

CARTILHA DE PROCEDIMENTOS DE

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA PRÁTICA



JOSÉ JÚLIO LEITE JÚNIOR



Cartilha de procedimentos de Usucapião Extrajudicial na prática

© 2024 por José Júlio Leite Júnior / Lepanto Editorial.

Capa: Luis Henrique de Paula
Diagramação: Luis Henrique de Paula
Revisão: José Júlio Leite Júnior
ISBN: 978-65-990498-8-0

Publicado por Editorial Lepanto

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Leite Júnior, José Júlio
Procedimento de usucapião extrajudicial na
prática / José Júlio Leite Júnior. -- 1. ed. --
São Paulo : Editorial Lepanto, 2024.

Bibliografia.
ISBN 978-65-990498-8-0

1. Imóveis - Leis e legislação - Brasil
 2. Imóveis - Compra e venda - Leis e legislação - Brasil
 3. Usucapião - Jurisprudência - Brasil
 4. Usucapião - Leis e legislação - Brasil
- I. Título.

24-200499

CDU-347.232.4

Índices para catálogo sistemático:

1. Usucapião : Direito civil 347.232.4

Aline Grazielle Benitez - Bibliotecária - CRB-1/3129

Editorial Lepanto Ltda.
Rua Dr. Bráulio Gomes, 25, conjunto 1003 – São Paulo (SP)
CEP 01047-020 - Telefone: (11) 3237-0503
www.lepantoeditorial.com.br

CARTILHA DE PROCEDIMENTOS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA PRÁTICA

JOSÉ JÚLIO LEITE JÚNIOR



SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	7
1.DA MODALIDADE DE USUCAPIÃO	8
2. DO PASSO A PASSO NA PRÁTICA.	10
2.1. <i>Da Pesquisa da origem do Imóvel Usucapiendo e dos Confrontantes no Registro de Imóveis</i>	10
2.2. <i>Da Reunião das Documentações de Posse</i>	12
2.3. <i>Da Elaboração de Planta, Memorial Descritivo, ART. ou RTT. e Comprovante de Recolhimento</i>	22
3.DO EXAME E CÁLCULO	26
4.DA LAVRATURA DA ATA NOTARIAL.	27
5.DO REQUERIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	31
6.DA PRENOTAÇÃO	33
6.1. <i>Análise dos Requisitos da Usucapião Extrajudicial</i>	34
6.2. <i>Das Intimações Via E-mail e das Vistas dos Autos em Formato Digital</i>	34
6.5. <i>Da Impugnação</i>	41
6.6. <i>Da Nota Fundamentada</i>	44
6.7. <i>Do Registro da Usucapião Extrajudicial</i>	44
6.8. <i>Da Suscitação de Dúvidas</i>	45
ANEXO I	
<i>Modelo de Declaração de Cônjuge/Companheiro(a)</i>	47
ANEXO II	
<i>Modelo de Declaração de Testemunha.</i>	49

ANEXO III

Modelo de Declaração de Anuência de Sucessor Possessório . . . 51

ANEXO IV

Modelo de Requerimento de Usucapião Extrajudicial. 53

LEI Nº. 6.015/1973 (LEI DE REGISTROS PÚBLICOS) 65

Código nacional de normas do foro extrajudicial. 70

Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, Tomo II, 86

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo dar aos operadores do Direito, através de uma cartilha simples, didática e prática, os principais conceitos acerca do procedimento de usucapião extrajudicial.

Para tanto, tal trabalho é uma coalisão entre a serventia extrajudicial e a advocacia; foram muitas horas de monitoramento interno, com análises de diversos procedimentos do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, vivenciando os anseios tanto da advocacia, quanto das serventias extrajudiciais.

Tal trabalho foi idealizado e monitorado pelo Oficial Registrador do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, pessoa sempre à frente do tempo, que verificou em sua serventia, a necessidade de atender aos anseios da advocacia sobre a questão.

Dessa fusão, foi gerado o presente trabalho que consiste desta cartilha prática. O leitor será submetido ao passo a passo de um procedimento extrajudicial de usucapião, que quando aplicado, tornando o esforço mais produtivo e possibilitando a diminuição do tempo de execução e a entrega do procedimento, de forma a realizá-lo de forma assertiva, viabilizando tanto o trabalho das serventias, quanto o trabalho da advocacia.

Fica fazendo parte integrante desta cartilha, as Leis e Provimentos aplicados ao caso em estudo, de forma a facilitar, ainda mais, o trabalho do leitor.

1.DA MODALIDADE DE USUCAPIÃO

Acerca das modalidades de usucapião, é importante enfatizar que todas as modalidades admitidas no Direito brasileiro são passíveis de serem realizadas pela via administrativa do procedimento extrajudicial.

As modalidades de usucapião são:

A. Usucapião Extraordinária, que está previsto no artigo 1.238¹, do Código Civil, podendo ser reduzida a prescrição aquisitiva na hipótese do parágrafo único²;

B. Usucapião Ordinário, que está previsto no artigo 1.242³ do Código Civil, podendo ser reduzida a prescrição aquisitiva na hipótese do parágrafo único⁴;

C. Usucapião Especial Rural ou *pró-labore*, com previsão legal no artigo 191⁵ da Constituição Federal e reproduzido no artigo 1.239⁶ do

1 Art. 1.238. Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título de boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

2 Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

3 Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por 10 (dez) anos.

4 Parágrafo único. Será de 5 (cinco) anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

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

6 Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural

Código Civil;

D. Usucapião Especial Urbana ou pró-moradia, que está previsto no artigo 183⁷ da Constituição Federal e reproduzido no artigo 1.240⁸ do Código Civil. Em referido procedimento o 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo adota pesquisa qualificada junto aos Oficiais de Registro de Imóveis de São Paulo, para verificar o correto preenchimento do requisito legal de que a parte requerente não é proprietário(a) de outro imóvel urbano ou rural;

E. Usucapião Coletivo, com previsão legal no artigo 10⁹ da Lei nº. 10.257/2001;

F. Usucapião Familiar, que está previsto no artigo 1.240-A¹⁰ do Código Civil;

não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

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

8 Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

9 Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

10 Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

G. Usucapião Indígena, com base no artigo 33¹¹ da Lei nº. 6.001/73.

2. DO PASSO A PASSO NA PRÁTICA

Dada a necessidade de fazer o procedimento de usucapião extrajudicial, o operador do direito deve seguir o seguinte passo a passo, até lograr êxito no registro de usucapião.

2.1. Da Pesquisa da origem do Imóvel Usucapiendo e dos Confrontantes no Registro de Imóveis

O início para o desempenho desta etapa de serviço começa pela coleta de quantos documentos (certidões) forem necessários do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes; para viabilizar a pesquisa, em especial, é necessário a matrícula ou transcrição. Na sua ausência, torna-se necessário o endereço completo e o número de contribuinte na municipalidade.

Do imóvel usucapiendo, é necessário o carnê do IPTU com os dados do cadastro de contribuintes, bem como dados de quem figura como contribuinte, escritura de compra e venda, contrato de compra e venda - qualquer documento que possa viabilizar a pesquisa junto ao 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Antes de diligenciar até a serventia, utilize essa ferramenta para localizar o número de contribuinte dos imóveis confrontantes, na Comarca de São Paulo. A municipalidade dispõe de uma ferramenta de suma importância, que é o portal GeoSampa (geosampa.prefeitura.sp.gov).

¹¹ Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

br), onde a parte poderá clicar na lupa do lado esquerdo da tela, em setor-quadra, inserir o número de contribuinte da parte autora e localizar, após ir na barra à direita da tela, e clicar em: +Cadastro/+Cadastro Fiscal e marcar os ícones: Setor/Quadra/Lote e Cartórios de Registro de Imóveis. Conseguindo esses passos, o mapa da municipalidade lhe dará todos os números dos contribuintes confrontantes, facilitando as buscas, bem como se realmente o imóvel usucapiendo pertence à circunscrição registraria do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

A circunscrição do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo contempla os seguintes subdistritos: 22º. Tucuruvi, 30º Ibirapuera e o 35º. Barra Funda.

Difícilmente não será encontrada a matrícula ou transcrição imobiliária. É importante frisar que, uma vez localizada uma matrícula, de qualquer que seja o confrontante, o advogado terá que examinar minuciosamente o documento. Para isso, observe que em toda a matrícula há informação de sua origem, o elo da matrícula com o título anterior - muitas vezes oriundos de uma transcrição de uma área maior - podendo o imóvel usucapiendo estar nos limites dessa transcrição maior. Por isso, a leitura e análise minuciosa da documentação imobiliária é condição para um procedimento administrativo bem-sucedido.

Muitas vezes, no momento da pesquisa, não se encontra a matrícula ou transcrição do imóvel usucapiendo naquela serventia extrajudicial. Sendo assim, necessário se faz o questionamento para a respectiva serventia, no sentido de obter informações se o endereço pesquisado já pertenceu a algum outro Registrador Imobiliário de São Paulo; sendo positiva a resposta, inicia-se nova pesquisa naquele Registrador indicado.

Em São Paulo, nos 18 (dezoito) Registradores Imobiliários, em todas as pesquisas vêm informações acerca de quais Registradores o imóvel pertenceu, inclusive com as respectivas datas das circunscrições que cada um exerceu.

Desta pesquisa podem ser geradas três hipóteses: a) localização da matrícula do imóvel usucapindo e dos confrontantes; b) localização de uma transcrição antiga, contendo muitas vezes uma área maior ou c) a não localização de nenhum documento, remota hipótese na Comarca de São Paulo.

Em qualquer uma das três hipóteses acima, o advogado já pode passar para uma segunda etapa do trabalho; inclusive, no caso de não localização de nenhuma transcrição ou matrícula, será necessário acostar as certidões negativas das referidas buscas para comprovação da não localização, conforme dispõe o inciso IV do artigo 400 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial:

“IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapindo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito; e”

2.2. Da Reunião das Documentações de Posse

Partimos para a segunda parte deste procedimento embrionário de usucapião extrajudicial: com as matrículas e/ou transcrições do imóvel usucapindo e dos confrontantes, ou na hipótese sem nenhuma documentação, porém com provas das certidões negativas, o advogado terá que analisar cada documento imobiliário. Sugerimos que faça anotações de quem são os titulares tabulares de cada documentação imobiliária - que nada mais é do que o proprietário -, anotando a localização do

imóvel. A título de exemplo, o imóvel confrontante à direita de quem da rua olha – Matrícula ou Transcrição nº....., Contribuinte Municipal nº....., Titular tabular:, RG, CPF/MF, casado pelo regime com e endereço:.....,. Aproveite e já questione a parte autora quem são os possuidores dos imóveis confrontantes; faça a parte autora iniciar um contato com os confrontantes, que será de suma importância para conseguir a anuência no material técnico (planta e memorial descritivo), dispensando assim as notificações dos anuentes. Proceda da mesma forma, com a anotação de informações como: o nome completo e o endereço. Tais anotações em fase embrionária é de suma importância por dois motivos: a indicação correta das pessoas a serem notificadas ou dispensadas das notificações, no momento da confecção do requerimento (equivalência de petição inicial) e o correto preenchimento do material técnico (planta e memorial descritivo), a ser conferido se as informações lançadas estão corretas, antes do ingresso do procedimento no registrador, evitando-se devoluções do procedimento para retificações.

O advogado terá que escolher uma das modalidades de usucapião a propor, descritas no tópico 2 desta cartilha.

Importante frisar que a modalidade de usucapião ordinária prevê, além da boa-fé, o justo título, sendo que o §1º e incisos do artigo 410 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, trouxe rol exemplificativo do que seria considerado justo título, ao qual vale transcrever abaixo:

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:

- I – compromisso ou recibo de compra e venda;
- II – cessão de direitos e promessa de cessão;

- III – pré-contrato;
- IV – proposta de compra;
- V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
- VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
- VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
- VIII – documentos judiciais de partilha arrematação ou adjudicação.

Com o rol exemplificativo de justo título, o advogado terá que reunir documentos que comprovem a cadeia possessória como, por exemplo, contratos, desde o titular de domínio até a parte requerente - se caso a modalidade de usucapião assim determinar a apresentação de justo título, ou mesmo se o causídico achar relevante para a apreciação de referida documentação pelo oficial registrador.

Importante expor o §3º do artigo 410 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, que faz a seguinte previsão:

“§ 3º A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.”

A parte requerente, em se tratando de compromisso de compra e venda e outras avenças a prazo, terá que proceder como o quanto acima exposto, sob pena de nota de exigências¹² do Oficial Registrador, para

¹² Decisão administrativa, proferida pelo Oficial Registrador, determinando a correção de algum ato, juntada de algum documento relevante, correção do

cumprimento do quanto determinado, podendo no próprio requerimento abrir em tópico próprio (para facilitar os trabalhos), explicando o motivo da não apresentação da quitação.

A apresentação da quitação do compromisso se faz pertinente, eis que há previsão da dispensa da notificação de quem anuiu a quitação, tendo que juntar certidões de distribuições, para dar efetividade a dispensa, que serão mais adiante explicitadas em detalhamento. Veja o que dispõe o CNJ acerca deste ponto: “*Considera-se outorgado o consentimento exigido nesta Seção, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente **justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova de quitação das obrigações e de certidão do distribuidor***” cível expedida até 30 dias do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.” (“caput” do artigo 410 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial) (grifos e negritos do autor).

Em se tratando de quitação, o §3º do artigo 410 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, faz a seguinte previsão: “§3.º **A prova da quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida**”(grifo e negrito do autor).

O tempo de posse (prescrição aquisitiva) também deve ser provado. Sugerimos a utilização dos comprovantes de pagamentos de IPTU, contas de energia elétrica, contas de fornecimento de água, contas de telefone, contas de consumo de gás, taxas condominiais, contrato de material técnico (planta e memorial descritivo), etc.

locação - quando o imóvel estiver alugado, até para justificar o nome da pessoa lançada nas contas de consumo -, entre outros documentos. Atente-se que os comprovantes sejam apresentados na forma original ou em cópias autenticadas no Tabelionato de Notas, para aumentar o conjunto probatório do procedimento e não gerar dúvidas no oficial registrador, preferencialmente em nome do requerente, se não o assim for, terá que justificar no requerimento o nome do terceiro ali lançado, sendo separados dois comprovantes por cada ano de usucapião extrajudicial pleiteado; tal entendimento da forma da documentação é oriunda de entendimento jurisprudencial. Nesse sentido veja trecho do julgado:

“[...]Não é necessário juntar diversos comprovantes relativos a um pequeno lapso nem contas de consumo de todos os meses, mas é razoável que se exija a apresentação, ***no mínimo, de um documento para cada seis meses comprovando a posse da parte requerente sobre o imóvel.***

Se os documentos ***não estiverem em nome próprio, deve haver justificativa plausível que permita estender sua aplicação à parte requerente.***

Tudo será objeto da análise do mérito do requerimento, realizado pelo registrador no momento oportuno, com a independência que a lei confere a ele no exercício de sua atribuição (artigo 28, da Lei n. 8.935/94)¹³[...]” (grifo e negrito do autor).

Define-se assim a exigência de extração de cópias autenticadas, por Tabelionato de Notas, dos documentos pessoais da parte requerente, como da Cédula de Identidade, do Comprovante de Inscrição no CPF/ME, da Certidão de nascimento atualizada, 90 (noventa) dias (parte

13 Trecho da R. Sentença proferida pela MM. Juíza Corregedora Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad, da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, nos autos da suscitação de dúvida nº. 1054449-76.2023.8.26.0100.

solteira), da Certidão de casamento atualizada, 90 (noventa) dias, da Certidão de óbito atualizada, 90 (noventa dias), bem como dos possíveis antecessores possuidores, confrontantes ou titulares tabulares. É importante salientar que as certidões devem estar atualizadas, em virtude de possíveis atualizações que possam vir a sofrer ao longo do tempo ou de um posicionamento jurisprudencial adotado, conforme o julgado abaixo:

“[...]”

Por outro lado, a apresentação de certidões de casamento e óbito atualizadas é requisito obrigatório.

“[...]”

Como bem esclarecido pelo Oficial (fls. 183/184), é bastante comum a alteração do estado civil e do regime de bens do casamento. Até mesmo a alteração dos assentos de óbito são mais frequentes do que se imagina para retificação de nomes, estado civil, anotação de eventual união estável, bem como inclusão ou exclusão dos filhos apontados pelo declarante no momento do registro [...]”¹⁴

Sendo a parte casada, pelo regime de comunhão parcial de bens, convivendo em união estável ou eventualmente na comunhão universal, será necessário também a declaração do Cônjuge, na hipótese de não figurar o Cônjuge no polo ativo do procedimento, que atesta a sua ciência do procedimento de usucapião extrajudicial, que não irá participar de referido procedimento, e que não se opõe ao pedido formulado pela parte requerente, cumprindo assim uma das hipóteses dos incisos do

14 Idem nota 12.

artigo 1.659¹⁵ do Código Civil, conforme o modelo constante no anexo I desta cartilha. De outra forma, que é a comosse, desnecessária a apresentação da aludida declaração.

Importante enfatizar que a dispensa do consentimento conjugal do §4º.¹⁶, inciso VIII, do artigo 401 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, se aplica ao regime de separação absoluta de bens, permanecendo a necessidade no regime de comunhão parcial e eventualmente na comunhão universal.

Aconselha-se que o advogado questione a parte requerente para que lhe forneça os dados de DUAS TESTEMUNHAS, para que sejam realizadas Declarações delas, atestando o tempo de posse do requerente, bem como os atos de posse vislumbrados pelas testemunhas, podendo de outra banda serem essas testemunhas ouvidas “*in loco*” pelo escrevente do Tabelionato no momento da lavratura da Ata Notarial. Pela escolha da apresentação de declarações, se faz necessário reconhecimento de firma por semelhança ou autenticidade, cópia autenticada da Cédula de Identidade com o CPF/MF e comprovante de endereço das testemunhas (dê preferência para testemunhas que residem próximas

15 Art. 1.659. Excluem-se da comunhão:

- I - os bens que cada cônjuge possuir ao casar, e os que lhe sobrevierem, na constância do casamento, por doação ou sucessão, e os sub-rogados em seu lugar;
- II - os bens adquiridos com valores exclusivamente pertencentes a um dos cônjuges em sub-rogação dos bens particulares;
- III - as obrigações anteriores ao casamento;
- IV - as obrigações provenientes de atos ilícitos, salvo reversão em proveito do casal;
- V - os bens de uso pessoal, os livros e instrumentos de profissão;
- VI - os proventos do trabalho pessoal de cada cônjuge;
- VII - as pensões, meios-soldos, montepios e outras rendas semelhantes.

16 § 4º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

ao imóvel usucapiendo). Na hipótese de apresentação por declaração, segue modelo da declaração a ser utilizada no anexo II desta cartilha. Esse parágrafo não é um requisito legal e obrigatório, porém faz com que aumente o conjunto probatório da parte autora.

Enfatizamos que se houver, na cadeia de posse, algum falecimento, será necessária a apresentação de declaração de anuência dos herdeiros do de *Cujus* (modelo constante no anexo III), apresentada, conjuntamente, a “*escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante*”, exigência do artigo 409¹⁷ do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, ou que seja, requerida a notificação dos sucessores (herdeiros), com a apresentação da certidão de óbito, certidão de inventário em nome do falecido, extraídas dos feitos judiciais e extrajudiciais, (tjsp.jus.br e censec.org.br), respectivamente, com o(s) nome(s) completo(s), nacionalidade, número da Cédula de Identidade (RG), número do CPF/MF e endereço completo para viabilização da notificação de todos os sucessores constantes na certidão de óbito ou em feitos de inventário judicial ou extrajudicial.

É vedada a notificação, por edital, de desconhecidos herdeiros de titulares de direitos, sendo a regra a obrigatoriedade da parte autora em informar ao registrador a qualificação e o endereço para a notificação de todos os herdeiros; nesse sentido, veja o V. Acórdão:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – Processo extrajudicial de usucapião – Impossibilidade, diante da normativa vigente, de

17 Art. 409. 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 de inventariante.

proceder-se à notificação por edital de desconhecidos herdeiros de titulares de direitos inscritos – Necessidade de observar-se o disposto no Prov. 65/2017, art. 12, e nas NSCGJ, II, XX, item 418.14 – Apelação a que se nega provimento¹⁸”.

O requerente deverá apresentar as certidões negativas Cíveis e Criminais, dos distribuidores da Justiça Estadual (tjsp.jus.br) e da Justiça Federal (jfsp.jus.br) de todos os antecessores possuidores, inclusive dos respectivos cônjuges. Na hipótese de o antecessor possuidor ou titular ser falecido, deve-se apresentar também a certidão de Inventário judicial (tjsp.jus.br) e a certidão de inventário extrajudicial (no Estado de São Paulo, deverá ser solicitado através do sítio eletrônico: censec.org.br). Em casos de falência, na hipótese de antecessor possuidor ou titular tabular pessoa jurídica, na esfera estadual, do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do pesquisado, conforme Item 416.2, inciso IV das Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, Tomo II¹⁹ expedidas nos últimos trinta dias, abaixo descrevemos o aduz a norma:

18 Apelação Cível nº. 1000523-45.2020.8.26.0470, Corregedor Geral da Justiça e Relator Ricardo Anafe, Conselho Superior da Magistratura, Tribunal de Justiça de São Paulo, data julg. 22/11/2021.

19 IV - Certidões negativas cíveis e criminais dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, 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;
- 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;

“A - do requerente e do respectivo cônjuge ou companheiro;

B - do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro 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”.

O advogado terá que providenciar o instrumento de mandato, figurando como outorgante a parte requerente, e outorgado, o causídico, que poderá ser público ou particular, com poderes especiais para propor ação de usucapião extrajudicial na modalidade (definição da modalidade de usucapião) perante o 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, com poderes “*ad judicium*”, para praticar todos os atos processuais, ficando dispensado o reconhecimento de firma com base no inciso VI²⁰ do artigo 401 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial.

Necessário se faz, na apresentação de certidão dos órgãos municipais ou federais, que se já demonstrada a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, expedida em até 30 (trinta) antes do requerimento.

A Apresentação de certidão negativa de débitos de IPTU é facultativo, não é requisito obrigatório. Porém visa preencher o requisito do “*animus domini*”, majorando ainda mais o conjunto probatório dos autos.

O advogado deverá acostar, junto ao requerimento, tantas cópias forem referentes aos titulares de direitos reais ou de outros direitos,

20 VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro.

registrados sobre o imóvel usucapiendo e dos proprietários confinantes e/ou ocupantes de fato, cujas assinaturas não constem da planta e nem no memorial descritivo, com a finalidade da formação da contrafé que irá acompanhar as notificações, conforme previsão contida no §2º do artigo 401 do Código de Normas do Foro Extrajudicial.²¹

Por fim, as assinaturas lançadas na planta e no memorial descritivo deverão ter reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, tanto do profissional, requerente e das pessoas que as anuíram, nos termos do §6º do artigo 401 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial.²²

2.3. Da Elaboração de Planta, Memorial Descritivo, ART. ou RTT. e Comprovante de Recolhimento

Primeiramente, é importante enfatizar que fica dispensada da apresentação de planta, memorial descritivo, ART. ou RTT. e Comprovante de Recolhimento, nas seguintes hipóteses do §5º do artigo 401 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial:

“§ 5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o

21 § 2º O requerimento será instruído com tantas cópias quantas 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 referidos no inciso II deste artigo.

22 §6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionado no inciso II do *caput* deste artigo.

requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula”.

Nos demais casos, é condição “*sine qua non*”, no momento da prenotação do requerimento, a apresentação da planta, memorial descritivo, ART. ou RTT. e comprovante de recolhimento, contendo as seguintes previsões no inciso II e §6º do artigo 401 e 407, e §6º ao §10, todos do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, *in verbis*:

“[...]II – planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;

[...]

§ 6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do *caput* deste artigo.

[...]

Art. 407. 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.

[...]

§ 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 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[...].”

O advogado poderá revisar o material técnico (memorial descritivo e planta) elaborado. Para isso, tem que observar, primeiramente, se a planta contém o ponto de amarração (intersecção), com o cruzamento mais próximo. Após, inicia-se a descrição, conforme a observação 1 abaixo, com pontos e ângulos, revisando também o nome dos titulares tabulares confrontantes ali lançados, o número de matrícula/transcrição dos imóveis, usucapiendo e confrontante, bem como o número de contribuinte municipal. Por fim, é preciso abrir a planta e fazer a leitura do memorial descritivo, verificando se todas as informações conferem, sempre fazendo análise conjunta ao mapa do sistema GeoSampa, já explicado nos tópicos acima.

A revisão do material técnico, pelo advogado, visa maior celeridade de tramitação do procedimento, fazendo com que seja desnecessária a devolução do procedimento para correções.

No 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, todo o material técnico apresentado que não tiver um fechamento perfeito em noventa graus, necessariamente será encaminhado para o perito judicial terceirizado da serventia, que, emitirá parecer técnico sobre o fechamento da poligonal, bem como outros detalhamentos técnicos, podendo ser intimada a parte autora a refazer o material técnico de acordo com o parecer apresentado pelo d. perito.

Cabe destacar as seguintes observações:

OBSERVAÇÃO 1: O memorial descritivo e planta deverão conter as medidas perimetrais, ângulo interno do polígono contendo (graus, minutos e segundos), amarração do imóvel com o mais próximo ponto de intersecção de vias públicas (indicação do primeiro ponto como “1”, que formará com o ponto “2” a parte frontal do imóvel), confrontantes (indicado preferencialmente o número tabular/registro correspondente, que pode ser complementado com o respectivo número do contribuinte, número da matrícula ou transcrição e o nome dos titulares/confrontantes tabulares e/ou possuidores de fato do imóvel);

OBSERVAÇÃO 2: Constar no memorial descritivo e na planta o quadro/espço de assinaturas dos titulares de domínio e confrontantes tabulares;

OBSERVAÇÃO 3: Constar no memorial descritivo e planta, o número de cadastro municipal do imóvel usucapiendo, bem como os números dos cadastros municipais dos imóveis confrontantes, trecho a trecho;

OBSERVAÇÃO 4: Constar no memorial descritivo e planta, as assinaturas do(s) requerente(s) (inclusive cônjuges) e responsável técnico,

com as firmas reconhecidas por Tabelião de Notas, de preferência da Capital de São Paulo;

OBSERVAÇÃO 5: Juntar memorial descritivo e planta, em número suficiente de vias para as notificações dos envolvidos: confrontantes, titular de domínio, ocupantes, União, Estado e a Municipalidade;

OBSERVAÇÃO 6: A ART. deve ser juntada com assinatura do(s) requerente(s) e do profissional responsável, com a prova do recolhimento.

3. DO EXAME E CÁLCULO

Com a reunião de todos os documentos acima, a parte autora poderá apresentar, através de requerimento (modelo em anexo IV) de usucapião extrajudicial, comparecendo até o atendimento presencial do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com a finalidade de ingresso do requerimento com documentos para exame e cálculo, na forma física.

Neste momento, a parte requerente receberá uma nota devolutiva, bem como a devolução de seu requerimento e documentos, para que tome ciência da viabilidade do procedimento de usucapião extrajudicial, determinação de juntada de documentos suplementares e alterações no requerimento.

O procedimento poderá ser protocolado como exame e cálculo antes mesmo da lavratura da Ata Notarial, para ajudar ao advogado nas definições dos critérios necessários para constar na Ata Notarial e para a análise e aprovação do material técnico (planta e memorial descritivo) pelo d. perito da serventia, uma vez que haverá, por exemplo, descrição do imóvel na Ata Notarial, necessitando assim de aprovação prévia, para que não haja necessidade de retificações.

É importante enfatizar que os atos do exame e cálculo são meramente consultivos (documentos e projeção aproximada dos emolumentos), não gerando prenotação na matrícula/transcrição do imóvel usucapiendo.

O procedimento de exame e cálculo é uma faculdade da parte requerente, não sendo uma fase obrigatória para o processamento da usucapião extrajudicial.

A experiência demonstra que é de grande valia referido ato, pois viabiliza uma análise preliminar, evitando-se idas e vindas dos autos, tendo em vista constantes notas devolutivas emitidas, possibilitando maior assertividade no procedimento.

4. DA LAVRATURA DA ATA NOTARIAL

Primeiramente, a lavratura da Ata Notarial deve ser realizada no Tabelião de Notas, do mesmo município do imóvel usucapiendo - inteligência do *caput* do artigo 402²³ do Código de Normas do Foro Extrajudicial.

Este é um momento muito importante e custoso para a parte requerente; já que será lavrada Ata Notarial, que detém fé pública, acerca dos fatos que serão alegados no procedimento de usucapião extrajudicial; sendo que o papel a ser exercido pelo advogado, neste ato, será a identificação da presença de todos os requisitos obrigatórios que deverão constar na Ata Notarial, evitando-se, assim, a retificação da Ata Notarial, para gerar o menor custo financeiro para a parte requerente.

²³ Art. 402. A ata notarial de que trata esta Seção será 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.

O inciso I, do artigo 401 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial faz a seguinte previsão:

“[...]”

I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

- a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;
- b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
- d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- f) o valor do imóvel;
- g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;”

Sugerimos sempre para a parte requerente que seja realizada a oitiva de ao menos duas testemunhas, o que vai aumentar o conjunto probatório do requerente no posterior procedimento da usucapião extrajudicial, sendo que cabe ao Tabelião alertar, tanto para o requerente, quanto para a testemunha, que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito as

penas da lei, nos termos do *caput*²⁴, do artigo 402 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial.

Conforme exposto acima, necessário se perfaz em constar o trecho da matrícula e/ou transcrição ao qual o imóvel esteja inscrito, bem como o conteúdo trazido pelo memorial descritivo (material técnico), sob pena de retificação da ata.

Todas as benfeitorias e acessões que recaiam sobre o imóvel usucapiendo também devem ser indicadas na Ata Notarial, com referência das respectivas datas de ocorrência, à luz da alínea ‘a’²⁵, do inciso I do artigo 401 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial.

O Tabelião, no momento da lavratura da Ata Notarial, terá que observar o quanto dispõe no artigo 402, §2º, do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, *in verbis*:

“§2º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.”

Uma excelente ata notarial é aquela que, além de prever todas as previsões legais exigidas, é realizada “*in loco*” com fotos do imóvel usucapiendo e confrontantes, além do que adicionada de testemunhos

24 Art. 402. A ata notarial de que trata esta Seção será 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.

25 a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

colhidos, de forma espontânea, de vizinhos adjacentes sobre o tempo de posse e os atos de posse praticadas pelo requerente.

Por fim, o Tabelião terá que cientificar a parte requerente e consignar que a Ata Notarial não tem valor como confirmação de propriedade, servindo apenas de instrumento para o requerimento de usucapião extrajudicial a ser processado perante o Oficial Registrador.

Importante que fique consignado, na Ata Notarial, quando da declaração da parte requerente, que ela desconhece a existência de ação possessória ou reivindicatória, tendo como objeto o imóvel usucapiendo.

Cabe destacar a importância de se constar a relação de documentos apresentadas; que seja tais documentos destacados em negrito, conforme dispõe os incisos II, III e IV, do artigo 216-A da Lei dos Registros Públicos (6.015/1973).²⁶.

²⁶ Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência).

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017).

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017).

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

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Convém ressaltar a importância de transcrever, na ata, as declarações das testemunhas, certificando-se do compromisso de dizer a verdade, sob pena de responderem ao crime de falsidade ideológica (artigo 299 do Código Penal).

Aos confrontantes que anuírem com o pedido de usucapião e com as medidas do imóvel, adicionando as devidas na ata, no memorial descritivo e na planta, dispensando-os das notificações pelo Oficial Registrador.

A ata notarial poderá ser retificada, quantas vezes sejam necessárias para estar apta para o processamento de usucapião extrajudicial no registrador.

Por fim, cabe destacar o lembrete de consignar, na ata, a declaração do valor do imóvel, que será o valor venal de referência do último ano de lançamento do IPTU.

5.DO REQUERIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Passamos agora ao momento de confecção do requerimento de usucapião extrajudicial, cuja referida peça processual deverá seguir aos critérios do instituto processual da petição inicial, nos termos do artigo 319, incisos I ao V²⁷ do Código de Processo Civil, tendo em

²⁷ Art. 319. A petição inicial indicará:

I - o juízo a que é dirigida;

II - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu;

III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

IV - o pedido com as suas especificações;

V - o valor da causa;

vista a previsão do artigo 400 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, *in verbis*:

Art. 400. O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

Ao observarmos os diversos procedimentos em curso no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, constatamos que muitos requerimentos têm que ser emendados, face à inobservância dos critérios válidos de petição inicial, principalmente a ausência de valor da causa.

Outro ponto a ser observado, que muitos dos requerimentos não trazem, é a modalidade de usucapião proposta, requerendo, de forma genérica, o reconhecimento do pedido. Nesse caso, entre outros, necessário se faz que seja emendada, em peça única, para que os trabalhos se executem com ordem e exatidão; afinal, as modalidades de usucapião

têm tempo de posse (prescrição aquisitiva) diverso e cada qual poderá trazer requisitos únicos a serem objeto de prova.

Para auxiliar os operadores do direito, elaboramos um modelo de requerimento de usucapião que segue no anexo IV.

6.DA PRENOTAÇÃO

Eis que é chegado o momento de ingresso do requerimento junto ao 15º Oficial de Registro de Imóveis. Esse ingresso poderá se dar duas formas.

A primeira forma é digitalizada, podendo a parte requerente obter o protocolo de entrada do procedimento junto ao sítio eletrônico: registradores.onr.org.br, pela via do sistema e-Protocolo, sendo que o advogado terá que observar as assinaturas em todas as folhas, com a inclusão da planta, legível e utilizando escala de medida de uma folha A-4. O referido ato deverá observar as regras de assinatura digital estabelecidas pelas Normas de Serviço da Corregedoria Extrajudicial – Tomo II, Capítulo XX, contendo certificados digitais nos moldes do ICP – Brasil, conforme Medida Provisória 2.200-2 de 24/08/2001.

Após esse processo, será gerado o número de Prenotação, que equivalerá ao número do procedimento de usucapião.

Outra forma adicional ao sítio eletrônico, mais usual de ingresso do requerimento, é o comparecimento presencial perante o 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo de segunda à sexta-feira das 9:00 horas às 16:00 horas, dias úteis, telefone: (11) 3120-9884, e-mail: sac@decimoquinto.com.br.

6.1. *Análise dos Requisitos da Usucapião Extrajudicial*

Após o ingresso do requerimento de usucapião extrajudicial, o procedimento é digitalizado, autuado e numerado.

Em seguida, é realizada análise dos requisitos da usucapião extrajudicial, podendo ocorrer dois atos processuais: um primeiro é a documentação em ordem para que seja passada para a próxima fase, das notificações, o segundo, o requerimento precisa de correções e/ou documentos adicionais.

Nos dois casos é emitida nota. Em sequência é encaminhada notificação por e-mail para o patrono do requerente, dando-lhe ciência dos atos processuais, conforme dispõe o §1º²⁸ do artigo 406, do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial.

O patrono do requerente poderá também acessar o sítio eletrônico do 15º Oficial de Registro de Imóveis, através do seguinte endereço: <https://www.decimoquinto.com.br/consultansubalcao.php>, bastando inserir o código de barras de seu protocolo para que tenha acesso ao extrato, que demonstra a localização do procedimento, bem como as notas emitidas e a movimentações dos autos.

Tais ferramentas visam a total transparência e lisura dos procedimentos de usucapião perante o 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

6.2. *Das Intimações Via E-mail e das Vistas dos Autos em Formato Digital*

O advogado da parte autora é imediatamente comunicado sobre qualquer mudança de seu requerimento, através de e-mail enviado

²⁸ §1º. Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por e-mail.

pelo 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, ou mesmo pelo acesso ao extrato do procedimento que foi mencionado no tópico acima.

O advogado poderá solicitar cópia digitalizada do procedimento, comparecendo até a serventia munido de uma mídia para gravação (CD, pen drive, HD e etc.), o 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo realizará a cópia na íntegra de seu requerimento de usucapião extrajudicial.

O tratamento dado ao requerimento de usucapião extrajudicial no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo é de processo e não tratamento de título, com a finalidade da boa execução dos trabalhos.

Qualquer ato processual a ser corrigido ou documento necessário para o andamento do requerimento de usucapião, é realizado por protocolo na recepção da serventia, não necessitando ao advogado retirar todo o procedimento, cumprir o quanto determinado e dar entrada novamente, gerando novo número de prenotação. Adotamos a continuidade dos atos, para a boa fluidez dos trabalhos, com fundamento no *caput*²⁹ do artigo 406 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial.

Portanto, o procedimento fica em Cartório, digitalizado, autuado e numerado. Caso a parte queira acessar, poderá tê-lo vistas dos autos, na forma física ou digitalizada.

O fato de dar o devido tratamento ao procedimento como processo, e não como título, faz com que o rendimento da prestação de serviço seja muito eficaz, tanto para a serventia, quanto para a advocacia.

²⁹ Art. 406. O requerimento, com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial de registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

O 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo está desenvolvendo uma plataforma própria para viabilização da virtualização dos autos, se já digitalizados. Essas mudanças poderão ser acompanhadas através do portal: www.decimoquinto.com.br.

6.3. Do Indeferimento do Requerimento

O oficial registrador, que é o Presidente do procedimento de usucapião extrajudicial, poderá, nos termos do item 421.3.³⁰ das Normas de Serviço de Cartórios Extrajudiciais, Tomo II, combinado com o parágrafo quarto³¹ do artigo 410 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial e pela independência que a lei confere ao exercício de sua atribuição, com base no artigo 28³², da Lei nº. 8.935/1994, indeferir o requerimento, desde que apresente nota fundamentada para tanto. § houver referida nota fundamentada de indeferimento do requerimento de usucapião extrajudicial, a parte requerente poderá apresentar impugnação no prazo de 15 dias, ao qual é apresentada, perante o oficial registrador, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitar dúvida registral, nos termos do

30 421.3. Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvidas.

31 § 4º 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 de regularização pela usucapião.

32 Art. 28. Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei.

item 421.4³³ das Normas de Serviço de Cartórios Extrajudiciais, Tomo II

Importante enfatizar que a rejeição ao requerimento de usucapião extrajudicial não impede que a parte requerente possa ingressar, com pedido judicial, perante o foro competente, nos termos do §3.³⁴ do artigo 414 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial.

6.4. Das Notificações e dos Editais

Superada a fase da análise das documentações para viabilizar a usucapião extrajudicial, eis que é chegado o momento das notificações e editais de intimações.

Se a planta não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes, na hipótese de ausência de declaração de anuência ao procedimento, determina o *caput*³⁵ do artigo 407 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial que, eles deverão ser notificados para que apresentem manifestação de consentimento no prazo de 15 dias, sendo que a

33 421.4. A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pela 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 suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP e item 39 deste capítulo.

34 §3.º A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

35 Art. 407. Se a planta 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 15 dias, considerando-se sua inércia como concordância.

inércia será considerada como concordância ao pedido de usucapião extrajudicial.

O detalhamento de como se dará essa notificação pelo oficial registrador está esculpido nos parágrafos³⁶ do artigo 407, do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial.

§ 1º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificada, 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 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.

§ 4º Se os notificados 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 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.

Se forem, as notificações acima, infrutíferas, a parte autora será intimada para que apresente novo endereço do notificando. Para tanto, talvez sejam necessárias diligências da parte autora em pesquisas no TJ/SP, JUCESP, SERASA, BOA VISTA, entre outros órgãos.

Há também possibilidade de a parte autora ingressar com procedimento de notificação judicial (artigo 726 do Código de Processo Civil) para que sejam realizadas pesquisas de localização de endereço do notificando, atividade de competência do MM. Juízo competente, através de pesquisas de localização do notificando através dos sistemas BACENJUD, RENAJUD, SERASAJUD, INFOJUD, empresas concessionárias de serviços públicos de: telefonia, internet, energia elétrica, fornecimento de gás e água.

Uma vez esgotados todos os meios de notificação, o registrador poderá se certificar que o notificando está em lugar incerto e não sabido ou inacessível, promovendo a notificação por edital (§§ 4º e 13, do artigo 216-A, da Lei n. 6.015/73; artigos 408 e 413, do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial e itens 418.16 e 418.21, Cap. XX, das NSCGJ).

O artigo 412 e seus parágrafos³⁷, do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial faz previsão da ciência à União, Estado e Muni-

37 Art. 412. 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.

§ 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.

§ 2º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.

cípio, que terá que se dar de forma pessoal através de notificação a ser cumprida pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

A inércia dos órgãos públicos não impedirá o regular andamento do procedimento de usucapião extrajudicial, sendo que a qualquer momento do procedimento é admitida a intervenção do órgão público.

Após a notificação prevista no artigo 412, do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, será realizada, pelo oficial registrador, edital a ser publicado pela parte requerente e às suas expensas, cuja finalidade é dar ciência de terceiros, que caso queiram se manifestar no prazo de 15 (quinze) dias, acerca do procedimento de usucapião extrajudicial poderão fazê-lo.

A forma e os requisitos dessa fase processual estão previstos no artigo 413 e seguintes³⁸ do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial.

§ 3º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

38 Art. 413. Após a notificação prevista no *caput* do art. 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.

§ 1º O edital de que trata o *caput* conterá:

- I – o nome e a qualificação completa do requerente;
- II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;
- III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;
- IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;
- V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.

6.5. Da Impugnação

Qualquer tipo de ressalva, óbice ou oposição por parte dos órgãos públicos, o procedimento extrajudicial de usucapião será encerrado e encaminhado ao MM. Juízo competente para julgamento, nos termos do §3º.³⁹ do artigo 412 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial.

Em caso de impugnação ao requerimento de usucapião extrajudicial, o artigo 415 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial faz a seguinte previsão, *in verbis*:

“Art. 415. Em caso de impugnação 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 tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

§ 1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no *caput* deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

§ 3º Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o *caput* deste artigo deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.

§ 4º O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

39 § 3º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

§ 2º O oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

§ 3º 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.”

Acerca deste tópico, temos duas possibilidades, se a impugnação for infundada, aplica-se os itens abaixo das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais, Tomo II, do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“420.2. Consideram-se infundada 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.

420.3. Se a impugnação for infundada, o Oficial de Registro de Imóveis rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado, do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou, e prosseguirá no procedimento extrajudicial caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias. Em caso de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao Oficial de Registro de Imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias e, em seguida, Cap. – XX 583 encaminhará os autos ao juízo competente.”

Na hipótese da impugnação ser fundamentada:

“420.4. Se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente o Oficial de Registro de Imóveis encaminhará os autos ao juízo competente.”

Em qualquer das hipóteses acima e nas hipóteses anteriores com recurso, os autos serão encaminhados ao MM. Juízo competente:

“420.5. Em qualquer das hipóteses acima previstas, os autos da usucapião serão encaminhados ao juízo competente que, de plano ou após instrução sumária, examinará apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá no procedimento extrajudicial se a impugnação for rejeitada, ou o extinguirá em cumprimento da decisão do juízo que acolheu a impugnação e remeteu os interessados às vias ordinárias, cancelando-se a prenotação.

420.6. No caso da remessa prevista no subitem 420.5, o Oficial de Registro de Imóveis lavrará relatório de ofício, para controle interno e sem ônus para o requerente, do qual constarão todas as informações relevantes do procedimento, juntando cópia aos autos para conhecimento do juízo competente e lançará anotação da remessa efetuada ao juízo competente na coluna de atos formalizados contida no Livro nº 1 – Protocolo.

420.7. Na hipótese da remessa dos autos ao juiz competente, prevista no item 420.5, caso o juiz determine a extinção do processo, o oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

420.8. 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. 421. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput do item 416, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de Cap. – XX 584 registro de imóveis, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC.”

Por fim, embora esteja previsto o prazo de manifestação de consentimento de 15 (quinze) dias, referido prazo é tido, pela jurisprudência, como não preclusivo, conforme V. Acórdão abaixo ementado:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Usucapião na via extrajudicial – Prazo para impugnar que não é preclusivo – Possibilidade de apresentação das razões da discordância a destempo pelos titulares do domínio do imóvel usucapiendo, ainda que em sede de procedimento de dúvida – Motivação que deve ser apreciada, por primeiro, pelo Registrador, após ouvida do requerente, resguardando-se assim a regularidade procedimental – Dúvida prejudicada – Apelação não conhecida, com determinação⁴⁰.”

6.6. Da Nota Fundamentada

Estando todo o procedimento em ordem o oficial de registro de imóvel irá emitir uma Nota Fundamentada de deferimento do pedido, nos termos do artigo 419 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial:

“Art. 419. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.”

6.7. Do Registro da Usucapião Extrajudicial

O artigo 417 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial faz a previsão das hipóteses de abertura de nova matrícula, veja *in verbis*:

⁴⁰ Apelação Cível nº. 1004398-87.2020.8.26.0481, Corregedor Geral da Justiça e Relator Ricardo Anafe, Conselho Superior da Magistratura, Tribunal de Justiça de São Paulo, data do julg. 02/12/2021.

“Art. 417. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

§ 1º Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será averbado na própria matrícula existente.

§ 2º 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, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§ 3º A abertura de matrícula de imóvel edificado independerá da apresentação de *habite-se*.

§ 4º 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.

§ 5º O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterá, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião.”

6.8. Da Suscitação de Dúvidas

Em qualquer caso, a parte interessada poderá suscitar o procedimento de dúvidas, nos termos do artigo 420 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial combinado com o artigo 198 da Lei nº. 6.015/73, *in verbis*:

“Art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022).

I - (revogado); (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022).

II - (revogado); (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022).

III - (revogado); (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022).

IV - (revogado); (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022).

V - o interessado possa satisfazê-la; ou (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

VI - caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

§ 1º O procedimento da dúvida observará o seguinte: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

I - no Protocolo, o oficial anotarà, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

II - após certificar a prenotação e a suscitação da dúvida no título, o oficial rubricará todas as suas folhas; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

IV - certificado o cumprimento do disposto no inciso III deste parágrafo, serão remetidos eletronicamente ao juízo competente as razões da dúvida e o título. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

§ 2º A inobservância do disposto neste artigo ensejará a aplicação das penas previstas no art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).”

ANEXO I

Modelo de Declaração de Cônjuge/Companheiro(a)

DECLARAÇÃO

Eu, NOME COMPLETO DO(A) DECLARANTE, nacionalidade, profissão, casado(a) pelo regime de _____, portador(a) da Cédula de Identidade (RG) n.º _____, inscrito(a) no CPF/MF n.º _____, residente e domiciliado(a) na Rua/Avenida/Estrada: _____, n.º ____, Bairro: _____, Cidade/Estado, CEP.: _____-____, declaro para os devidos fins, com fundamento no artigo 1.659, inciso ____ (inserir uma das hipóteses do dispositivo) do Código Civil que estou ciente do pedido de usucapião extrajudicial, não me oponho ao pedido realizado perante o 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, não pretendo fazer parte do polo ativo deste procedimento, que é proposto pelo meu cônjuge (Nome Completo do Cônjuge/Requerente), do imóvel usucapiendo situado na Rua/Avenida/Estrada: _____, n.º ____, Bairro: _____, Cidade/Estado, CEP.: _____-____.

Sem mais para o momento,

Cidade, __/__/_____.

NOME COMPLETO DO(A) DECLARANTE

RG n.º ____-____-____-__

CPF/MF n.º ____-____-____-__

ANEXO II

Modelo de Declaração de Testemunha

DECLARAÇÃO DE TESTEMUNHA

Eu, NOME COMPLETO DO(A) DECLARANTE, nacionalidade, profissão, estado civil, portador(a) da Cédula de Identidade (RG) n.º _____, inscrito(a) no CPF/MF n.º _____, residente e domiciliado(a) na Rua/Avenida/Estrada: _____, n.º ____, Bairro: _____, Cidade/Estado, CEP.: ____ - ____, declaro para os devidos fins que o(a) requerente NOME COMPLETO DO(A) REQUERENTE é residente e domiciliado na Rua/Avenida/Estrada: _____, n.º ____, Bairro: _____, Cidade/Estado, CEP.: ____ - ____, há aproximadamente ____ anos, utilizando o referido imóvel como seu de fato perante terceiros, sendo que presenciei os seguintes _____ (DESCREVER OS ATOS DE POSSE PRESENCIADOS) DECLARO, ainda, estar ciente de que é crime, previsto no Código Penal, “Art. 299 - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que deveria ser escrita, com fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante: Pena – reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, e multa, se o documento é particular”. Por ser esta a expressão da verdade, firmo a presente declaração.

Sem mais para o momento,

Cidade, __/__/_____.

NOME COMPLETO DO(A) DECLARANTE

RG n.º _____.____.____-__

CPF/MF n.º _____.____.____-__

ANEXO III

Modelo de Declaração de Anuência de Sucessor Possessório

DECLARAÇÃO DE ANUÊNCIA DE SUCESSOR DE (NOME
COMPLETO
DO FALECIDO)

NOME COMPLETO DO(A) DECLARANTE, nacionalidade, profissão, estado civil, portador(a) da Cédula de Identidade (RG) n.º _____, inscrito(a) no CPF/MF n.º _____, residente e domiciliado(a) na Rua/Avenida/Estrada: _____, n.º ____, Bairro: _____, Cidade/Estado, CEP.: ____-____, declaro para os devidos fins que sou herdeiro de (NOME DO FALECIDO), sendo (qualidade de herdeiro, ex.: filho, neto, esposa e etc.) de (NOME DO FALECIDO), para os devidos fins que estou ciente do pedido de usucapião extrajudicial formulado por (NOME DO(A) REQUERENTE), sendo que neste ato FAÇO A MINHA ANUÊNCIA E CONCORDO com o pedido de usucapião realizado perante o 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, do imóvel objeto de usucapião situado na Rua/Avenida/Estrada: _____, n.º ____, Bairro: _____, Cidade/Estado, CEP.: ____-____.

Sem mais para o momento,

Cidade, __/__/_____.

NOME COMPLETO DO(A) DECLARANTE

RG n.º _____.____.____-__

CPF/MF n.º _____.____.____-__

OBSERVAÇÃO: SE O DECLARANTE FOR CASADO SOB O REGIME DE COMUNHÃO PARCIAL OU TOTAL DE BENS, NECESSÁRIO SERÁ DA APRESENTAÇÃO DA MESMA DECLARAÇÃO DO CÔNJUGE, SENDO CASADO PELO REGIME DE SEPARAÇÃO ABSOLUTA DE BENS, DISPENSADA DA APRESENTAÇÃO DA DECLARAÇÃO DO CÔNJUGE, EM TODOS OS CASOS JUNTE REFERIDA CERTIDÃO ATUALIZADA PARA COMPROVAÇÃO.

ANEXO IV

Modelo de Requerimento de Usucapião Extrajudicial

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFÍCIAL REGISTRADOR DO 15º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO.

NOME COMPLETO DO(A) REQUERENTE, nacionalidade, estado civil (quando for casado mencionar o regime de casamento da parte e se há pacto antenupcial), profissão, portador(a) da Cédula de Identidade (RG) n.º _____.____.____-__, expedida pela SSP/__, inscrito(a) no CPF/MF n.º _____.____.____-__, residente e domiciliado(a) na Rua/Avenida/Estrada: _____, n.º ____, Bairro:_____, Cidade/Estado, CEP.: _____-__, e-mail: _____@_____, Fone (____) _____-____, (QUANDO A PARTE FOR CASADA/UNIÃO ESTÁVEL E A CÔNJUGE/COMPANHEIRO(A) FARÁ PARTE DO PROCEDIMENTO, DESCRIVER A QUALIFICAÇÃO COMPLETA), NOME COMPLETO DO(A) REQUERENTE, nacionalidade, estado civil (quando for casado mencionar o regime de casamento da parte e se há pacto antenupcial), profissão, portador(a) da Cédula de Identidade (RG) n.º _____.____.____-__, expedida pela SSP/__, inscrito(a) no CPF/MF n.º _____.____.____-__, residente e domiciliado(a) na Rua/Avenida/Estrada: _____, n.º ____, Bairro:_____, Cidade/Estado, CEP.: _____-__, e-mail: _____@_____, Fone (____) _____-____, por seu advogado signatário, conforme instrumento de mandato em anexo, com escritório profissional situado na Rua/Avenida/Estrada: _____, n.º ____, Bairro:_____, Cidade/Estado, CEP.: _____-__, e-mail: _____@_____, Fone (____) _____-____, vem respeitosamente à presença de Vossa Senhoria, com fundamento no artigo (descrever a fundamentação da modalidade usucapião es-

colhida), propor USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL (DESCREVER A MODALIDADE DE USUCAPIÃO) em face dos Titular(es) de domínio (quem figura como proprietário na matrícula ou transcrição, em caso de não ter essa informação, colocar que restou prejudicada o polo passivo da demanda, eis que conforme as certidões negativas em anexo, não logrou-se êxito na localização dos titular(es) de domínio), NOME COMPLETO DO TITULAR(ES) DE DOMINIO, nacionalidade, estado civil (quando for casado mencionar o regime de casamento da parte), profissão, portador(a) da Cédula de Identidade (RG) n.º __. __. __-__, expedida pela SSP/ __, inscrito(a) no CPF/MF n.º __. __. __-__, residente e domiciliado(a) na Rua/Avenida/Estrada: _____, n.º __, Bairro: _____, Cidade/Estado, CEP.: ____-__, pelas razões de fato e de direito a seguir dispostas:

I - DA MODALIDADE DE USUCAPIÃO REQUERIDA E SUA BASE LEGAL OU CONSTITUCIONAL (Inciso I, do artigo 400 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial)

Em cumprimento ao inciso I do artigo 400 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, a modalidade de usucapião deste requerimento de usucapião extrajudicial é _____ (DESCREVER A MODALIDADE DE USUCAPIÃO), com fundamento no artigo _____ (DESCREVER A FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA MODALIDADE DE USUCAPIÃO REQUERIDA).

II - A ORIGEM E AS CARACTERÍSTICAS DA POSSE, A EXISTÊNCIA DE EDIFICAÇÃO, DE BENFEITORIAS OU DE QUALQUER

ACESSÃO NO IMÓVEL USUCAPIENDO, COM A REFERÊNCIA ÀS RESPECTIVAS DATAS DE OCORRÊNCIA (Inciso II, do artigo 400 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial)

A origem da posse se deu _____ (DESCREVER OS FATOS DA POSSE DE ORDEM CRONOLÓGICA, O MODO DE AQUISIÇÃO).

As características da posse são _____ (DESCREVER AS CARACTERÍSTICAS DA POSSE, QUAL O USO QUE SE DÁ PARA O IMÓVEL OBJETO DA USUCAPIÃO, SE A PARTE EXERCE A POSSE COM MAIS ALGUÉM, FAMILIAR etc.).

O imóvel objeto deste pedido de usucapião extrajudicial é uma _____ (DESCREVER A EXISTÊNCIA DE EDIFICAÇÃO, EXEMPLO CASA...).

As benfeitorias e ou acessões realizadas _____ (DESCREVER, em acessões descrever a transcrição ou matrícula do imóvel, bem como o número de contribuinte, quando diversos do imóvel usucapiendo). As datas que ocorreram as benfeitorias _____. As datas que ocorreram as acessões _____. Descrever o tempo de posse.

OBSERVAÇÃO 1: Atentar-se a parte requerente a descrição ofertada pelo Técnico, quando da elaboração do memorial descritivo e planta, o ideal é copiar a descrição do memorial descritivo.

III - DA INEXISTÊNCIA DE AÇÃO JUDICIAL DE USUCAPIÃO
(§2º, do artigo 399 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial)

Declara a parte requerente que não há ação judicial de usucapião em andamento.

Ou

Declara a parte requerente que há ação judicial de usucapião em andamento, porém junta o pedido de extinção e sentença extintiva de referida demanda. (Juntar os documentos de comprovação).

IV - O NOME E ESTADO CIVIL DE TODOS OS POSSUÍDORES ANTERIORES CUJO TEMPO DE POSSE FOI SOMADO AO DO REQUERENTE PARA COMPLETAR O PERÍODO AQUISITIVO (Inciso III, do artigo 400 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial)

Segue abaixo a qualificação completa dos possuidores anteriores ao requerente, cuja a prescrição aquisitiva foi somada ao período aquisitivo do(a)(s) requerente(s) _____ (DESCREVER A SOMA DE POSSE):

NOME COMPLETO DO POSSUIDOR ANTERIOR, nacionalidade, estado civil (quando for casado mencionar o regime de casamento da parte e se há pacto antenupcial), profissão, portador(a) da Cédula de Identidade (RG) n.º ____-____-____, expedida pela SSP/____, inscrito(a) no CPF/MF n.º ____-____-____, resi-

dente e domiciliado(a) na Rua/Avenida/Estrada: _____, n.º ____, Bairro: _____, Cidade/Estado, CEP: ____-____.

Mediante a isso requer a Notificação do anterior possuidor de posse, cuja prescrição aquisitiva está sendo somada a este procedimento. (EM CASO DE NÃO HAVER ANUÊNCIA DO ANTERIOR POSSUIDOR).

Ou,

Mediante a isso requer a dispensa da Notificação do anterior possuidor de posse, cuja prescrição aquisitiva está sendo somada a este procedimento, em razão de sua anuência ao pedido, com fundamento no *caput* do artigo 407 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial. (EM CASO DE HAVER ANUÊNCIA DO ANTERIOR POSSUIDOR).

OBSERVAÇÃO 1: Se o possuidor for casado pelo regime de comunhão parcial ou total de bens, necessária a indicação dos dados do Cônjuge para notificação ou a apresentação de declaração de anuência e requerimento de dispensa de notificação.

OBSERVAÇÃO 2: Se a parte requerente tiver declaração de anuência do possuidor anterior, mencionar a dispensa da referida notificação em virtude da carta de anuência, devendo ser reconhecida firma por semelhança na declaração, apresentar cópia autenticada da Cédula de Identidade e cópia autenticada do comprovante de endereço.

VI - O NÚMERO DA MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO DA ÁREA ONDE SE ENCONTRA INSERIDO O IMÓVEL USUCAPIENDO OU A INFORMAÇÃO DE QUE NÃO SE ENCONTRA MATRICULADO OU TRANSCRITO

O imóvel objeto deste requerimento de usucapião extrajudicial está descrito na Matrícula ou Transcrição n.º _____, contendo a seguinte descrição: (DESCREVER O QUE CONSTA EM MENCIONADO DOCUMENTO).

Ou,

Da pesquisa realizada pela parte requerente não foi localizado a matrícula ou transcrição do imóvel objeto deste requerimento de usucapião extrajudicial, sendo que fora realizado pesquisas junto aos seguintes Registradores Imobiliários: (DESCREVER OS REGISTRADORES E FAZER MENÇÃO AS CERTIDÕES NEGATIVAS, ESTE PARÁGRAFO SÓ É APLICADO EM CASO DE NÃO EXISTÊNCIA DE MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO).

VII - DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL USUCAPIENDO (Inciso V, do artigo 400 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial)

O valor atribuído ao imóvel usucapiendo é de R\$ _____
_____ (TRANSCREVER O VALOR DADO)

OBSERVAÇÃO 1: É aplicado ao valor do imóvel, o valor venal de referência atribuído pela Municipalidade de São Paulo, tem que juntar o extrato fornecido pela municipalidade.

OBSERVAÇÃO 2: O requerimento de usucapião tem que preencher os requisitos da petição inicial, conforme o artigo 319 e incisos do Código de Processo Civil, diante disso, ao final tem que ser dado o valor a causa, que é o mesmo valor acima exposto.

VIII - DA INDICAÇÃO DE E-MAIL DO PATRONO(A) PARA RECEBER AS INTIMAÇÕES DOS ATOS PROCESSUAIS, §1º do artigo 406 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial)

Este patrono indica o seguinte e-mail: _____@_____, onde recebe todas as intimações dos atos processuais deste procedimento de usucapião extrajudicial, nos termos do parágrafo primeiro, do artigo 406 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial:

“§ 1º Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por *e-mail*.”

IX - DO PEDIDO DE PUBLICAÇÃO EM EDITAL “ONLINE”

Com fundamento no parágrafo quarto⁴¹ do artigo 413 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, requer a parte requerente a indicação de publicação através de edital em veículo de comunicação eletrônico (edital online).

X - A RELAÇÃO DOS CONFRONTANTES TABULARES E DOS CONFRONTANTES POSSUIDORES DE FATO

Em cumprimento ao artigo 407⁴², do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, passa a transcrever a relação dos confrontantes tabulares e dos confrontantes possuidores de fato: (DESCREVER NA FORMA ABAIXO EXEMPLIFICADA, OS CONFRONTANTES DO LADO DIREITO DE QUEM DA RUA OLHA O IMÓVEL USUCAPIENDO, DO LADO ESQUERDO DE QUEM DA RUA OLHA O IMÓVEL USUCAPIENDO E DOS FUNDOS DE QUEM DA RUA OLHA O IMÓVEL USUCAPIENDO)

CONFRONTANTE TABULAR (DESCREVER O NÚMERO DA MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL E O NÚMERO

41 § 4º O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

42 Art. 407. 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.

DE CONTRUINTE): NOME COMPLETO, nacionalidade, estado civil (quando for casado mencionar o regime de casamento da parte), profissão, portador(a) da Cédula de Identidade (RG) n.º __.__.__-__, expedida pela SSP/__, inscrito(a) no CPF/MF n.º __.__.__-__, residente e domiciliado(a) na Rua/Avenida/Estrada: _____, n.º __, Bairro: _____, Cidade/Estado, CEP: ____-__;

CONFRONTANTE POSSUIDOR DE FATO (DESCREVER O NÚMERO DA MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL E NÚMERO DE CONTRUINTE): NOME COMPLETO, nacionalidade, estado civil (quando for casado mencionar o regime de casamento da parte), profissão, portador(a) da Cédula de Identidade (RG) n.º __.__.__-__, expedida pela SSP/__, inscrito(a) no CPF/MF n.º __.__.__-__, residente e domiciliado(a) na Rua/Avenida/Estrada: _____, n.º __, Bairro: _____, Cidade/Estado, CEP: ____-__;

Diante do exposto, requer(em) o(s) requerente(s) a notificação (ões) do(s) confrontante(s) tabulare(s) e de fato acima exposto(s), para que se manifeste(m) o consentimento em 15 (quinze) dias, considerando-se a inércia como concordância.

XI - DA JUSTIFICATIVA DA ÓBICE PARA A CORRETA ESCRITURAÇÃO

A parte requerente, nos termos do parágrafo segundo do artigo 410 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, *in verbis*:

“§ 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.”

Ao qual se justifica a óbice correta da escrituração _____(DESCREVER OS MOTIVOS), sendo que o requerente presta essas declarações sob pena de crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

XII - DO PEDIDO

Diante do exposto requer:

- A- Requer que o requerimento seja prenotado e autuado, para o processamento do feito de usucapião extrajudicial _____(DESCREVER A MODALIDADE);
- B- Requer a notificação a ser realizada por um dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, dos confrontantes tabulares e dos ocupantes de fato do imóvel usucapiendo, conforme o quanto descrito no tópico X deste requerimento;
- C- Requer a notificação a ser realizada por um dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, da Munic-

palidade de São Paulo, da Fazenda Pública do Estado de São Paulo e da União;

- D- Requer a notificação a ser realizada por um dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, dos possuidores anteriores de posse, que constam no tópico IV deste requerimento;
- E- Requer, com fundamento no parágrafo quarto⁴³ do artigo 413 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, a indicação de publicação através de edital em veículo de comunicação eletrônico (edital online);
- F- Que seja, ao final, deferido o presente requerimento de usucapião extrajudicial _____(DESCREVER E FUNDAMENTAR A MODALIDADE DE USUCAPIÃO), emitindo Vossa Senhoria Nota Fundamentada nos termos do artigo 419⁴⁴ do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, realizando Vossa Senhoria o registro na matrícula do imóvel _____(NESSE MOMENTO A PARTE PODERÁ SE FOR O CASO SOLICITAR A ABERTURA DE NOVA MATRÍCULA);

43 § 4º O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

44 Art. 419. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

G- Requer, por fim, nos termos do parágrafo primeiro⁴⁵ do artigo 406 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, que todas as notificações enviadas para o requerente sejam encaminhadas para o Dr (a). _____, inscrito nos quadros da OAB/SP n.º _____, e-mail: _____, com escritório situado na Rua/Avenida/Estrada: _____, sob pena de nulidade dos atos processuais.

H- Dá-se a causa o valor de R\$ _____ (_____).

Termos em que,
pede deferimento.

Cidade, __/__/____

Assinatura
NOME DO ADVOGADO(A)
OAB/SP n.º _____

LEI Nº. 6.015/1973 (LEI DE REGISTROS PÚBLICOS)

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017).

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017).

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

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência).

⁴⁵ § 1º Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por *e-mail*.

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

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos 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. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

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

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, 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. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

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

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

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

§ 10. Em caso de impugnação justificada do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum, porém, em caso de impugnação injustificada, esta não será admitida pelo registrador, cabendo ao interessado o manejo da suscitação de dúvida nos moldes do art. 198 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022).

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação

por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correção das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil). (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

§ 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

II - prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

III - ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

IV - certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

V - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI); (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

VI - procuração com poderes específicos. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 2º O deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

§ 3º À vista dos documentos a que se refere o § 1º deste artigo, o oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de

cessão ou o instrumento que comprove a sucessão. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

Código nacional de normas do foro extrajudicial

provimento da Corregedoria Nacional de Justiça – CNJ nº 149, de 01.09.2023, que instituiu o CÓDIGO NACIONAL DE NORMAS DO FORO EXTRAJUDICIAL, abaixo o Capítulo sobre o procedimento de usucapião;

LIVRO III
DO REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULO ÚNICO
DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS
CAPÍTULO I
DO PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO
Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 398. Esta Seção estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do art. 216-A da LRP.

Art. 399. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente — representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP —, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

§ 1.º O procedimento de que trata o caput poderá abranger a propriedade e os demais direitos reais passíveis da usucapião.

§ 2.º Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de 30 dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

§ 3.º Homologada a desistência ou deferida a suspensão poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.

§ 4.º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

Art. 400. O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil (CPC), bem como indicará:

I — a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

II — a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III — o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV — o número da matrícula ou a transcrição da área em que se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito; e

V — o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

Art. 401. O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I — ata notarial com a qualificação, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente e o respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

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

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

e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

f) o valor do imóvel; e

g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.

II — planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RTT) no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;

III — justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV — certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos 30 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;

c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada a do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;

V — descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

VI — instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII — declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

VIII — 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 30 dias antes do requerimento.

§ 1.º Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original.

§ 2.º O requerimento será instruído com tantas cópias quantas 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 referidos no inciso II deste artigo.

§ 3.º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

§ 4.º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

§ 5.º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.

§ 6.º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do caput deste artigo.

§ 7.º O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata 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.

§ 8.º 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.

§ 9.º Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.

§ 10. Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente à parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

§ 11. Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e de ata notarial, se contíguas as áreas.

Art. 402. A ata notarial de que trata esta Seção será 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.

§ 1.º O tabelião de notas poderá comparecer ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 2.º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

§ 3.º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

Art. 403. 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. 404. 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, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

Art. 405. O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

Art. 406. O requerimento, 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.

§ 1.º Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por e-mail.

§ 2.º A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação.

Art. 407. Se a planta 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 15 dias, considerando-se sua inércia como concordância.

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

§ 2.º 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.

§ 3.º 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.

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

§ 5.º 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.

§ 6.º 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 15 dias, aplicando-se ao que couber o disposto no § 2.º e nos seguintes do art. 213 e dos seguintes da LRP.

§ 7.º 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 público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.

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

§ 9.º 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 usucapição extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

Art. 408. Infrutíferas as notificações mencionadas neste Capítulo, 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 15 dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância. Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo Tribunal.

Art. 409. 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. 410. Considera-se outorgado o consentimento exigido nesta Seção, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até 30 dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1.º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:

I — compromisso ou recibo de compra e venda;

II — cessão de direitos e promessa de cessão;

III — pré-contrato;

IV — proposta de compra;

V — reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI — procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII — escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; e

VIII — documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 2.º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapição como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 3.º A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

§ 4.º 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 de regularização pela usucapião.

Art. 411. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no caput poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Art. 412. 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 15 dias.

§ 1.º 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.

§ 2.º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.

§ 3.º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

Art. 413. Após a notificação prevista no caput do artigo anterior, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para

ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.

§ 1.º O edital de que trata o caput conterá:

I — o nome e a qualificação completa do requerente;

II — a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

III — os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

IV — a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente; e

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

§ 2.º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de 15 dias após o decurso do prazo do edital publicado.

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

§ 4.º O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

Art. 414. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

§ 1.º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput do art. 216-A da LRP, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5.º do art. 381 e ao rito previsto no art. 382 e art. 383, todos do CPC.

§ 2.º 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.

§ 3.º A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

§ 4.º Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

§ 5.º 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 suscitará dúvida registral nos moldes do art. 198 e dos seguintes da LRP.

Art. 415. Em caso de impugnação 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 tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

§ 1.º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no caput deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

§ 2.º O oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

§ 3.º 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.

Art. 416. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I — do 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 de cadastro constantes daquele documento;

II — do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), devidamente quitado; e

III — de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

Art. 417. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

§ 1.º Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será averbado na própria matrícula existente.

§ 2.º 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, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§ 3.º A abertura de matrícula de imóvel edificado independerá da apresentação de habite-se.

§ 4.º 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.

§ 5.º O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterà, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.

Art. 418. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.

§ 1.º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2.º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

Art. 419. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

Art. 420. Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto no art. 198 e nos seguintes da LRP.

Art. 421. 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.

Art. 422. 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.

Art. 423. Enquanto não for editada, no âmbito dos estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

I — no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado; e

II — no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao

último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, Tomo II,

Seção XII

Da usucapião extrajudicial

416. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

416.1. O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito; V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

416.2. O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

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

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

e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

f) o valor do imóvel;

g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

II - Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; ou pelos ocupantes a qualquer título.

III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV - Certidões negativas cíveis e criminais dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, 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;
- 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 usucapição;

V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapição;

VIII – certidão dos órgãos municipais e 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.

416.3. A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será 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.

416.3.1. O tabelião de notas poderá comparecer ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

416.3.2. Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

416.3.3. Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de Cap. – XX 571 propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapição para processamento perante o registrador de imóveis.

416.4. O procedimento de que trata o Caput poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapição.

416.5. Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

416.6. Homologada a desistência ou deferida a suspensão, poderão ser utilizadas as provas, intimações e notificações produzidas na via judicial.

416.7. Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

416.8. Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original.

416.9. O requerimento será instruído com tantas cópias quantas 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 referidos no inciso II deste artigo.

416.10. O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

416.11. Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

416.12. Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo Cap. – XX 572 se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula;

416.13. Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do caput deste item;

416.14. O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata 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;

416.15. Tratando-se de usucapião de lote vago ou em área sem edificação, a comprovação da posse dependerá da apresentação de ao menos duas testemunhas que atestem os atos efetivos de posse pelo tempo necessário à usucapião;

416.16. 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. (Conforme Provimento 65, art. 4º, § 8º)

416.17. Será dispensada a apresentação de Certidões Negativa dos Distribuidores de ações em nome dos titulares do domínio quando a obtenção for impossível pelo desconhecimento dos dados de qualificação pessoal (RG, CPF e filiação).

416.18. Na hipótese de existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.

416.19. Existindo procedimento de reconhecimento judicial ou Cap. – XX 573 extrajudicial da usucapião referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

416.20 Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser

realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.

416.21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

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.

I – O requerimento será instruído com:

a) ata notarial, atestando, de um modo geral, o tempo, a origem e natureza da posse dos ocupantes associados, com descrição das construções e benfeitorias realizadas, entre outras circunstâncias das ocupações, consideradas úteis e necessárias pelo tabelião de notas competente;

b) planta e memorial descritivo compreendendo o perímetro do imóvel usucapiendo como um todo ou de partes dele e as porções a serem destacadas, com atribuição aos ocupantes associados;

c) documento expedido pelo Poder Executivo municipal que confirme as ocupações, observados os requisitos de implantação do parcelamento ou condomínio de lotes e de sua integração à malha viária urbana; Cap. – XX 574

d) demais documentos enumerados no item 416, III, IV, V, e VI, no que couber;

e) listagem que contenha a identificação dos ocupantes e sua manifestação de anuência com a usucapião na forma pleiteada.

II – Havendo impugnação ou indeferimento do pedido relativamente a apenas um ou alguns dos ocupantes associados, o processo terá seguimento em relação aos demais.

417. O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição.

417.1. Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por e-mail.

417.2. O prazo eventualmente concedido para a apresentação de documentação complementar ou providências é contado a partir do primeiro dia útil após o envio do e-mail.

417.3. A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação.

418. 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.

418.1. A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificada comparecer em cartório.

418.2. 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. Cap. – XX 575

418.3. 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.

418.4. Se os notificados forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

418.5. 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.

418.6. 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.

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

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

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

418.10. 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 Cap. – XX 576 aquisição originária ser realizada na matrícula existente.

418.11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º do art. 216-A da Lei 6.015/73.

418.12. 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, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

418.13. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º do art. 216-A da Lei 6.015/73, dispensada a notificação de todos os condôminos.

418.14. 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.

418.15. Na hipótese de tratar-se de usucapião em parcelamento irregular do solo cuja área da matrícula tenha sido alienada sob a forma de partes ideais, serão notificados todos os coproprietários, ou os coproprietários ocupantes dos lotes confrontantes quando identificados na ata notarial.

418.16. Caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, ou inacessível, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante

publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. Cap. – XX 577

418.16.1. A notificação por edital poderá ser publicada em veículo de circulação eletrônica, observados os requisitos fixados pela Corregedoria Geral da Justiça.

418.16.2. O edital deverá conter, além do nome do notificado, os seguintes requisitos:

I – o nome e a qualificação completa do requerente;

II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;

V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo de 15 dias contados da publicação implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião. 418.17. O edital será publicado por duas vezes, pelo prazo de 15 dias cada um, em jornal local de grande circulação, ou por meio eletrônico, a critério do interessado, com adiantamento das despesas necessárias para a realização do ato 1581.

418.17.1. 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 1582.

418.17.2. As publicações do edital eletrônico se comprovam mediante certidão, independentemente da juntada de exemplar impresso.

418.17.3. As publicações de edital em jornal de grande circulação local serão providenciadas pela parte ou por agência de sua escolha, e se comprovam mediante juntada do exemplar original.

418.17.4. Qualquer plataforma de veículo de comunicação eletrônica, juridicamente organizada, em conformidade com a legislação 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.

418.17.5. 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, e poderá ser consultada por qualquer pessoa, sem custo e independentemente de requisição de qualquer tipo, ou de cadastramento prévio.

418.17.6. Será considerada como data da publicação o primeiro dia útil subsequente ao da disponibilização da informação no meio eletrônico, e os prazos passarão a contar a partir do primeiro dia útil seguinte ao considerado como data da publicação.

418.17.7. Aplicam-se as disposições dos subitens precedentes, no que couber, às publicações de editais previstas neste Capítulo, incluídas as notificações por edital em execução de contratos de alienação fiduciária, retificação do registro de imóveis, registro de loteamentos, desmembramentos e bem de família.

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. Havendo solicitação do notificando, deverão ser fornecidas cópias do requerimento inicial, da planta e do memorial, às custas do requerente.

418.19. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

418.19.1. A impugnação do titular do direito previsto no caput poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, seguirá o rito previsto no item 420 e seus subitens.

418.20. 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.

418.20.1. 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.

418.20.2. Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.

418.21. Após as notificações dos titulares do domínio do imóvel usucapiendo e dos confrontantes, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente

interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação. O edital conterá:

I – o nome e a qualificação completa do requerente;

II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;

V – a advertência de que a não apresentação de impugnação implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

418.21.1. Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.

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

418.21.3. O edital poderá ser publicado em veículo de circulação eletrônica, observados os requisitos fixados pela Corregedoria Geral da Justiça, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

419. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no Caput do item 418. deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo Cap. – XX 581 requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral,

acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

419.1. São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o Caput:

I – compromisso ou recibo de compra e venda;

II – cessão de direitos e promessa de cessão;

III – pré-contrato;

IV – proposta de compra;

V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

419.2. Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

419.3. A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

419.3.1. Equivale à prova de quitação, a certidão emitida após 5 (cinco) anos do vencimento da última prestação pelo Distribuidor Cível da comarca do imóvel e da comarca do domicílio do requerente, se diversa (CC, art. 206, § 5º, I), que explicita a inexistência de ação judicial que verse sobre a Cap. – XX 582 posse ou a propriedade do imóvel contra o adquirente ou seus cessionários.

419.4. A análise dos documentos citados neste item e em seus subitens será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que certificará no procedimento, de maneira fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da verossimilhança e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião

420. Em caso de impugnação 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 tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

420.1. 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 na forma do item 420.4.

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 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.

420.3. Se a impugnação for infundada, o Oficial de Registro de Imóveis rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado, do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou, e prosseguirá no procedimento extrajudicial caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias. Em caso de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao Oficial de Registro de Imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias e, em seguida, Cap. – XX 583 encaminhará os autos ao juízo competente.

420.4. Se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente o Oficial de Registro de Imóveis encaminhará os autos ao juízo competente.

420.5. Em qualquer das hipóteses acima previstas, os autos da usucapião serão encaminhados ao juízo competente que, de plano ou após instrução sumária, examinará apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá no procedimento extrajudicial se a impugnação for rejeitada, ou o extinguirá em cumprimento da decisão do juízo que acolheu a impugnação e remeteu os interessados às vias ordinárias, cancelando-se a prenotação.

420.6. No caso da remessa prevista no subitem 420.5, o Oficial de Registro de Imóveis lavrará relatório de ofício, para controle interno e sem ônus para o requerente, do qual constarão todas as informações relevantes do procedimento, juntando cópia aos autos para conhecimento do juízo competente e lançará anotação da remessa efetuada ao juízo competente na coluna de atos formalizados contida no Livro nº 1 – Protocolo.

420.7. Na hipótese da remessa dos autos ao juiz competente, prevista no item 420.5, caso o juiz determine a extinção do processo, o oficial

de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

420.8. 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. 421. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput do item 416, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de Cap. – XX 584 registro de imóveis, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC.

421.1. Para a elucidação de dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

421.2. 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.

421.3. Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

421.4. 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 suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP e item 39 deste capítulo.

421.5. A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

421.6. Transcorridos os prazos estabelecidos nos itens anteriores, sem pendência de diligências complementares e achando-se em ordem a documentação, o Oficial de Registro de Imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento, a ser arquivada com o procedimento de usucapião, e registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas.

422. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – Cap. – XX 585 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 de cadastro constantes daquele documento;

II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, devidamente quitado;

III – de certificação do INCRA que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

423. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

423.1. Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhe-

cimento extrajudicial de usucapião poderá ser averbado na própria matrícula existente.

423.2. 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, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

423.3. A abertura de matrícula de imóvel edificado independará da apresentação de habite-se.

423.4. 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 Cap. – XX 586 unidades a que se refere.

423.5. O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterà, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.

423.6. Tratando-se de imóvel que não tenha origem registraria, ou tenha origem não encontrada, o edital de notificação dos terceiros interessados deverá consignar, de forma expressa, esta circunstância.

423.6.1. A planta de imóvel sem origem registrária deve conter, no mínimo, três pontos georreferenciados para possibilitar a fixação territorial e o controle seguro da especialidade objetiva.

424. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.

424.1. A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

424.2. Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento.

424.3. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel registrado não extinguirá as restrições administrativas de uso, averbadas na matrícula ou na transcrição, impostas pelo Poder Público, ou as restrições convencionais impostas pelo loteador com o registro de loteamento.

425. 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, por se tratar de aquisição originária do domínio. Cap. – XX 587

425.1. 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.

CARTILHA DE PROCEDIMENTOS DE

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA PRÁTICA

Agradeço ao Oficial Registrador do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, grande idealizador, patrocinador desta obra e coordenador de todo o processo vivenciado na Serventia; um ser visionário, que escutou advogados e os profissionais da Serventia, identificando as necessidades de cada um e seus anseios por uma cartilha prática, para sua utilização na vida profissional.

Gostaria também de agradecer os profissionais maravilhosos do Setor de Usucapião Extrajudicial do 15º Oficial de Registro de Imóveis, nas pessoas de Edson, Valéria, Matheus e Amanda, que me proporcionaram grandes ensinamentos. A minha amada esposa Daniela, parceira de uma vida.

Gratidão.

José Júlio Leite Júnior

