

## USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Charleston Lemos Gadelha da Silva <sup>1</sup>

### RESUMO

O presente artigo tem por escopo abordar a usucapião extrajudicial, este vem a ser o instrumento utilizado pela parte que detém apenas a posse do imóvel, vindo assim, a se tornar no futuro proprietário do imóvel de posse. Sendo uma das melhores maneiras para regularizar um imóvel de posse. Desta forma, o artigo busca analisar a ação de usucapião que tem por objetivo regularizar o imóvel, transformando a posse em domínio, sendo a forma mais recomendada para trazer proteção a parte que adquiriu a posse do bem imóvel. Com isso, o artigo tem a finalidade de estudar a usucapião extrajudicial que é o trabalho em conjunto desenvolvido entre as partes requerentes que tem que ser representadas por seu advogado ou defensor público com o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente no ofício do registro de imóveis da circunscrição (cartório) na comarca onde estiver situado o imóvel usucapiendo. Não sendo admitido em nenhuma hipótese usucapião extrajudicial de bens públicos. A usucapião extrajudicial tem um caráter opcional ao jurisdicional conforme a nova lei processual civil (artigo 1071 que se inseriu o artigo 216-A na Lei nº6015/73, e Provimento 65 do CNJ).

**Palavras-chave:** Usucapião; Extrajudicial; Lei de Registros Públicos.

### ABSTRACT

*The purpose of this article is to address extrajudicial adverse possession, this becomes the instrument used by the party that only owns the property, thus becoming the future owner of the property in possession. Being one of the best ways to regularize a property owned. In this way, the article seeks to analyze the adverse possession action that aims to regularize the property, transforming ownership into domain, being the most recommended way to bring protection to the party that acquired ownership of the property. With this, the article has the purpose of studying the extrajudicial usucapião that is the joint work developed between the requesting parties that has to be represented by their lawyer or public defender with the request for extrajudicial recognition of usucapião, which will be processed directly in the official letter. of the property registry of the district (notary) in the district where the property is located usucapiendo. Under no circumstances will it be allowed to overuse public assets. Extrajudicial usucaption has an optional character to the jurisdictional one according to the new civil procedural law (article 1071 which inserted article 216-A in Law nº 6015/73, and Provision 65 of the CNJ).*

**Keywords:** Adverse possession; Extrajudicial; Public Records Act.

---

<sup>1</sup> Acadêmico em Direito pela Universidade do Grande Rio Prof. José de Souza Herdy - UNIGRANRIO-Campus Duque De Caxias, orientado pelo Professor: Haroldo.

## 1. INTRODUÇÃO

O presente artigo traz o tema: A usucapião extrajudicial, dando foco no CPC/ 2015 e em sua alteração com o advento da lei 13.465/2017- regularização fundiária urbana e rural, sendo uma modalidade derivada dos direitos reais (coisas), se fundamentando no direito civil e constitucional como uma melhor forma de defesa do trabalho.

Primeiramente o artigo se justifica por ser tema de grande relevância para o direito imobiliário, uma vez que a usucapião extrajudicial foi instituída pelo artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), sendo modificada pelas leis supracitadas, o que gerou celeridade em ações de usucapião.

Portanto, usucapião vem a ser o modo de adquirir uma propriedade, com a posse prolongada da coisa, sendo necessário atender certos requisitos legais para que se forme a sua legalidade. A aquisição da propriedade através da usucapião traz menção ao direito de ser dono de certa propriedade, sendo este alguém diferente do proprietário do local, que por sua culpa, negligência e inércia se fez valer o direito de que alguém tome a posse do local, fazendo assim que a propriedade através de outra pessoa ganhe novamente prosperidade, que a faz melhorar (seja sendo cultivada, reformada etc..) durante anos.

O artigo vem abordar como um das problemáticas a necessidade de que devem ser entregues todos os documentos necessários para a aquisição por usucapião extrajudicial, onde, inicialmente os documentos pessoais, advogado constituído ou defensor público para realização do pedido de requerimento de reconhecimento do usucapião extrajudicial, (conforme os requisitos da petição inicial, artigo 319 do CPC), no que couber, tendo que indicar a modalidade de usucapião que será requerida e sua base legal, documentos sobre a origem e as características da posse, se há edificação, benfeitorias ou qualquer acessão no imóvel usucapiendo; o nome das partes, assim como, de todos os possuidores anteriores cujo no tempo da posse que foi somado ao do adquirente para contemplar o período aquisitivo, o número da matrícula do imóvel ou a informação de que não se encontra matriculado, com valor atribuído ao imóvel.

Assim, o artigo traz como objetivos analisar a usucapião extrajudicial, e suas novidades, bem como a aplicação do novo Provimento 65 do CNJ, que fica obrigatório o requerimento assinado por advogado ou por defensor público,

constituído pelo requerente e instruído com o instrumento de mandato público ou particular com poderes especiais, ou que outorgue ao defensor a capacidade postulatória. 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.

Sendo preciso a formalização do pedido de requerimento de usucapião extrajudicial com os requisitos da petição inicial acima citados, para que seja instruída a Ata Notarial. Sendo obrigatórias as cópias originais ou autenticadas dos titulares de direitos reais, proprietários confinantes ou ocupantes, principalmente se as assinaturas não constem na planta.

Não se fazendo necessário o consentimento de cônjuge do requerente sob o regime de bens de separação total de bens.

Assim, depois de formalizado o pedido será lavrada pelo tabelião a Ata Notarial, onde será atestado o tempo da posse do requerente e de seus antecessores, com suas qualificações, e-mail, descrição do imóvel, características da posse, forma de aquisição, modalidade de usucapião, o valor do imóvel, todas as outras informações que o tabelião considere necessárias, e requisitos do artigo 4, inciso I, do provimento 65. Podendo ser negada e impugnada, se não for comprovada e atestada a tempo de posse. Onde, o Artigo 4º deste provimento 65 - 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.

Devendo ser realizada também, diligências no local do imóvel para que o Tabelião possa atestar a posse. Sendo dispensável apenas em caso de condomínio edilício. Podendo fazer constar também em Ata Notarial fotos dos imóveis objeto de usucapião.

O projeto de planta de situação do imóvel e memorial descritivo deverá ser assinado pelo profissional legalmente habilitado responsável por sua elaboração, com prova de anotação responsabilidade técnica no respectivo conselho de Fiscalização Profissional (ART-CREA), com reconhecimento de firma. 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. No requerimento de pedido de usucapião para Lavratura de Ata Notarial, poderá constar contrato de compra e venda de aquisição da posse do imóvel, se houver, ou algum documento que comprove a posse em um período de pelo menos cinco anos, todas as certidões negativas de praxe para o negócio imobiliário, como a escritura do último proprietário do imóvel no registro do Registro Geral de Imóvel, se houver, certidão de débito fiscal e certidão de ônus reais, bem como os contratos anteriores onde constou as transmissões de posse dos antecessores, se houver. 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.

Desta forma, o artigo usou de metodologia a pesquisa exploratória, baseada em leis pertinentes ao tema, através de coleta de dados por meio virtual.

## **2. DA USUCAPIÃO: MODALIDADE EXTRAJUDICIAL**

O Novo Código Civil, trouxe vários outros tipos de usucapião (rural, extraordinário, ordinário, urbano, extrajudicial), se destacando também nos dias atuais, como sendo uma nova modalidade o usucapião extrajudicial (administrativo), tendo o usucapião extrajudicial tem um caráter opcional ao jurisdicional conforme a nova lei processual civil (artigo 1071 que se inseriu o artigo 216-A na Lei nº6015/73, e Provimento 65 do CNJ.

O Usucapião do Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), em primeiro lugar vem com uma forma de regularizar o imóvel, sendo um ótimo instituto, vindo do direito romano, pouco utilizado ainda aqui no Brasil, sendo aplicado com um certo preconceito. É uma das ações mais importante do nosso ordenamento jurídico brasileiro para regularizar os imóveis.

Para se fazer a usucapião, a parte não poderá se encontrar em uma situação frágil, pois poderá ser contestada sua posse. A posse do imóvel tem que se de forma mansa, pacífica, já consolidada há alguns anos, de uma forma ininterrupta e prolongada, variando no tempo por pelo menos 5 anos.

A usucapião é um magnífico instrumento para atender, a mais nobre função social da propriedade, seja qual for, servir de moradia ou para a regularização fundiária, a usucapião extrajudicial é um instrumento importante para a desjudicialização (para desafogar o judiciário).

Alguns juízes, já vem proferindo despacho em processos de usucapião judicial, indicando que somente seria cabível a ação de usucapião judicial após a tentativa do administrativo, tendo que ocorrer primeiro o exaurimento da via extrajudicial, para as partes ajuizarem a usucapião judicial. Sendo assim, após a ocorrência de algum empecilho (quando não há composição, quando há divergência) do administrativo (extrajudicial).

A pessoa que faz a usucapião, tem que ter a posse do imóvel, se fazendo observar do lapso temporal, tem o direito de fazer e usufruir da usucapião, tendo apenas que ter a posse de 15, 10 ou 5 anos, e não o registro do imóvel. No Brasil há muitas espécies de usucapião, cada espécie tem seus requisitos de usucapião. Temos dois procedimentos importantes, o Judicial e o Extrajudicial, que também é conhecido como administrativo.

O Usucapião Extrajudicial, quer dizer que ele será feito no cartório, sem utilizar o poder judiciário, apesar do cartório fazer parte do Poder Judiciário, pois é uma delegação dada ao oficial do cartório.

Devemos deixar claro que existem várias espécies de usucapião, sendo a mais conhecida o extraordinário, que precisa de 15 anos de posse, podendo cair para 10 anos, uma redução se houver, e se ficar provado a moradia habitual, mesmo que o imóvel tenha uma função econômica, não sendo somente cabível pra quem mora no imóvel, mas o comerciante também pode fazer o usucapião provando o uso habitual pelo comerciante.

Temos também a usucapião ordinário muito utilizado, tendo este, que ter um título de boa-fé, e estar na posse do imóvel pelo menos 10 anos, caindo para 5 anos se tiver averbação no cartório de imóveis (compromisso de compra e venda), cabendo a soma da posse do outro. Tendo a modalidade da usucapião coletiva em litisconsórcio, sendo possível essa regularização.

Quando se fala em usucapião, temos que ter em mente o gênero, os requisitos gerais e obrigatórios, independente das espécies, tendo que ter esses três requisitos: a posse (podendo ocorrer a redução o tempo devido a posse habitual ou averbação em cartório), sendo a posse mansa e pacífica e o *animus donimi* (a

vontade de ser dono do imóvel) não se aplicando ao empréstimo, comodato e locação do imóvel.

O usucapião constitucional especial, tem lapso temporal de 5 anos, se o imóvel for urbana não poderá ultrapassar 250 metros quadrados, já no rural não é metro quadrado, mas por hectares, não podendo ultrapassar os 50 hectares, e não podendo ter outro imóvel, tendo seus requisitos próprios.

A usucapião de abandono de lar (conhecido como meação e domiciliar) tem o prazo de 2 anos por abandono do cônjuge e companheiro, imóvel de até 250 metros quadrados, e precisa ocorrer o abandono fático (físico, financeiro e psicológico), cabendo somente para o imóvel e meeiros.

A ideia do usucapião Extrajudicial é boa para todos, pois desafoga o judiciário, mas esse escolha tem que ser feita com muito cuidado, pois ela veio da regulamentação do Novo Código Civil, não podendo ser confundido com o direito de laje(não é usucapião), o usucapião extrajudicial foi implantado com a Lei nº13466/17, e o novo código regulamentou, essa nova lei alterou a Lei 6015/73, acrescentando o artigo 216-A, ocorrendo a inclusão desse artigo que gerou a mudança na lei de registros públicos, com essa inclusão tendo um artigo próprio o 1071 do Código de processo Civil para usucapião.

Alguns doutrinadores defendem que, para que se faça a usucapião administrativo (extrajudicial), o ato tem que ser totalmente voluntário, não havendo briga e litígio, mesmo que fora do judiciário.

Não poderá ocorrer a usucapião extrajudicial se houver litígio, tendo que haver concordância entre as partes, em casos em que houver algum menor, ou incapaz, não se poderá aplicar a usucapião extrajudicial.

Sendo o procedimento facultativo, as partes escolhem o procedimento (Judicial ou Extrajudicial), a ser utilizado, respeitando os requisitos de cada caso concreto. A documentação não poderá ser confusa, tendo o título ter sido adquirido de boa-fé.

O Usucapião Extrajudicial, vem como mais uma opção no nosso ordenamento jurídico, tendo que se verificar todos os requisitos para sua aplicação. O tempo da usucapião extrajudicial pode depender de cada região do país, de cada cartório, tudo depende também de cada caso concreto. Se aplicará o Usucapião Judicial quando houver: Se houver menor; -Litígio (briga); Não tem registro anterior em cartório; Se tem documentos confusos

Se aplica ao administrativo (extrajudicial) se tiver os requisitos gerais mais aplicação involuntária (praticamente uma doação). Tendo que se observar alguns apontamentos.

## 2.1 DAS INOVAÇÕES

Será aplicado a usucapião extrajudicial, quando a parte tiver muitas provas da posse do bem imóvel, provendo que não existe litígio, muitas provas documentais contratuais com justo título de boa-fé, não podendo existir contradição, confusão, sem documentos.

O provimento 65, veio a regulamentar de fato a usucapião extrajudicial, no início, muitos cartórios, registradores e advogados tinham receio, medo, dúvidas de como usar esse instituto, vindo do Provimento 65.

O usucapião de cartório é facultativo, a parte tem livre escolha, podendo optar pelo judicial ou pelo extrajudicial, desde que preencha os requisitos. Podendo ser distribuído judicialmente, com posterior suspensão para se tentar fazer o extrajudicial.

Ao realizar o usucapião no cartório ao final ao invés de ter uma sentença declaratória com ordem judicial, no de cartório já sai uma escritura pública de usucapião, feito com a comprovação de vários documentos, para posterior registro verificando a existência de fato e de direito que a parte possa registrar no futuro. Sendo dois procedimentos parecidos.

A parte precisa necessariamente da posse de fato, usufruindo da posse, que é diferente de domínio quando se tem o registro, na locação o inquilino tem a posse, mais não tem o domínio, que é do locador. O direito de usucapião deriva da posse de um período prolongado. O tipo de ação vai ser determinada pela quantidade de anos na posse (sendo aplicado no Brasil do usucapião advindo do direito italiano).

O usucapião extraordinário, com 15 anos na posse ininterrupto, sendo usado habitualmente para habitação podendo cair para 10 anos, podendo tudo inclusive a má-fé (quando não é feito o inventário do imóvel, não sendo dividido com as partes) não constituindo crime maior de 250 metros quadrados, mesmo possuindo outro imóvel, outros usucapiões, outros imóveis.

A segunda espécie é a ordinária, com uma posse de 10 anos ininterrupta, e em algumas situações podendo cair para 5 anos, sempre de boa-fé, não tendo limite de metragem, podendo ter outros imóveis.

O terceiro mais utilizado é o constitucional (especial), tem uma vantagem, sendo este, mais célere, podendo ser de 5 anos de posse, porém possui muitos requisitos, como a metragem de 250 metros quadrados para imóvel urbano, rural até 500 hectares, não podendo ter outro imóvel no nome da parte registro.

### **3. DIREITOS DO POSSEIRO: TENHO SOMENTE A POSSE, COMO ME DEFENDER?**

No Brasil, mais de 70% dos imóveis são irregulares, existindo somente a posse do imóvel, a posse é diferente do domínio(registro, é propriedade, é matrícula, é quando seu nome está no registro do imóvel), quem tem a posse, tem que ser orientado para fazer o registro (escritura pública, recolher os tributos, e fazer o registro no cartório por tabelião). As pessoas não regularizam os imóveis por diversas questões e motivos, uma delas, pode ser apresentar pela falta de um inventário (que é uma mera expectativa de direito), estando o herdeiro apenas na posse.

O registro (domínio) tem uma segurança maior, não é uma segurança absoluta. O que se apresenta é uma segurança relativa, exemplo disso, é um imóvel registrado, mas podendo o Estado aplicar um tombamento, perdendo um valor de mercado, terá dificuldade de vender.

A desapropriação também apresenta uma segurança relativa, atos da administração de caso fortuito ou de força maior, requisição, existindo assim, vários institutos que comprovam que há uma segurança relativa.

O registro (que é o domínio) se apresenta com uma segurança muito maior que a posse. A posse tem sua importância, pois com a posse a parte pode adquirir o registro, gerando a posse, o direito de vizinhança (saúde, segurança e sossego), ação de obrigação de fazer e de não fazer, pois possui a posse.

Quem tem a posse, pode também usufruir das ações possessórias, pode fazer a ação de reintegração de posse, a manutenção da posse, interdito proibitório (que é ação de iminência preventiva), ações importantes prevista no código de processo civil.

Quem tem a posse pode regularizar, utilizando um instituto antigo do direito romano da usucapião, podendo se utilizar do judicial e do extrajudicial, consegue também usufruir de medida de judicial de embargos de terceiro, para proteger sua posse (situação de fato).

A posse no Brasil é estudada a partir do princípio da função social da propriedade, quem tem a posse tem o direito de regularizar o imóvel, consegue se defender. Na locação também existe a posse, sendo esta, uma posse direta do inquilino que não se aplica a modalidade de usucapião (não tem o domínio da posse).

Com base na posse, temos também os contratos do direito imobiliário, de cessão de direitos possessórios, contrato preliminar de compra e venda (facultativo) para formalização posterior da venda, contrato de escritura pública, contrato de compromisso. Infelizmente a posse tem um valor menor de mercado, podendo posteriormente ser regularizado (usucapião) para sua valorização.

O usucapião, em nosso caso especificamente o extrajudicial, aquela realizado em cartório, é totalmente diferente, e exerce uma função diferente ao que o juiz está acostumado, pois no usucapião o juiz exerce uma função de fiscalização para se certificar se realmente existe a posse, julgando posteriormente declarando a posse, sendo uma nova espécie o extrajudicial, prevista no novo código civil.

Nas ações de usucapião pode existir a cobrança para manutenção a manutenção processual, prevista pela OAB, podendo ser cobrado um valor mensal, fora o valor cobrado pelos honorários, sendo uma das ações mais lucrativas no direito, com o novo código de processo civil.

Hoje no Brasil existe um grande número de imóveis, sendo posses, de certa forma são imóveis que estão irregulares, muito pelo direito registral ser caro demais no Brasil.

Por existir muitas etapas como a escritura pública, os pagamentos dos tributos, o registro, as pessoas deixam de registrar o imóvel, deixam de cumprir essas etapas importantes, por diversos motivos na hora da compra, vindo o imóvel a permanecer irregular por muitos anos virando em muitos casos, outras ações, como a de (inventário) por exemplo, encarecendo ainda mais.

A usucapião extrajudicial veio para democratizar essa regularização de uma forma menos burocrática. A posse tem um valor muito significativo, pois quem tem a posse pode regularizar, pode utilizar os interditos possessórios, pode colher os frutos.

Infelizmente é uma ação muito pouco utilizada, tamanha a quantidade de imóveis irregulares em que se encontra, na faixa de uns 70% por cento, sendo muito lucrativa para o advogado.

Sendo a usucapião extrajudicial uma ação diferente, mais rápido e menos complexa. Uma ação de usucapião judicial leva em media, se tudo correr bem, se não houver erro na distribuição da peça, se não errar na juntada de documentos, poderá durar cerca de 3 a 4 anos, podendo existir usucapião de 2 anos, mesmo com o aperfeiçoamento do sistema do judiciário de forma eletrônica. Hoje o processo de usucapião, se utilizar da citação frontal, que vem a ser a citação do vizinho da frente, servindo como uma inovação.

O usucapião se utiliza do direito imobiliário e civil, ficando o advogado preso aos documentos que a parte traz, aos documentos principal do direito registral, tendo sempre que ter certidões atualizadas, precisando o advogado er muita atenção a esses documentos como a (transcrição e a matricula) que e a certidão de propriedade, em alguns municípios acontece esse serviço online, podendo tirar essas certidões online.

#### **4. DOCUMENTOS NECESSARIOS PARA LAVRATURA DE ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDUCIAL**

**DOCUMENTOS PESSOAIS:** Se faz necessário para iniciar o usucapião extrajudicial os documentos pessoais da parte como o CPF, RG, Certidão de nascimento ou Escritura de União Estável, conforme o estado civil, comprovante de residência dos requerentes, interessados e confinantes que sejam citados na Ata Notarial; se fazendo obrigatória a presença de advogado com OAB e CPF dos advogados, com copias autenticadas e certidões com prazo de validade de até 90 dias.

**PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E MEMORIAL DESCRITIVO:** Precisa da planta da situação do imóvel e memorial descritivo da área objeto do usucapião assinado pelo profissional legalmente habilitado responsável por sua elaboração, com prova de anotação e responsabilidade técnica no respectivo Conselho de Fiscalização Profissional (ART-CREA), com reconhecimento de sua firma e assinada pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matriculas dos imóveis confinantes. Planta com mais 4 copias simples

para o RGI (ART. 216-A, II, LRP); Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais do imóvel usucapiendo ou pelos confrontantes, o titular será notificado, pessoalmente ou por correio com AR, para manifestar consentimento expresso em 15 dias, sendo o silêncio concordância.

**REQUERIMENTO PARA LAVRATURA DE ATA NOTORIAL:** Precisa da realização do Requerimento para lavratura da Ata Notarial de contestação da exteriorização da posse e dos indícios da sua duração para fins de instrução do procedimento de RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO. No Requerimento devesse contar, além da descrição detalhada do imóvel usucapiendo: Declaração de desconhecimento da existência da ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo; Informações de pessoas a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores; A modalidade da usucapião pretendida, cumprimento de seus requisitos e a qualificação da posse; Valor de mercado do imóvel usucapiendo.

**CERTIDÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL:** Necessita da Certidão atualizada do imóvel a ser usucapido, se registrado, ou certidão negativa para fins de usucapião, caso não haja registro. Apresentar, também, certidões atualizadas dos imóveis dos confinantes, caso possuam matrícula ou transcrição.

**CERTIDÕES DE DISTRIBUIÇÕES DE FEITOS:** Das certidões de distribuições de feitos expedidas pela Justiça Federal e Estadual como (Ações Cíveis, Executivos Fiscais e Ações Possessórias) da Comarca da situação do imóvel e domicílio do Requerente e de seus antecessores, caso aproveite o tempo de posse, demonstrando a inexistência de ações em curso que caracterizam oposição a posse do imóvel, ou a sua improcedência, com trânsito em julgado, comprovando a natureza mansa, pacífica da posse.

Tais dados, podem ser consultados no teor do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do TJRJ nº 23/2016 e artigo 216-A da Lei nº 6015/73 inserido pelo artigo 1071 do NCPC.

**5. DAS ANUÊNCIAS DO ART. 216-A, II, 2º PARTE E SEU PARAGRAFO 2º. C/C AR.12 DO PROVIMENTO 23/2016 do CGJ-RJ.**

O provimento 23, e mais um instrumento que regulamenta a usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis no estado do Rio de Janeiro, considerando as disposições contidas no art. 1.071, da Lei nº13.105/2015 (Novo código Civil), que introduziu o art. 216 A na Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), para admitir o reconhecimento extrajudicial da usucapião a ser realizada junto aos Registros de imóveis, bem como, para orientar os tabeliães de Notas quanto as formalidades pertinentes a Ata notarial que visa instruir o pedido.

Art. 12 do Provimento 23, " A anuência dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, e nas matrículas dos imóveis confinantes, poderá ser certificada na própria ata notarial, ou prestada em documento apartado, publico ou particular, com reconhecimento de firma, declarando-se o conhecimento da planta e do memorial descritivo e a concordância com o procedimento".<sup>2</sup>

Art.206 A, Provimento 65, 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 reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.<sup>3</sup>

A anuência do titular de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo deve ser acompanhada também por seu cônjuge, quando casado for. Tratando-se de pessoa falecida, a anuência poderá ser prestada pelo inventariante ou pelos seus herdeiros identificados, da qual poderá constar a concordância, e no caso de imóvel não objeto de registro ou transcrição, pelos ocupantes identificados na ata notarial.

Se o titular de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo não anuir, nos termos dos itens anteriores, ou se

---

<sup>2</sup> CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO- CGJ-TJRJ. **PROVIMENTO 23/2016** (que regulamenta a usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis no Estado do Rio de Janeiro). Disponível em:<<<http://cgj.tjrj.jus.br/noticias/noticia/visualizarconteudo/1017893/5209384>>>. Acesso em: 15 set. 2020.

<sup>3</sup> CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ. **PROVIMENTO 65/2017** da (que estabelece as diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial). Disponível em:<<[https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento\\_65\\_14122017\\_19032018152531.pdf](https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf)>>. Acesso em: 15 set. 2020.

não for encontrado para ser notificado ou estiver em lugar incerto ou não sabido, será notificado por edital, interpretando o silêncio como concordância.

Podendo anuir como confinante:

- Tratando-se de condomínio especial - o síndico
- No condomínio geral - qualquer dos condôminos
- Em caso do bem objeto de meação - qualquer dos cônjuges ou meeiro
- Tratando-se de pessoa falecida - o inventariante ou os herdeiros identificados em escritura pública declaratória da inexistência de outros herdeiros - da qual poderá contar a concordância no caso de imóvel não objeto de registro ou transcrição - os ocupantes identificados na ata notarial.<sup>4</sup>

Considera-se anuente o proprietário que tenha concordado previa e documentalmente com a transmissão da posse ou propriedade do imóvel, desde que haja reconhecimento de firma ou registro público, e não haja dúvida quanto a identificação do imóvel.

E dispensada a anuência dos confrontantes quando o imóvel usucapiendo for unidade autônoma cujos limites, perfeitamente discriminados no assento imobiliário, coincidam com a descrição no memorial apresentado, salvo no caso de unidades em sobrados e assemelhadas, segundo prudente critério do Oficial.

E também dispensada a anuência dos confrontantes quando o imóvel usucapiendo for em área cujos limites, perfeitamente discriminados no assento imobiliário, coincidam com a descrição no memorial.

No caso de imóvel ou proprietário atingido por ordem de indisponibilidade, e necessária a anuência da autoridade judicial ou administrativa.

Serão arquivadas as cópias autenticadas de todos os documentos, encaminhando os originais para o RGI.

A ata notarial poderá ser lavrada independentemente do preenchimento dos requisitos da usucapição extrajudicial, devendo consignar que as partes foram cientificadas de que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapição, que poderá ocorrer em juízo na falta de requisitos do

---

<sup>4</sup> CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO- CGJ-TJRJ. **PROVIMENTO 23/2016** (que regulamenta a usucapição extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis no Estado do Rio de Janeiro). Disponível em: <<<http://cgj.tjrj.jus.br/noticias/noticia/visualizarconteudo/1017893/5209384>>>. Acesso em: 15 set. 2020.

processamento perante o Registro de Imóveis conforma artigo 5º, Provimento 23/2016 –CGJ-RJ.

## **6. DA VERIFICAÇÃO DA POSSE**

Tem que se verificar a posse da parte interessada se é originária ou sucessória.

Se for sucessória, tem que se verificar se foi adquirida a título singular por (compra ou venda), ou universal (herança). Da posse a título universal, tem que verificar se há inventário concluído ou em andamento e se há herdeiros envolvidos.

Em se tratando de posse a título singular, tem que se verificar se o interessado está somando o tempo da posse anterior com o tempo de sua posse ou de posses anteriores são continuas e pacíficas. Não devendo ser consideradas as posses por períodos interrompidos.

Se o requerimento for para reconhecimento de usucapião ordinária, o tempo da posse do requerente e dos sucessores deve constar de justo título, com a comprovação de algum documento escrito válido de transmissão da posse.

## **7. DOS EMOLUMENTOS**

Serão devidos emolumentos correspondentes a um ato com valor de mercado do bem, calculados em conformidade com a Lei nº 3.350/99.

## **8. CONCLUSÃO**

A usucapião é uma forma de adquirir a propriedade do imóvel, tendo que existir a posse em um lapso temporal de pelo menos cinco anos, servindo principalmente para atingir a função social da propriedade, servindo também como um mecanismo para regularizar o imóvel adquirido através da posse, o usucapião tem uma finalidade importante para sanar vícios registraes.

A usucapião extrajudicial foi regularizada no Novo Código de Processo Civil atual, com alteração na Lei 6.015 (Lei de Registros Públicos), ocorrendo a inclusão do artigo 206-A, no artigo 1071 CC, mas foi o Provimento 65 trouxe mais segurança na aplicação e na utilização desse direito.

Logo após essa mudança, houve uma certa resistência por parte dos advogados, das partes, dos juízes, inclusive dos cartórios, os tabeliões para lavrar a escritura publica, e os registradores, todos de certa forma, ficaram desconfiados, em relação aos documentos e a sua aplicação.

Podendo a usucapião extrajudicial ser realizada em um cartório, se fazendo necessária a presença de advogado na assinatura e conferência, no cartório onde o tabelião da jurisdição ira solicitar os documentos para a usucapião extrajudicial, que são muito parecidos com o do judicial, uma vez que se precisa provar a posse, e que se prova através de documentos da posse, que deve mansa, pacifica, e que tenha o *animus domini*.

O Provimento 65, nos trouxe a possibilidade de mesmo que já tenha a usucapião judicial em andamento, se poder pedir a suspensão da usucapião judicial, e pedir no cartório a usucapião extrajudicial, podendo posteriormente desistir do processo judicial.

Vindo a esclarecer também a não obrigatoriedade de se primeiro tentar a usucapião extrajudicial para depois passar para o judicial, o que vem acontecendo muito pelos juízes, que preferem propor a desjudicialização aos requerentes.

Solucionando também a notificação, pois quando não existia a notificação dos vizinhos (confrontantes), atrapalhava a usucapião, e hoje não mais, facilitando e ajudando a atender a função social do imóvel em um pais como o Brasil onde mais de 70% dos imóveis não são regularizados, prevalecendo a posse dos imóveis.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Código De Processo Civil. Lei 13105/15.** Disponível em: <<  
<https://www.jusbrasil.com.br/topicos/28892916/artigo-384-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015>>>. Acesso em: 15 set. 2020.

BRASIL. **Lei De Registros Públicos - Lei 6015/73.** Disponível em: <<  
<https://www.jusbrasil.com.br/topicos/32332527/artigo-216a-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973>>>. Acesso em: 15 set. 2020.

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO- CGJ-TJRJ. **PROVIMENTO 23/2016** (que regulamenta a usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis no Estado do Rio de Janeiro). Disponível

em:<<<http://cgj.tjrj.jus.br/noticias/noticia/visualizarconteudo/1017893/5209384>>>.  
Acesso em: 15 set. 2020.

CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ. **PROVIMENTO 65/2017** da (que estabelece as diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial). Disponível em:<<[https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento\\_65\\_14122017\\_19032018152531.pdf](https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf)>>. Acesso em: 15 set. 2020.