresso, a contumácia seria interpretada como concordância tácita.

Como a norma aplicável não exige nem mesmo esse tipo de assentimento explícito, a falta de manifestação da União, do Estado, do Distrito Federal ou do Município não oferece nenhum obstáculo, acarretando o mesmo resultado prático. Na primeira hipótese, o legislador deixou expresso o efeito que se extrai da inércia do notificado; ou seja, a concordância tácita dos titulares de direitos inscritos na matrícula/transcrição do imóvel usucapiendo e confinantes. Na segunda, está implícita a concordância do ente público que não se manifestou. A falta de oposição há de ser interpretada da mesma forma, tal como se passa no processo civil (art. 15, CPC).

No caso versado, houve manifestação de falta de interesse por parte do INCRA, secundada pela União, com o *nihil obstat*, o que equivale a uma concordância expressa, dispensando nova intervenção no processo do mesmo órgão e para a mesma finalidade. Com efeito, a União deixou de forma clara a sua anuência, ao não se opor ao *seguimento da demanda*, em razão do desinteresse da autarquia federal. Mais do que isso se nos afigura demasiado e desnecessário. Não se exige nenhuma forma sacramental de concordância com o pedido.

O Oficial tem razão de agir com toda a cautela necessária, diante da expectativa que se tem de receber dos órgãos públicos competentes uma resposta diversa daquelas que recepcionou, dada a possibilidade – não remota – de a usucapião incidir sobre área do domínio público.

No entanto, o art. 5º do Decreto-Lei n. 9.760/1946 expressamente excepciona a regra: “Art. 5º São devolutas, na faixa da fronteira, nos Territórios Federais e no Distrito Federal, as terras que, não sendo

próprios nem aplicadas a algum uso público federal, estadual territorial ou municipal, não se incorporaram ao domínio privado: (...)” (g.n.).

O fato de o terreno usucapiendo se localizar em área de fronteira, apenas por essa circunstância, não é considerado de domínio público, sendo ônus do Estado comprovar a titularidade do bem⁷⁶.

O que vale mesmo indagar é o modo pelo qual haverá o Oficial do Registro de Imóveis de conduzir os processos extrajudiciais de usucapião de terras rurais devolutas ou com indícios de afetação ao domínio público. Dito de outro modo, o simples fato de o ente público diretamente interessado manifestar concordância expressa ao pedi-

⁷⁶ No mesmo sentido: **STJ** – REsp 674.558/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, j. 13/10/2009. Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/22106>> Acesso em: 11/12/2020; AgRg no AREsp 692.824/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, j.15/03/2016. Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/29410>> Acesso em: 11/12/2020; AgRg no AREsp 444.178/SC, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, j.14/10/2014. Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/29411>> Acesso em: 11/12/2020; AgInt no REsp 1508890/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, j. 11/02/2020. Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/37728>> Acesso em: 11/12/2020; **STF** – RDA 134/208, Rel. Min. MOREIRA ALVES; RTJ 66/797, 798, Rel. Min. RODRIGUES ALCKMIN; RT 541/131 – RT 555/223 – RT 558/95; RT 537/77–78; RTJ 152/612 – RTJ 153/1019 – RTJ 158/693; **TJSP** – ApCiv 0000737–19.2013.8.26.0205; Relator (a): A. C. MATHIAS COLTRO; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Getulina – Vara Única; Data do Julgamento: 15/08/2018; Data de Registro: 16/08/2018. Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/37703>> Acesso em: 11/12/2020; **TJPR** – 17ª C. Cível – 0002789–75.2007.8.16.0043 – Antonina – Rel.: TITO CAMPOS DE PAULA – DJ. 19.02.2018. Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/37704>> Acesso em: 11/12/2020; **TJRS** – ApCiv n. 70074316746, Vigésima Câmara Cível, Relator: DILSO DOMINGOS PEREIRA, j.13/09/2017. Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/37707>> Acesso em: 11/12/2020; **TJMG** – ApCiv n. 1.0073.01.001670–4/001. 7ª Câmara Cível. Relator WILSON BENEVIDES. DJ: 15/03/2016. Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/37708>> Acesso em: 11/12/2020; **TJMS** – Agravo de Instrumento – N. 1401089–10.2016.8.12.0000. 2ª Câmara Cível. Relator MARCOS JOSÉ DE BRITO RODRIGUES. Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/37706>> Acesso em: 11/12/2020; DJ: 27/09/2016 (**TJPR** – ApCiv 0004018–35.2013.8.16.0019– 18ª. Câmara Cível, j. 21.11.2018, Rel. ESPEDITO REIS DO AMARAL). Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/37705>> Acesso em: 11/12/2020.

do, falta de interesse ou simplesmente nada objetar, não significa um cheque em branco para a usucapião. Pode o Oficial ainda assim entender que a área não poderia ser usucapida, por se tratar de imóvel público, valendo-se da prova produzida nos autos ou até mesmo daquela que já disponha em seu acervo, a qual, bem a propósito, haverá de ser trasladada para os autos, por força do princípio da publicidade, do contraditório e do devido processo legal.

Tal como o Juiz, o Oficial do Registro de Imóveis não está adstrito à vontade das partes ou interessados em toda e qualquer situação, tanto mais no âmbito da aquisição e perda de bens de raiz possivelmente indisponíveis; é dizer, do domínio público. O Oficial, por isso mesmo, não está obrigado a cancelar usucapiões ilegais ou que visem a burlar o sistema registrário, ainda que, a pretexto de plantas e memoriais assinados por todos os interessados, possa contar com a aquiescência tácita ou expressa dos entes públicos. Há um interesse maior da coletividade nessa matéria, à evidência de ordem pública, que se sobrepõe ao interesse exclusivamente particular, porque, dependendo do desfecho de cada usucapião, se não houver cuidado e investigação séria sobre o que o interessado almeja obter, poder-se-á estar usucapindo áreas públicas.

Se o usucapiente for estrangeiro devem ser observadas as regras das Leis n.s 5.709/1971 e 6.634/1979.

III. Conclusão

Diante desses argumentos, Eminentíssimo Ministro Corregedor, entende o IRIB que a falta de interesse ou de objeção manifestada pela União Federal, INCRA ou de qualquer outra pessoa jurídica de direito público em processo extrajudicial de usucapião autoriza a dispensa de qualquer outra manifestação de concordância expressa posterior, ressalvado ao Oficial do Registro de Imóveis o entendimento no sentido de indeferir o pedido com base na prova produzida nos autos, ainda que nenhuma impugnação sobrevenha, se restar

efetivamente demonstrado se tratar de imóvel do domínio público que não tenha sido usucapido antes da sua afetação ao patrimônio público, ou conforme a legislação da época em que consumado o prazo prescricional.

Em tudo e mais do que tudo, compete ao Oficial diligenciar para que isso não ocorra, podendo, em caso de dúvida, determinar a realização das provas úteis e necessárias à instrução do processo, como se infere do art. 216-A, § 5º, da Lei n. 6.015/1973.

Ao ensejo, renovamos nossos protestos da mais alta estima e distinta consideração, ao mesmo tempo em que permanecemos à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 8 de julho de 2020.

SÉRGIO JACOMINO

Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB

HENRIQUE FERRAZ CORRÊA DE MELLO

*Membro da Comissão do Pensamento Registral Imobiliário
do IRIB – CPRI/IRIB*

PARTE 6

LEGISLAÇÃO CORRELATA

1. CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Disponível em: <https://bit.ly/2Cs7zgn>

Acesso em: 25/11/2020.

2. CÓDIGO CIVIL (LEI N. 10.406/2002) Institui o Código Civil.

Disponível em: <https://bit.ly/39mUPDx>

Acesso em: 25/11/2020.

3. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (LEI N. 13.105/2015) Código de Processo Civil.

Disponível em: <https://bit.ly/2BjOtIw>

Acesso em: 25/11/2020.

4. LEI DE REGISTROS PÚBLICOS (LEI N. 6.015/1973) Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

Disponível em: <https://bit.ly/30xUaLK>

Acesso em: 25/11/2020.

5. ESTATUTO DO ÍNDIO (LEI N. 6.001/1973) Dispõe sobre o Estatuto do Índio.

Disponível em: <https://bit.ly/32JYzh1>

Acesso em: 25/11/2020..

6. ESTATUTO DA CIDADE (LEI N. 10.257/2001) Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Disponível em: <https://bit.ly/2CFa0vQ>

Acesso em: 25/11/2020.

7. NOVO CÓDIGO FLORESTAL (LEI N. 12.651/2012) Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis n.s 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis n.s 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória n. 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Disponível em: <https://bit.ly/2WMF03U>.

Acesso em: 25/11/2020.

8. LEI N. 11.977/2009 Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei n. 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis n.s 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória n. 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Disponível em: <https://bit.ly/32Pyz3Q>

Acesso em: 25/11/2020.

9. LEI N. 6.969/1981 Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências.

Disponível em: <https://bit.ly/2ZMxYhE>

Acesso em: 25/11/2020.

10. PROVIMENTO CNJ N. 65/2017 Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

Disponível em: <https://bit.ly/3fRYRpU>

Acesso em: 25/11/2020.

11. NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DE SÃO PAULO
– Tomo II (Provimento CGJ n. 58/1989)

Disponível em: <https://bit.ly/2ZR1MK1>

Acesso em: 25/11/2020.

PARTE 7

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAÚJO, Fábio Caldas. **Usucapião**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. São Paulo: Saraiva, 2017.

COSTA, Dilvanir José da. Usucapião: doutrina e jurisprudência. *in Revista de Informação Legislativa*, ano 36, v. 143, Brasília, 1999.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil – Direitos Reais**. vol. 5, Salvador: JusPodivm, 2012.

JUNIOR, Humberto Theodoro. **Processo de conhecimento**, T. II. Rio de Janeiro: Forense, 1981.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *in Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002*, Coord. Cezar Peluso, 11. ed., São Paulo: Manole, 2017.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião extrajudicial**. São Paulo: YK Editora, 2016.

_____. Ação de usucapião. *in Enciclopédia jurídica da PUC-SP*. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Processo Civil. Cassio Scarpinella Bueno, Olavo de Oliveira Neto (coord. de tomo) 1. ed., São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/173/edicao-1/acao-de-usucapiao>. Acesso em: 25/11/2020

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial de acordo com a Lei n. 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento 65/2017 do CNJ**. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

PELUSO, Cezar; & DE GODOY, Claudio Luiz Bueno. **Código civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002**. São Paulo: Manole, 2019.

TALAMANCA, Mario. **Istituzioni di Diritto Romano**. 1. ed. Milão: Giuffrè, 1990.

PARTE 8

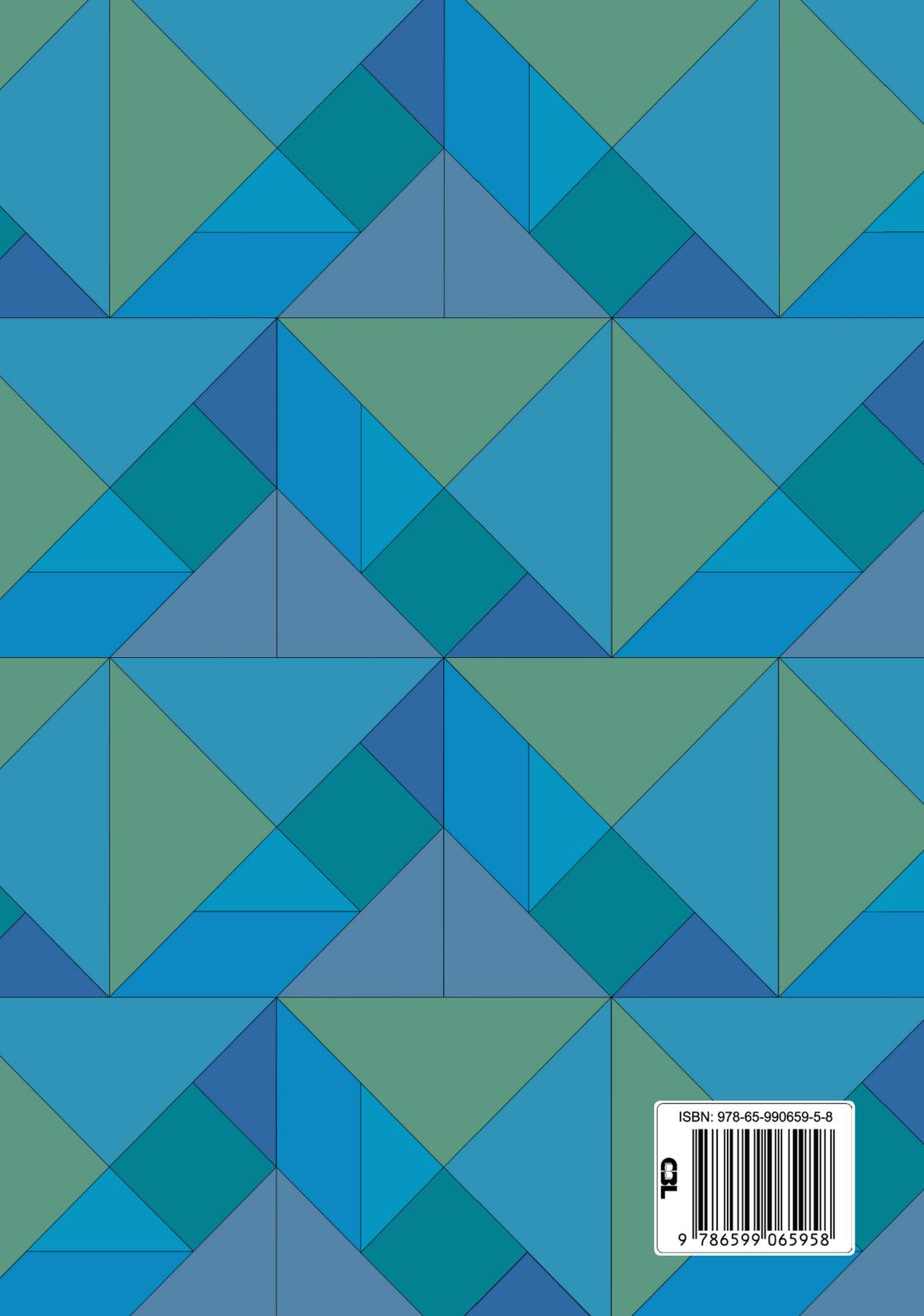
ÍNDICE ONOMÁSTICO

ALCKMIN, Rodrigues: 127
ALVES, Moreira: 19, 127
AMARAL, Espedito Reis do: 127
ARAÚJO, Fábio Caldas: 17
ASCENSÃO, José de Oliveira: 19
BAUMAN, Zygmunt: 8
BENEVIDES, Wilson:
BOTTEGA, Jéverson Luís: 9
BRANDELLI, Leonardo: 26, 29
BRINZ: 19
BUENO, Cassio Scarpinella: 18
CAMPILONGO, Celso Fernandes: 18
COLTRO, A. C. Mathias: 127
COSTA, Dilvanir José da: 18
CUEVA, Ricardo Villas Bôas: 127
DÍEZ-PICAZO, Luis: 19
FABRÍCIO, Adroaldo Furtado: 124, 125
FACCHIN, Luiz Edson: 19
FARIAS, Cristiano Chaves de: 22
FILHO, Elvino Silva: 9
FIORANELLI, Ademar: 9
FREIRE, André Luiz: 18
GALLOTTI, Maria Isabel: 127
GANDOLFO, Maria Helena Leonel: 9
GARCIA, Lysippo Antonio do Amaral: 9
GOMES, Orlando: 18, 19

GONZAGA, Alvaro de Azevedo: 18
JUNIOR, Humberto Theodoro: 59
JUSTO, António dos Santos: 19
LAGO, Ivan Jacopetti do: 9
LOUREIRO, Francisco Eduardo: 18, 23, 32, 56, 60, 61, 67
LOUREIRO, Waldemar: 9
MELLO, Henrique Ferraz de: 9, 18, 27, 121, 129
MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de: 9
MIRANDA, Pontes de: 18, 125
MONTEIRO, Washington de Barros: 19
NETO, Olavo de Oliveira: 18
PAULA, Tito Campos de: 127
PELUSO, Cezar: 23
PEREIRA, Caio Mário da Silva: 19
PEREIRA, Dilso Domingos: 127
PEREIRA, Virgílio de Sá: 18
REALE, Miguel: 20
REGO, Vital do: 123
RODRIGUES, Marcos José de Brito: 127
ROSENVALD, Nelson: 22
ROTONDI, Mario: 19
RUGGIERO, Roberto de: 19
SALLES, José Carlos de Moraes: 18, 19

“Direitos de reprodução:
o conteúdo desta publicação só pode ser
reproduzido mediante expressa autorização
dos editores e indicação da fonte.”

www.ibr.org.br



ISBN: 978-65-990659-5-8

CD



9 786599 065958