



USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O QUE MUDOU?



ALESSANDRA MANCASZ

- Advogada;
- Especialista em Direito do Trabalho e Direito Previdenciário;
- Especialista em Direito do Agronegócio.

- Modalidades de Usucapião e seus requisitos;
 - Procedimento geral da usucapião extrajudicial no Tabelionato e no Registro de Imóveis;
- Documentos necessários.

AGR URB
A CIDADE COMO UM TODO





O QUE É A USUCAPIÃO?

A usucapião é conceituada como um dos modos de aquisição de propriedade **pelo transcurso do tempo**, ou seja, **é necessário comprovar a posse do bem imóvel por determinado período de tempo** para que se tenha o direito de adquirir a propriedade.



PORQUE FAZER A USUCAPIÃO?

- ***Agrega valor ao imóvel;***
- ***evita multas;***
- ***facilita a venda;***
- ***permite usá-lo comercialmente;***
- ***Dá maior segurança ao posseiro;***
- ***facilita o financiamento.***

MAS O QUE É A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL?



A Usucapião Extrajudicial foi “criada” pelo Novo Código de Processo Civil em 2015 e está prevista no artigo 216 – A da Lei de Registros Públicos.

- A usucapião extrajudicial deve ser processada no Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária em que se situar o imóvel usucapiendo.
- A Usucapião Extrajudicial se divide em 02 fases. Uma perante o tabelionato e outra perante o Registro de Imóveis.
- Somente é possível quando todas as partes são maiores e capazes.

CUSTO APROXIMADO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

TABELIONATO

MÉDIA DE R\$ 1.900,00

- Ata Notarial atestando a posse e o tempo de posse.

**REGISTRO DE
IMÓVEIS**

MÉDIA DE R\$ 1.900,00

- Registro da propriedade.

TOTAL: R\$ 3.800,00

QUEM PODE PEDIR A USUCAPIÃO?



Pessoa Física.



Pessoa Jurídica.

MODALIDADES

- ❑ **Usucapião Ordinária (05 anos):** Hipótese rara. Se dá quando alguém, confiando nas informações do registro de imóveis tenha realizado aquisição onerosa e, posteriormente, por alguma falha do registro ou do título alienante, o registro tenha sido anulado.
- ❑ **Usucapião Extraordinária (15 anos):** requer posse contínua e incontestada por 15 anos. Independe de justo título ou boa-fé.
- ❑ **Usucapião Extraordinária com prazo reduzido (10 anos):** O prazo será reduzido para 10 anos se o morador estabelecer, no imóvel, moradia habitual ou se nele tiver realizado obras ou serviços de caráter produtivo (ex.: uso da terra).
- ❑ **Usucapião constitucional urbana (05 anos):** apenas para áreas urbanas de até 250m², utilizado para moradia, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
- ❑ **Usucapião constitucional rural (05 anos):** apenas para imóveis rurais com área não superior a 50 hectares. O possuidor **deve** usar a terra para moradia, bem como ter tornado a área produtiva por meio do seu trabalho ou de sua família. O possuidor não pode ter outra propriedade urbana ou rural.
- ❑ **Usucapião Familiar (02 anos):** imóvel urbano de até 250m², cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

BENS PÚBLICOS



- ✓ Imóveis públicos (de propriedade da União, Estados, Municípios e Distrito Federal, bem como de suas autarquias e fundações públicas de natureza autárquica) **não podem ser objeto de Usucapião.**
- ✓ **Não são bens públicos** os imóveis de propriedade das entidades de direito privado integrantes da administração pública, como as **empresas públicas** e **sociedades de economia mista.**

PROCEDIMENTO



A usucapião EXTRAJUDICIAL ocorre em duas fases, uma junto ao TABELIONATO e outra junto do CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.

No Tabelionato será lavrada uma Ata Notarial, atestando o tempo de posse.

PROCEDIMENTO



TABELIONATO – qualquer da cidade

Neste momento deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- RG, CPF;
- comprovante de residência;
- certidão de estado civil atualizada (30 dias) e pacto antenupcial, se houver, do solicitante/requerente da ata e do cônjuge;
- Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e **pelos titulares de direitos reais** e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e **na matrícula dos imóveis confinantes**.
- Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
- 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.

PROCEDIMENTO



TABELIONATO:

O Tabelião pode fazer visita ao imóvel e tomar depoimento dos confrontantes e do posseiro do imóvel.

Também é possível fazer a justificação administrativa junto ao cartório, levando testemunhas para atestar o tempo de posse.

PROCEDIMENTO



TABELIONATO - Principais elementos da posse que devem integrar a ata notarial:

✓ Configuração da posse

O tabelião deve buscar elementos de configuração da posse - deve haver *corpus e animus domini*.

Ou seja, o detentor da posse precisa ter a intenção de ser dono. Desta forma, a ocupação indevida gera mera detenção, a qual a lei não atribui proteção, ex.: caseiro.

✓ Origem e tempo:

O tabelião deve buscar elementos sobre a **origem da posse**, se advém por sucessão hereditária, testamentária ou por sucessão de fato, com soma de posse.

Nesta, o possuidor deve esclarecer como a posse primitiva se iniciou e a que título foi conquistada ou adquirida (neste caso, os antigos possuidores que transferiram a posse não precisam figurar como solicitantes, mas devem ser citados na ata; podem também ser testemunhas).

PROCEDIMENTO

Justo Título – o que é?

Alguns exemplos:

- ✓ compra e venda;
- ✓ promessa ou compromisso de compra e venda, ou;
- ✓ cessão de direitos feita pelo compromissário comprador ou por herdeiros;
- ✓ contrato verbal, comprovado pelos recibos de pagamento ou quitação

Obs.: Em todas as hipóteses, **apresentar os comprovantes de pagamento**, se existentes

- ✓ contrato verbal de aquisição, sem comprovação de pagamento
- ✓ contrato verbal ou escrito de aquisição dos direitos inerentes à posse

E se não houver justo título?

Informar se a posse decorre de:

- ✓ ocupação de terreno, lote ou imóvel abandonado ou sem dono;
- ✓ demais formas admitidas em direito.



PROCEDIMENTO



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – da circunscrição

Neste momento deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- Ata Notarial antes emitida pelo Tabelionato;
- RG, CPF;
- comprovante de residência;
- certidão de estado civil atualizada (30 dias) e pacto antenupcial, se houver, do solicitante/requerente da ata e do cônjuge;
- Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e **pelos titulares de direitos reais** e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e **na matrícula dos imóveis confinantes**.
- Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
- 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.

PROCEDIMENTO

NOTIFICAÇÕES



Salvo se tiverem anuído no memorial descritivo, deverão ser notificados pessoalmente os interessados:

- proprietário ou proprietários do imóvel objeto do pedido;
- Proprietários dos imóveis confinantes (confrontantes);
- titulares de direitos reais e outros direitos, do imóvel objeto do pedido e dos imóveis confinantes.

Observação: todos os proprietários ou titulares de direitos reais e outros direitos deverão ser notificados.

Interessados certos falecidos com inventário aberto serão notificados na pessoa do inventariante. Se não houver inventário, na pessoa do administrador, se puder ser identificado; se não, serão notificados todos os herdeiros. Caberá ao requerente provar a legitimidade dos notificandos.

FASE FINAL



Após cumprido todos os requisitos e apresentados todos os documentos, o pedido será deferido em decisão fundamentada.

O oficial registrará o imóvel em nome do requerente e determinará a averbação na matrícula do imóvel.

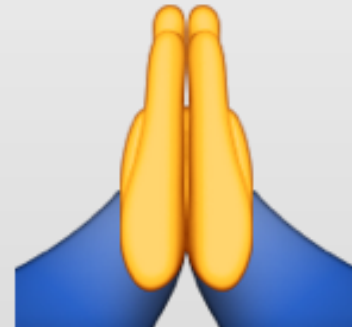
Caso ainda não haja matrícula, será determinada a abertura de matricula com base no memorial descritivo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS



1. É obrigatória a apresentação de Planta e Memorial descritivo assinado por Profissional habilitado para tanto, sendo dispensada apenas nos casos de CONDOMÍNIO EDILÍCIO;
2. É Obrigatória a representação por advogado;
3. Caso o oficial do cartório entenda necessário mais algum documento que não foi apresentado antes, deverá intimar o requerente (por meio do seu advogado) para que seja apresentado.
4. Caso não seja possível encontrar o proprietário do imóvel, objeto do requerimento ou algum dos confrontantes, é possível realizar a “citação por edital.

**OBRIGADA PELA SUA
PARTICIPAÇÃO!**



DÚVIDAS:

alessandra@afranca.adv.br
www.afranca.adv.br

**ACESSO O MATERIAL DESTA PALESTRA EM
NOSSO SITE:**



www.afranca.adv.br/palestras