

LEGISLAÇÃO E ORIENTAÇÕES SOBRE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

LEI DE REGISTROS PÚBLICOS

(Lei nº 6.015/73 c/ atualizações)

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:

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)

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

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

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.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 5º-Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 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.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º-Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

§ 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)

PROVIMENTO Nº 65/2017
Conselho Nacional da Justiça.

Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

O CORREGEDOR NACIONAL DE JUSTIÇA, usando de suas atribuições legais e regimentais e

CONSIDERANDO o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos (art. 103-B, § 4º, I, II e III, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a competência do Poder Judiciário de fiscalizar os serviços notariais e de registro (arts. 103-B, § 4º, I e III, e 236, § 1º, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a obrigação de os notários e registradores cumprirem as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (arts. 30, XIV, e 38 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994);

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Nacional de Justiça de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro (art. 8º, X, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça);

CONSIDERANDO a previsão de que, sem prejuízo da via jurisdicional, o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião será processado diretamente no ofício de registro de imóveis (art. 216-A da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei de Registros Públicos – LRP);

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação e padronização do procedimento para a admissão da usucapião extrajudicial até que as unidades da Federação adotem norma própria acerca dos emolumentos (Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000);

CONSIDERANDO a maior celeridade, redução de custos e de demandas no Poder Judiciário mediante a desjudicialização de procedimentos;

CONSIDERANDO a necessidade de uniformização, em todo o território nacional, dos procedimentos relativos à usucapião extrajudicial;

CONSIDERANDO as sugestões colhidas no âmbito da consulta pública realizada pela Corregedoria Nacional de Justiça e nos autos do Pedido de Providência n. 0007015-88.2016.2.00.0000, em trâmite no Conselho Nacional de Justiça,

RESOLVE:

Art. 1º Estabelecer 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. 2º 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.

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

§ 2º 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.

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

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

Art. 3º 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;º

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.

Art. 4º 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 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 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/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.

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

§ 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.

§ 3º 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.

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

§ 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 requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.

§ 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.

§ 7º 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.

§ 8º 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.

§ 9º Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapição 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 a 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 ata notarial, se contíguas as áreas.

Art. 5º 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.

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

§ 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.

§ 3º 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. 6º 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. 7º 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. 8º O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

Art. 9º O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

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

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

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

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

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

§ 3º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir 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 notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 12. 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. 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no *caput* do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

Art. 14. 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. 15. 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.

§ 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.

Art. 16. 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.

§ 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.

Art. 17. 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.

§ 1º 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 § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC.

§ 2º 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.

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

§ 4º 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.

§ 5º 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.

Art. 18. 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.

§ 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.

Art. 19. 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;

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

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

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

Art. 22. 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. 23. Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP.

Art. 24. 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. 25. 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. 26. 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;

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.

Art. 27. Este provimento entra em vigor na data da sua publicação.

Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

INTRODUÇÃO

Em 2017 observamos grandes avanços no que se refere à usucapião extrajudicial, culminando agora com a publicação do Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ.

Antes do referido Provimento, havia sido publicada a Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017 (DOU de 12 de julho de 2017), que trouxe solução para diversos problemas que já tinham sido identificados na usucapião extrajudicial, alterando a redação de incisos e parágrafos do art. 216-A da Lei de Registros Públicos.

Após analisar o Provimento nº 65/CNJ, entendemos que se tornou muito mais fácil concretizar a lei, de forma que o cidadão consiga registrar a propriedade, com todas as consequências legais e práticas, evitando transmissões à margem do registro, garantindo a segurança jurídica, valorizando o seu patrimônio e tendo acesso a crédito bancário em condições especiais.

Apresentaremos neste artigo um resumo das principais disposições do Provimento nº 65/CNJ apenas sobre a ata notarial e sobre a questão da tributação.

Deixaremos para os Registradores de Imóveis comentarem o procedimento que correrá perante eles.

I - A ATA NOTARIAL[1] PARA FINS DE USUCAPIÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL[2]

A ata notarial foi reconhecida pelo CPC como instrumento, dotado de fé pública e de força de prova pré-constituída, tratando-se de requisito essencial para a usucapião extrajudicial. No entanto, pode e deve ser utilizada também no procedimento da usucapião judicial, pois em muito colaborará para a instrução probatória, tornando mais célere o procedimento judicial.

Ao ser procurado pelo interessado, a primeira providência a ser tomada pelo tabelião é agendar uma conversa. Nessa conversa será verificado se há posse que gera usucapião. Parece absurdo, mas já houve situação em que um locatário, em dia com a locação, sendo que já vinha alugando o mesmo imóvel há mais de 20 (vinte) anos, veio indagar se teria direito à usucapião. Houve um novo caso em que o interessado apresentou uma escritura na qual diversas pessoas adquiriam o imóvel e afirmou que essas pessoas não tinham posse, só ele, de forma exclusiva, exercia a posse, mas, ao ler a escritura, observou-se que o mesmo era usufrutuário, razão pela qual, obviamente, exercia a posse, mas sua posse não gera a usucapião.

Nessa primeira conversa, o tabelião deve procurar saber sobre: o objeto da usucapião; o tipo de posse; as causas que suspendem ou interrompem a usucapião; o tempo de posse, que varia de acordo com o tipo de usucapião.

É preciso, após identificar o tipo de usucapião, analisar se a posse é justa, pois somente essa posse justa é apta a concretizar a usucapião. O art. 1.200 do Código Civil prescreve que: "É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária." Estabelece, ainda que: "Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a

clandestinidade." Também deve ser considerado que, nos termos do art. 1.244 do CC, as causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição também se aplicam à usucapião[3].

O tabelião deve estudar todas as hipóteses legais de usucapião para verificar se estão presentes os respectivos requisitos:

* Observação importante: quanto à usucapião constitucional habitacional, consta no quadro acima ser necessário justo título e boa-fé, o que, no entanto, não é exigido nem pela Constituição nem pela legislação infraconstitucional.

II - Esclarecimentos importantes sobre o objeto da usucapião

Não apenas a propriedade, mas também outros direitos reais são adquiridos por usucapião: o usufruto, o uso, a habitação, a servidão. Nesse sentido manifestou-se o Provimento 65/CNJ, no art. 2º, § 1º: § 1º O procedimento de que trata o caput poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião.

Sobre a posse de bem em comunhão ou condomínio, inclusive área comum em condomínio edilício, em regra não gera usucapião. A exceção ocorre no caso de abandono do lar ou de comprovação da cessação da composses, quando a posse gerará usucapião[4].

Somente o bem imóvel privado está sujeito a usucapião, o bem imóvel público não está, mas o fato de não haver registro não implica que o imóvel seja público, o ente público deverá demonstrar que o imóvel é seu, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça - STJ[5].

Bem de sociedade de economia mista pode ser objeto de usucapião. Os bens de empresas públicas também podem[6]. No entanto, o Superior Tribunal de Justiça firmou orientação no sentido de que os imóveis financiados com recursos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH não estão sujeitos à aquisição originária pela usucapião urbana especial[7], entendimento que não nos parece ter fundamento jurídico, apesar de estar clara a intenção do STJ de proteger o dinheiro público.

O Dr. Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, Oficial de Registro de Imóveis em Minas Gerais, defende[8] que a usucapião leva à aquisição da propriedade, mas a propriedade deve ser transferida com os ônus existentes no registro, sendo que os ônus poderão ser objeto de discussão judicial para posterior cancelamento. A tese do Dr. Marcelo Couto resolve o problema da usucapião do imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação SFH, posto que somente a propriedade seria transferida, o SFH não seria lesado, pois os ônus permaneceriam garantindo o financiamento.

A questão do bem alienado fiduciariamente também teve a mesma solução pelo STJ: foi vedada a usucapião[9]. Mas também aqui a aplicação da tese do Dr. Marcelo Couto resolveria a questão e não obstaría a aquisição do bem pela usucapião, sendo que ele seria transferido com os ônus, ou seja, com a alienação fiduciária em garantia.

O Conselho Nacional de Justiça, no Provimento 65/CNJ, acolheu a tese do Dr. Marcelo Couto, tendo restado determinado em seu art. 14 que: "A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial de usucapião."

II.I- Cabe ao tabelião "atestar o tempo de posse"

Em que consiste "atestar o tempo de posse"? A lei não esclareceu, mas a interpretação da norma deve ser feita no sentido de gerar segurança jurídica para o ato. Assim, o verbo "atestar" deve ser lido no sentido de "comprovar" e, para comprovar, não basta mera declaração feita pelo

requerente. Há que ser apresentada prova da posse (contas de IPTU, água, luz, telefone, cartões de crédito, cartas, avisos de corte de árvores, de interrupção de luz, fotografias da pessoa na casa, entre outros), que será analisada pelo tabelião e reproduzida na ata. Importante também que seja tomado o depoimento dos confrontantes, sendo possível, ou, não o sendo, de outras pessoas que tenham conhecimento da posse por tê-la presenciado ao longo dos anos.

Entendemos que a lei não exige o depoimento de testemunhas, assim, preferimos apresentar o depoimento dos próprios confrontantes, que são testemunhas qualificadas em razão do interesse na usucapião. No entanto, não sendo possível o depoimento dos confrontantes, entendemos importante, por aumentar a segurança jurídica, que ao menos duas testemunhas sejam ouvidas.

O CNJ, no Provimento 65, reconheceu a importância da ata notarial para atestar o tempo de posse, tendo determinado, no art. 5º, § 2º, que: 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.

Sobre a diligência do tabelião ou seu preposto (substituto ou escrevente) para verificar a ocupação da área objeto de usucapião, a diligência é muito relevante para dar segurança jurídica ao ato, apesar de não ser essencial, conforme previsão do Provimento 65/CNJ, art. 5º, § 1º. Importante ressaltar que tal DILIGÊNCIA somente pode ser realizada por Tabelião do Município onde está localizada a área, posto que, nos termos do art. 9º da Lei nº 8.935/94 o tabelião de notas não pode praticar atos fora do município para o qual recebeu a delegação. O Provimento 65/CNJ reforçou tal entendimento, mas ainda esclareceu que a competência do tabelião fica ampliada no caso de o imóvel estar localizado em mais de um município, podendo o mesmo tabelião lavrar a ata relativa a todo o imóvel, desde que a maior parte dele esteja localizada no município para o qual ele detém a delegação. Nesse sentido o art. 5º, caput, do mencionado Provimento: Art. 5º 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.

A diligência é cobrada em separado, dependendo seu valor daquele atribuído pela tabela respectiva do Estado, objeto da lei estadual específica. Esclareça-se que, além do pagamento pela diligência, deverão ser restituídos os gastos com transporte e alimentação, tendo em vista a distância a ser percorrida e o tempo necessário para tanto. Sendo preciso mais de um dia de trabalho, também as despesas com estadia devem ser restituídas. Tanto as despesas com emolumentos, quanto com a taxa de fiscalização judiciária e ainda a estimativa de despesas com transporte, alimentação e estadia devem ser cobradas antecipadamente, sendo feitos os acertos necessários após a lavratura da ata. Nosso entendimento foi acolhido pelo CNJ, no art. 26, 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.

O Provimento inovou, exigindo a lavratura de ao menos uma ata notarial pelo tabelião do município onde está localizado o imóvel, que deve ser a ata notarial completa, prevista no art. 4º, I. No entanto, o mesmo Provimento, no art. 4º, § 7º, autoriza a lavratura de outras atas por tabeliões diversos, mesmo que detenham a delegação para tabelionatos localizados fora do Município onde está o imóvel.

Entendemos importante o CNJ ter deixado autorizada essa opção, pois os interessados podem escolher outro tabelião, que não o do Município do imóvel, em razão da confiança nele

depositada, ou por ser ele um especialista em lavratura de atas notariais de usucapião, que são efetivamente mais complexas. A previsão do art. 4º, § 7º, também facilita a lavratura das atas na possibilidade de haver confrontantes ou testemunhas que no momento estejam em locais distantes do imóvel usucapiendo. Os emolumentos para as atas notariais de usucapião, - seja para as atas notariais completas, seja para aquelas relacionadas à usucapião, - na ausência de lei estadual específica, serão aqueles previstos no art. 26, I. Assim, as atas notariais para fins de usucapião, todas elas, têm conteúdo financeiro: Art. 26. 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.

III – RESUMO DOS PRINCIPAIS PONTOS DO PROVIMENTO Nº 65/2017 SOBRE A ATA NOTARIAL E A TRIBUTAÇÃO

Segue abaixo um resumo do Provimento nº 65/CNJ, que uniformizou nacionalmente a usucapião extrajudicial. Trataremos apenas da ata notarial e da tributação, deixando para os Registradores de Imóveis esclarecerem os principais pontos sobre o procedimento:

1) Sobre a competência do Tabelião para lavratura da ata notarial de usucapião: Nos termos do art. 5º, a ata notarial mencionada no art. 4º do provimento será lavrada PELO TABELIÃO DE NOTAS DO MUNICÍPIO EM QUE ESTIVER LOCALIZADO O IMÓVEL USUCAPIENDO OU A MAIOR PARTE DELE.

OBSERVAÇÃO: o art. 5º, o § 7º do art. 4º autoriza lavratura de OUTRAS atas notariais e de escrituras declaratórias por outros notários, ainda que de diferentes municípios.

CONCLUSÃO QUANTO À COMPETÊNCIA DO TABELIÃO: a ata notarial mencionada no art. 4º, I, deverá ser lavrada pelo tabelião do Município onde está localizado o imóvel. Outras atas também poderão ser lavradas e apresentadas ao Registrador.

2) Sobre a ata notarial:

2.1) a ata notarial poderá versar sobre a propriedade ou demais direitos reais passíveis de usucapião.

2.1) a usucapião poderá ser pleiteada por mais de um requerente, nos casos de exercício comum da posse – SENDO O CASO, CONSTAR DA ATA O EXERCÍCIO COMUM DA POSSE.

2.2) o tabelião deverá alertar o(s) requerente(s) e as testemunhas de que A PRESTAÇÃO DE DECLARAÇÃO FALSA CONFIGURA CRIME DE FALSIDADE, SUJEITO ÀS PENAS DA LEI.

2.3) o tabelião PODERÁ comparecer pessoalmente ao imóvel para realizar as diligências necessárias à lavratura da ata.

2.4) é VEDADO que a ata contenha apenas declarações do requerente, devendo conter imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas.

2.5) deve constar da ata que: “o requerente foi cientificado de 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”.

2.6) EMOLUMENTOS DA ATA NOTARIAL: enquanto não editada pelos Estados/DF lei específica, a ata notarial será considerada ato com conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do IPTU ou ITR ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado. OBSERVAÇÃO: outros atos necessários serão cobrados de forma separada.

2.7) requisitos da ata, conforme art. 4º e também considerando todo o conteúdo do Provimento:

a- quanto ao requerente e a seu cônjuge ou companheiro:

a.1) qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente.

a.2) qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, que, se não constar também como requerente, deverá CONSENTIR com o requerimento: excetua-se a necessidade do consentimento do cônjuge ou companheiro no caso de opção de regime de separação de bens. (vide art. 4º, § 4º)

OBSERVAÇÃO: deverá ser apresentada certidão conforme o estado civil do requerente, atualizada (prazo máximo de 90 dias) e certidão de pacto antenupcial, se houver.

b- quanto ao titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião: domicílio e residência, inclusive do respectivo cônjuge ou companheiro, se houver: obviamente, somente as informações que o requerente tiver deverão ser fornecidas.

c- quanto ao imóvel:

c.1 - se a área onde se encontra o imóvel usucapiendo possui matrícula ou transcrição: aqui se menciona a área maior, no caso de não haver matrícula ou transcrição específica para o imóvel. OBSERVAÇÃO: 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, será dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

c.2 - descrição do imóvel conforme consta na matrícula em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização. OBSERVAÇÃO: a existência de ônus real ou gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento da usucapião, mas a usucapião não extinguirá restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos, que deverão ser objeto de pedido de cancelamento à autoridade que expediu a ordem.

c.3 – se o imóvel é urbano ou rural. OBSERVAÇÃO: para o requerimento ao RI deverá ser apresentada certidão dos órgãos municipais e/ou federais, nos termos da Instrução Normativa INCRA nº 82/2015 e da Nota Técnica INCRA/DF/DFC nº 2/2016, com validade de 30 dias. Para o tabelião, não há exigência de tal certidão, mas importante que seja devidamente demonstrado tratar-se de imóvel urbano ou rural. (VERIFICAR COMO SOLICITAR TAL CERTIDÃO, SE FOR FÁCIL DE OBTER E NÃO FOR ONEROSA, PODE SER APRESENTADA TAMBÉM AO TABELIÃO)

c.4) as características do imóvel, tais com a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo.

c.5 - o endereço do imóvel usucapiendo.

c.6 - informar se é apenas um imóvel ou mais de um, e se estão situados em uma ou mais circunscrições (se for mais de um imóvel). OBSERVAÇÃO: abrangendo a usucapião, mais de um imóvel, SE CONTÍGUAS AS ÁREAS, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de um único requerimento e ata notarial).

c.6 - o valor atribuído ao imóvel usucapiendo (o valor do imóvel será o valor venal relativo ao último IPTU ou ITR e, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado)

d- quanto à modalidade da usucapião: a modalidade requerida e sua base legal ou constitucional.

e- quanto à posse:

e.1 - a origem da posse: a forma pela qual o requerente adquiriu a posse (relatar em resumo o caso, inclusive fazendo menção a justo título, se houver).

e.2 - as características da posse, a existência de edificação no imóvel usucapiendo feita durante a posse ou de benfeitoria ou de qualquer acessão, com a referência às respectivas datas de ocorrência.

e.3 - o tempo de posse

e.4 - se o tempo de posse necessário para a usucapião é somado ou não ao tempo de possuidores anteriores, cujo nome, estado civil e qualificação que o requerente possui deverão ser informados.

f- quanto ao obstáculo para a transferência da propriedade por escritura pública: o óbice à correta escrituração das transações deverá ser justificado pelo requerente, devendo o requerente ser alertado de que a prestação de declaração falsa configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

2.8) sobre a anuência expressa e sobre a sua dispensa:

a) deverá ser apresentada ao Registrador de Imóveis a anuência expressa dos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título, bem como de seus cônjuges ou companheiros.

b) a anuência pode constar da planta ou se feita em documento autônomo, que, se for particular, deverá conter reconhecimento de firma (art. 10, § 7º): se a anuência for feita na própria ata notarial, importante constar da ata que foi apresentada a planta do imóvel usucapiendo e que, após análise da mesma, as referidas pessoas deram a sua anuência.

c) a anuência, no caso de pessoas já falecidas, poderá ser dada pelos herdeiros, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante: essa redação ficou truncada, havendo inventariante, bastaria a assinatura dele, não sendo necessária a assinatura de todos os herdeiros.

d) dispensa da anuência:

d.1) 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, será dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

d.2) se for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a inexistência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor civil, 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.

d.2.1) são exemplos de títulos ou instrumentos: compromisso de compra e venda; cessão de direitos e promessa de cessão; pré-contrato; proposta de compra; reserva do lote ou qualquer instrumento no qual conste a vontade das partes, a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, preço, modo de pagamento e promessa de contratar; procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel; escritura pública de cessão de direitos

hereditários, especificando o imóvel; documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

d.2.2) a prova da quitação será feita por declaração escrita ou por recibo, com firma reconhecida, ou mediante a apresentação da quitação da última parcela do preço.

e) No caso de CONDOMÍNIO EDILÍCIO:

e.1) para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a ANUÊNCIA do síndico do condomínio: logo, dispensada anuência de confrontantes.

e.2) Na hipótese de condomínio constituído de fato, sem registro do ato de incorporação ou sem a averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

3) Sobre a tributação:

3.1) foi expressamente reconhecido que NÃO INCIDE ITBI no ato de usucapião. (art. 24).

3.2) não foi esclarecido sobre a incidência ou não de ITCD, no caso de imóvel que foi recebido em virtude de sucessão causa mortis ou doação, mas nós entendemos que somente deverá incidir o referido imposto se o tempo de posse do falecido ou do doador tiver que ser acrescido à posse dos herdeiros ou donatários.

4) Sobre a justificação de posse:

4.1) O Provimento nº 65/CNJ esclareceu sobre a justificação que será feita perante o Oficial de Registro, conforme art. 17, § 1º: 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 § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC.

4.2) O Provimento não tratou da escritura de justificação notarial de posse para fins de usucapião, mas ela é uma ferramenta muito importante para comprovar a posse e já é amplamente utilizada em Portugal para tal fim. A escritura de justificação de posse pode ser usada em quaisquer casos, mesmo que já existente o justo título ou outro documento que comprove a continuidade, a natureza e o tempo da posse. Está na esfera da autonomia privada a solicitação ao tabelião pelo interessado de lavratura de quaisquer atos.

É importante esclarecer aos interessados que esta escritura não é obrigatória, mas uma alternativa para acelerar, com segurança jurídica, o procedimento. Na escritura de justificação de posse é possível já fazer os requerimentos que devem constar na petição inicial do procedimento administrativo de usucapião, desde que o advogado também a assine, podendo também ser apresentados na mesma os documentos necessários ao referido procedimento.

CONCLUSÃO

Em conclusão, o novo Provimento nº 65/CNJ uniformizou nacionalmente a usucapião extrajudicial, atribuindo ao Tabelião e ao Oficial de Registro de Imóveis ferramentas para concretizar, por meio do registro, o direito de propriedade dos usucapientes, de forma célere e com segurança jurídica.

No Provimento, a questão do ITBI foi esclarecida de forma clara e observando a Constituição, posto que a posse não é um direito real, não havendo que se falar em cobrança de ITBI para a cessão de posse. Faltou esclarecer sobre o ITCD, no caso de imóvel que foi recebido em virtude de sucessão causa mortis ou doação, mas, no nosso entendimento, somente deverá incidir o referido imposto se o tempo de posse do falecido ou do doador tiver que ser acrescido à posse dos herdeiros ou donatários.

O Provimento não tratou da escritura de justificação notarial de posse para fins de usucapião, mas ela é uma ferramenta muito importante para comprovar a posse e já é amplamente utilizada em Portugal para tal fim.