

CARTILHA PROCEDIMENTO

ATA NOTARIAL PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

1. Fundamento legal

- Lei [13.105/15](#) (Código de Processo Civil), art. 1.071. Inclui na [Lei 6.015/73](#) (Registros Públicos) o art. 216-A.
- O Oficial de Registro Imobiliário analisa e defere ou rejeita o reconhecimento da usucapião extrajudicial.
- Facultou-se aos interessados a escolha entre o procedimento extrajudicial e o processo judicial.
- [Lei 13.465/17](#), altera a [Lei 6.015/73](#), simplificando ainda mais a usucapião extrajudicial.

2. Procedimento da usucapião extrajudicial

- Documentos necessários:

a) Requerimento dos interessados, representados por advogado (Anexo I).

Dica notarial: o requerimento e a ata notarial deverão ser apresentados ao registro de imóvel em quantas vias forem necessárias, para instruir o procedimento de notificação dos titulares de direito, síndico do condomínio na qualidade de confinante e a cientificação da União, Estado e Município.

b) ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse e a cadeia possessória, conforme as circunstâncias e modalidade da usucapião.

c) 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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes.

Dica notarial: no requerimento, autorizar o oficial do registro de imóveis a expedir eventual certidão imobiliária atual e juntar ao procedimento.

¹ Apontamento de alguma ação de cunho pessoal não impede o reconhecimento da usucapião, exceto as que discutem a propriedade ou suspendem o prazo aquisitivo.

d) certidões negativas dos distribuidores¹ da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente.

Dica notarial: As certidões dos distribuidores devem ser atuais (expedidas nos últimos 30 dias).

e) 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.

- Prenotação:

O pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial será autuado pelo Oficial de Registro de Imóveis, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

Declarações:

- Concordância dos titulares de direitos reais registrados ou averbados na matrícula.

- Concordância dos confrontantes.

Notificações e silêncio do notificado:

- 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 para manifestar consentimento expresso, **interpretado o silêncio como concordância**.

- No caso de 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, de forma expressa, **interpretado o silêncio como concordância**.

- Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico;
- 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 edital² mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, onde houver, **interpretado o silêncio do notificando como concordância.**

Rito e Procedimentos:

- Ciência à União, Estado, Distrito Federal e do Município. Se não se manifestarem **em 15 dias**, o procedimento pode seguir. Se manifestarem-se com oposição ao direito, o registrador remeterá ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

- Publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para conhecimento de terceiros.

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

- Transcorrido o prazo de 15 dias do edital para ciência de terceiros, sem pendência de dúvidas ou diligências do oficial, 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.

- Se o interessado não concordar com alguma exigência do registrador, poderá suscitar o procedimento de dúvida, nos termos da Lei.

- Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará³ o pedido.

- No caso de ausência ou insuficiência dos documentos, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa lavrado por tabelião.⁴

- Em caso de impugnação, 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.

Atender aos requisitos da usucapião requerida.

3. A ata notarial e os documentos obrigatórios e facultativos

Integra, obrigatoriamente, o procedimento de reconhecimento da usucapião a apresentação de ata notarial na qual o tabelião **atestará** no mínimo o tempo⁵ da posse e a cadeia possessória⁶, conforme a modalidade da usucapião. Além disso, poderá atestar o que mais entender necessário para prova do direito pretendido, ou o que mais lhe for solicitado.

Esta é uma ata notarial com características próprias: exige-se que o tabelião **ateste** elementos que possibilitem ao registrador certeza para atribuir a propriedade. Constar o tempo de posse é, de fato, impossível ao tabelião realizar. Por isso a lei diz atestar, certificar oficialmente. **O que a lei deseja é a autenticação notarial da demonstração dos elementos caracterizadores da posse, e não constatação presencial do tempo dela.**

² Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correção das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

³ A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião na esfera judicial.

⁴ O tabelião poderá lavrar uma ata ou escritura de justificação de posse.

⁵ O requisito tempo inclui outros elementos da posse que devem integrar a ata.

⁶ Atentar, pois, para certas modalidades de usucapião exige-se requisitos personalíssimos, impedindo a soma da posse de antecessores.

A ata notarial terá como fonte inicial a base geodésica da propriedade e caberá ao tabelião de notas decidir sobre a necessidade de diligência no imóvel usucapiendo, de todo recomendável. Há casos, em que é prescindível a verificação *in loco* do imóvel. **Ex.:** Usucapião de apartamento em condomínio edilício regularmente instituído não necessita a diligência até o imóvel. Se a planta e memorial divergir da realidade física descrita na matrícula ou transcrição, a diligência ao imóvel para se aferir a realidade fática é necessária. **Dica inicial:** Sempre que possível, o tabelião deverá começar o trabalho com a apresentação da matrícula ou transcrição, se houver, do memorial descritivo e planta do imóvel usucapiendo. Isto permitirá atender ao princípio da especialidade objetiva (descrição do imóvel), aos limites da posse e conhecer os confrontantes que concordam com a planta apresentada, caso assinem, podendo também colher as suas declarações e anuências na ata.

Preço - A ata notarial para a usucapião extrajudicial é cobrada pelo valor venal, ou de referência, ou atribuído pelo possuidor ao bem imóvel, o que for maior, com base na tabela de atos com valor para o tabelionato de notas (Fundamento legal: Lei 11.331/2002, Tabela I). Além disso, quando o tabelião se incumbir de outras tarefas necessárias ao aperfeiçoamento do ato, deverá cobrar as despesas efetuada e custas efetivas, desde que autorizado pela parte interessada (Tabela, nota 11.1).

Deste modo, o tabelião pode ajustar a ata ao caso concreto. Três formas iniciais se apresentam:

3.1 - Ata simples, na qual o tabelião constata -em diligência ou não- a existência e características do bem usucapiendo, a presença do possuidor e eventuais confrontantes e testemunhas (vizinhos etc.) que conheçam o possuidor e o tempo da posse. Esta ata pode conter ainda, se houver a apresentação de documentos que façam prova da situação jurídica possessória e que comprovem o justo título, quando for o caso. Nesta ata, é indispensável a apresentação

da planta e do memorial descritivo assinado pelo profissional responsável. **Para certos tipos de usucapião, esta ata não é indicada, como por exemplo, usucapião especial urbana (constitucional).**

Presença indispensável:

- Possuidor como solicitante e declarante

Presenças convenientes:

- Confrontantes, titulares do domínio
- Confrontantes, possuidores
- Vizinhos, que testemunham a posse mansa, pacífica e duradoura de certo tempo

Presenças facultativas:

- Cônjuge do possuidor
- Advogado

Documentos indispensáveis:

- RG e CPF, inclusive dos cônjuges
- Certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu
 - Pacto antenupcial registrado, se houver
 - Certidão de óbito (se viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu
 - Informar profissão
 - Informar endereço
 - Certidão do registro imobiliário, inclusive a negativa, se for o caso
 - Planta e memorial descritivo assinada pelos confrontantes. Qualificar e reconhecer a firma dos confrontantes e do profissional competente apostas na planta
 - Contas de consumo vinculadas ao imóvel, como água, luz, telefone, TV a cabo etc.

Documentos convenientes:

- Justo título⁷
- Recibos ou guias de pagamento de tributos relativos ao imóvel
- Cadastro na prefeitura municipal ou carne de pagamento de tributos

⁷ Para algumas modalidades é documento obrigatório (usucapião ordinária - Art. 1.242 do Código Civil e usucapião

ordinária decorrente de registro cancelado - Art. 1.242, § único do Código Civil).

- Contratos como compromisso de compra e venda, arras etc.
- Documentos indicativos de construções ou benfeitorias feitas no imóvel

Documentos facultativos:

- Certidões negativas dos distribuidores⁸.
Provam que não há ações reais ou pessoais reipersecutórias o que garante ao tabelião que a posse é mansa e pacífica.

Observação:

- Os possuidores que exercem a posse em nome próprio e como donos, devem figurar na ata notarial como solicitantes, inclusive os cônjuges⁹ ou companheiros, conforme o caso;
- Havendo união estável ou convivência, deve ser indicado o nome dos conviventes. Em caso de posse conjunta, ambos devem figurar como solicitantes.

3.2. Ata de verificação em cartório, na qual o tabelião constata -em cartório- com fulcro na base geodésica certa decorrente do memorial descritivo e da planta assinada pelos confrontantes, a presença do possuidor e eventuais confrontantes e testemunhas (vizinhos, etc.) que conheçam o possuidor e o tempo da posse. Esta ata pode conter ainda, se houver a apresentação de documentos que fazem prova da situação jurídica possessória que comprovem o justo título, quando o caso. Nesta ata, é indispensável a apresentação da planta e do memorial descritivo assinado pelo profissional responsável. **Para certos tipos de usucapião, esta ata não é indicada, como por exemplo, usucapião especial urbana (constitucional).**

Presenças indispensáveis:

- Possuidor como solicitante e declarante

Presenças convenientes:

- Confrontantes, titulares do domínio

- Confrontantes, possuidores
- Vizinhos, que testemunham a posse mansa, pacífica e duradoura de certo tempo

Presenças facultativas:

- Cônjuge do possuidor
- Profissional responsável pelo memorial descritivo e planta
- Advogado

Documentos indispensáveis:

- RG e CPF, inclusive dos cônjuges
- Certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu
- Pacto antenupcial registrado, se houver
- Certidão de óbito (se viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu
- Certidão do registro imobiliário, inclusive a negativa, se for o caso
- Planta e memorial descritivo assinada pelos confrontantes. Qualificar e reconhecer a firma dos confrontantes e do profissional competente apostas na planta
- Contas de consumo vinculadas ao imóvel, como água, luz, telefone, TV a cabo etc.

Documentos convenientes:

- Justo título¹⁰
- Recibos ou guias de pagamento de tributos relativos ao imóvel
- Cadastro na prefeitura municipal ou carne de pagamento de tributos
- Contratos como compromisso de compra e venda, arras etc.
- Documentos indicativos de construções ou benfeitorias feitas no imóvel

Documentos facultativos:

- Certidões negativas dos distribuidores.
Provam que não há ações reais ou pessoais

⁸ O apontamento impeditivo deve relacionar-se com o imóvel usucapiendo.

⁹ Se a posse for conjunta, ambos figuram como solicitantes. Se a posse for só de um, o outro comparece anuindo e concordando com o pedido.

¹⁰ Para algumas modalidades é documento obrigatório (usucapião ordinária - Art. 1.242 do Código Civil e usucapião ordinária decorrente de registro cancelado - Art. 1.242, § único do Código Civil).

reipersecutórias o que garante ao tabelião que a posse é mansa e pacífica.

Observação:

- Os possuidores que exercem a posse em nome próprio e como donos, devem figurar na ata notarial como solicitantes, inclusive os cônjuges¹¹ ou companheiros, conforme o caso.

- Havendo união estável ou convivência, deve ser indicado o nome dos conviventes. Em caso de posse conjunta, ambos devem figurar como solicitantes.

- Distinguir em itens diferentes as declarações de cada parte e intervenientes, para que fique claro ao registrador ou juiz, o que é declarado por cada participante.

3.3. Ata de verificação em diligência, na qual o tabelião constata -em diligência- a existência e características do bem usucapiendo, a presença do possuidor e eventuais confrontantes e testemunhas (vizinhos etc.) que conheçam o possuidor e o tempo da posse. Esta ata pode conter ainda, se houver a apresentação de documentos que fazem prova da situação jurídica possessória que comprovem o justo título. Nesta ata, é indispensável a apresentação da planta e do memorial descritivo assinado pelo profissional responsável. **Esta ata é recomendada como padrão.**

Presenças indispensáveis:

- Possuidor como solicitante e declarante

Presenças convenientes:

- Confrontantes, titulares do domínio
- Confrontantes, possuidores
- Vizinhos, que testemunham a posse mansa, pacífica e duradoura de certo tempo

Presenças facultativas:

- Cônjuge do possuidor

¹¹ Se a posse for conjunta, ambos figuram como solicitantes. Se a posse for só de um, o outro comparece anuindo e concordando com o pedido.

- Profissional responsável pelo memorial descritivo e planta
- Advogado

Documentos indispensáveis:

- RG e CPF, inclusive dos cônjuges
- Certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu
- Pacto antenupcial registrado, se houver
- Certidão de óbito (se viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu
- Certidão do registro imobiliário, inclusive a negativa, se for o caso
- Planta e memorial descritivo assinada pelos confrontantes. Qualificar e reconhecer a firma dos confrontantes e do profissional competente apostas na planta
- Contas de consumo vinculadas ao imóvel, como água, luz, telefone, TV a cabo, etc.

Documentos convenientes:

- Justo título¹²
- Recibos ou guias de pagamento de tributos relativos ao imóvel
- Cadastro na prefeitura municipal ou carne de pagamento de tributos
- Contratos como compromisso de compra e venda, arras etc.
- Documentos indicativos de construções ou benfeitorias feitas no imóvel

Documentos facultativos:

- Certidões negativas dos distribuidores. Provam que não há ações reais ou pessoais reipersecutórias o que garante ao tabelião que a posse é mansa e pacífica

Observação:

- Os possuidores que exercem a posse em nome próprio e como donos, devem figurar na ata

¹² Para algumas modalidades é documento obrigatório (usucapião ordinária - Art. 1.242 do Código Civil e usucapião ordinária decorrente de registro cancelado - Art. 1.242, § único do Código Civil).

notarial como solicitantes, inclusive os cônjuges¹³ ou companheiros, conforme o caso.

- Havendo união estável ou convivência, deve ser indicado o nome dos conviventes. Em caso de posse conjunta, ambos devem figurar como solicitantes.

- Distinguir em itens diferentes as declarações de cada parte e intervenientes, para que fique claro ao registrador ou juiz, o que é declarado por cada participante.

Caracteres genéricos aplicáveis

- Requerimento:

- Requerimento escrito, com protocolo do pedido.

- **Pessoa Jurídica** (somente usucapião extraordinária e ordinária):

- Número do CNPJ

- Fotocópia autenticada do contrato social, última alteração e alteração em que conste modificação de diretoria, ou consolidação do contrato social. Se estatuto social, sua fotocópia autenticada e a ata de eleição da diretoria

- RG, CPF, profissão, estado civil e residência do diretor(es), sócio(s) ou procurador(es) que assinará(ão) a escritura

- Certidão da junta comercial de que não há outras alterações e confirmação, se o contrato tiver mais de um ano

- Confrontantes tabulares, de fato e testemunhas:

- Certidão de matrícula ou transcrição atualizada dos imóveis confrontantes

- Fotocópia de contrato, se confrontantes forem ocupantes (ex.: locação, comodato etc.)

- Fotocópia do RG e CPF (e apresentação do original)

- Fotocópia da certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo). Quando for de outro

município, com firma reconhecida do oficial que a expediu

- Fotocópia da certidão de óbito com firma reconhecida no original do oficial que a expediu (se viúvo)

- Informar se conhece o possuidor e há quanto tempo

- Informar se tem conhecimento de quanto tempo o possuidor está na posse (de modo manso, pacífico e contínuo)

- Informar profissão

- Informar endereço

Observação: Na ata que tenha por objeto unidade de condomínio edilício, o confrontante será o próprio condomínio na pessoa do síndico. Funcionários ou proprietários/ocupantes de unidades vizinhas podem comparecer na ata como testemunhas, se necessário.

Profissional responsável: Engenheiro ou arquiteto:

- Cópia da carteira profissional - ART/CREA (e apresentação do original)

- Registro de responsabilidade técnica

- Informar nacionalidade, estado civil e endereço profissional

- Telefone e e-mail

Planta/Croqui e memorial descritivo da posse:

- Planta/croqui e memorial descritivo da posse devem ser feitos de forma técnica. Devem ser lançados o maior número de informações possíveis, sobre as dimensões do imóvel, sua localização, seus confrontantes, e as matrículas ou transcrições atingidas

Certidões de feitos ajuizados da situação do imóvel e do domicílio do(s) solicitante(s):

1. Certidão dos distribuidores cíveis estadual e Federal, com prazo de vinte anos, em nome:

a. do(s) solicitante(s)

¹³ Se a posse for conjunta, ambos figuram como solicitantes. Se a posse for só de um, o outro comparece anuindo e concordando com o pedido.

b. do(s) antecessor(es) na posse, se o(s) autor(es) requerer(em) que o tempo deles seja computado com o seu, para atingir o prazo de usucapião

c. dos titulares de domínio

2. Quanto aos titulares de domínio, a certidão de distribuição tem de abranger, também, inventários e arrolamentos

3. Trazer certidão de objeto e pé, se em alguma certidão constar:

a. ação referente à posse ou à propriedade

b. ação de despejo

c. inventário ou arrolamento de titular de domínio

Outros documentos:

- A procuração para requerer a usucapião deve conter poderes especiais para este objeto.

- Se houver procurador, ou qualquer outro representante, é necessário apresentar RG, CPF, informar estado civil, profissão e residência.

- Procuração atualizada (prazo de 90 dias a partir da expedição do traslado ou da certidão) com firma reconhecida no original do tabelião que a expediu (o reconhecimento deve ser feito na cidade do tabelião)

- Para o substabelecimento, aplicam-se as mesmas regras.

4. Elementos da posse que devem integrar a ata notarial

Além de constatar a cadeia possessória, o tabelião deve constatar o tempo da posse e isso não significa tão somente o tempo. A lei contém outros requisitos da posse que obrigatoriamente deverão integrar a ata notarial. São eles:

4.1. Configuração da posse

¹⁴ Em algumas modalidades de usucapião não é requisito essencial.

¹⁵ Art. 1.207, CC. O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais (*successio possessionis*).

O tabelião deve buscar elementos de configuração da posse - deve haver *corpus* e *animus domini*¹⁴.

A ocupação indevida gera mera detenção, a qual a lei não atribui proteção. A detenção é um estado de fato, onde o detentor não ostenta a qualidade de possuidor, ou porque não tem a intenção de ser dono, ou porque não pode ser dono, ou por agir em nome e por conta do proprietário ou do possuidor. **Ex.:** Caseiro.

4.2. Origem e tempo

O tabelião deve buscar elementos sobre a origem da posse, se advém por sucessão hereditária¹⁵ ou testamentária¹⁶ ou por sucessão de fato, com soma de posse¹⁷. Nesta, o possuidor deve esclarecer como a posse primitiva se iniciou e a que título foi conquistada ou adquirida (neste caso, os antigos possuidores que transferiram a posse não precisam figurar como solicitantes, mas devem ser citados na ata; podem também ser testemunhas). Naquela, os herdeiros que exerceram/adquiriram a posse como donos, devem figurar como solicitantes. Os possuidores, confrontantes e eventuais testemunhas devem informar, sob responsabilidade civil e penal, a data ou época em que teve início a posse, informando dia ou mês certo ou aproximado. Deve ser indicado o tempo total de posse.

4.3. Posse “*ad interdicta*” e posse “*ad usucapionem*”

O tabelião deve buscar elementos da posse se é “*ad interdicta*” ou “*ad usucapionem*”.

A posse “*ad interdicta*”¹⁸ é a posse que dá direito ao possuidor de utilizar os denominados interditos possessórios, ou ações possessórias: manutenção de posse, reintegração de posse e interdito proibitório (art. 1.210 do Código Civil). **Ex.:** locatário, mutuário, arrendatário, etc. (há desmembramento da posse).

¹⁶ Art. 1.206, CC. A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres.

¹⁷ *Accessio possessionis*, permite que o possuidor junte a sua posse com a de seu antecessor, para fins de contagem do lapso temporal exigido para a implementação da usucapião.

¹⁸ Em princípio não dá direito ao reconhecimento da usucapião.

A posse “*ad usucapionem*” é a posse em que o possuidor tem condições de adquirir a propriedade ou outro direito real pela usucapião. Ocorre quando o possuidor, após posse mansa e ininterrupta durante determinado lapso de tempo, tem a possibilidade de se tornar proprietário do bem. **Ex.:** Invasor (não há desmembramento da posse).

4.4. Destinação do bem

O tabelião deve buscar elementos sobre a destinação dada ao imóvel. **Exemplos:**

- Moradia habitual ou realização de obras ou serviços produtivos no imóvel (art. 1.238, § único, do Código Civil)
- Moradia ou realização de investimentos de interesse social e econômico (art. 1.242, § único do Código Civil)
- Moradia ou de sua família (art. 183 da CF, art. 9º, da Lei 10.257/01 e art. 1.240 do Código Civil)
- Moradia e ter tornado o imóvel produtivo por trabalho ou de sua família (art. 191 da CF e art. 1.239 do Código Civil)
- Ter tornado o imóvel produtivo por trabalho seu ou de sua família (art. 1º da Lei 6.969/81)
- Moradia do cônjuge ou de sua família (art. 1.240-A do Código Civil)
- Moradia familiar (art. 10 da Lei 10.257/01) ou
- Outra destinação (art. 1.238 do Código Civil, art. 1.242 do Código Civil e art. 33 da Lei 6.001/73)

4.5. Forma e modo de exercício da posse

O tabelião deve verificar elementos que caracterizam a posse: é exercida diretamente pelo possuidor de modo manso, pacífico e contínuo?

4.6. Atos de posse:

O possuidor deve informar se fez acessões e benfeitorias no imóvel e atos de conservação ou manutenção, com referência às datas respectivas, mesmo que aproximadas, atos de habitualidade etc.

4.7. O direito usucapido

O tabelião deve enquadrar na ata notarial o direito usucapido¹⁹. **Ex.:** Propriedade, usufruto, direito de superfície, servidão etc.

4.8. Cadeia possessória

Cadeia possessória é a demonstração cronológica do exercício da posse no decorrer do tempo. **Ex.:** É quando se comprova que A transfere para B que transfere para C. Deve constar o nome dos antigos possuidores, suas identificações e o período da posse de cada um, quando for o caso. A qualificação completa não é necessária, mas recomendável, se possível obtê-la.

4.9. Justo título

Segundo o Enunciado nº 303 do Conselho de Justiça Federal: “Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse”.

Alguns exemplos:

- a) compra e venda
- b) promessa ou compromisso de compra e venda
- c) cessão de direitos feita pelo promissário comprador ou por herdeiros
- d) contrato verbal, comprovado pelos recibos de pagamento ou quitação

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

e) contrato verbal de aquisição, sem comprovação de pagamento, com testemunhas que atestem esta circunstância

f) contrato verbal ou escrito de aquisição dos direitos inerentes à posse

Sem justo título: Informar se a posse decorre de:

a) ocupação de terreno, lote ou imóvel abandonado ou sem dono

b) demais formas admitidas em direito

5. Descrição do imóvel

A área usucapida deve ser descrita com todos os detalhes possíveis. Neste sentido, devem ser disponibilizadas todas as informações descritivas possíveis, em especial as seguintes:

a) localização da posse (rua e número)

b) se há construção

c) nome dos confrontantes de fato, informando a localização de seus imóveis (nome da Rua e numeração)

d) fotos, Google Earth etc.

Obs.: Se a planta/croqui e memorial descritivo forem apresentados previamente ao notário, tais informações constarão na ata. Importante salientar que, as informações constantes na ata e na planta e memorial descritivo não podem ser divergentes.

²⁰ Contínua, ou seja, sem descontinuidade, suspensão ou cessação.

²¹ De forma mansa e pacífica.

²² Aquele que age e possui o imóvel como seu, como se dono fosse.

²³ Violência é o ato pelo qual se toma de alguém, abruptamente, a posse de um imóvel.

6. Breve síntese das etapas do procedimento no tabelionato

1. É prudente que o tabelião receba o pedido da ata por formulário impresso (requerimento com protocolo)

2. Entrega dos documentos solicitados ao tabelião

3. Agendar a presença no local, na hora indicada, quando for o caso. Conveniente também agendar com confrontantes e terceiros

4. Remeter uma minuta para conferência do solicitante

5. Agende a data da lavratura e assinatura.

7. Modalidades da usucapião e seus requisitos

Em breve síntese, o direito admite as seguintes modalidades de usucapião:

Usucapião Extraordinária

Base legal – Art. 1.238 do Código Civil.

Prazo – 15 anos de posse ininterrupta²⁰ e sem oposição²¹, exercida com *animus domini*²².

Tipo de posse – posse justa. Posse justa é aquela que não decorre de violência²³, clandestinidade²⁴ ou precariedade²⁵.

Outra exigência – não há.

Usucapião Extraordinária Moradia ou Produção

Base legal – Art. 1.238, § único do Código Civil.

Prazo – 10 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com *animus domini*.

Tipo de posse – posse justa.

²⁴ A clandestinidade caracteriza-se por atuar às escondidas. A aquisição da posse é obtida sorrateiramente.

²⁵ Posse precária é a daquele que recebe a coisa com a obrigação de restituir, e arroga-se a qualidade de possuidor, abusando da confiança, ou deixando de devolvê-la ao proprietário ou ao legítimo possuidor.

Outras exigências – comprovação de moradia habitual²⁶ ou realização de obras ou serviços produtivos no imóvel; não há necessidade de ser o único bem do interessado e nem limites sobre as dimensões do imóvel.

Usucapião Ordinária

Base legal – Art. 1.242 do Código Civil.

Prazo – 10 anos de posse ininterrupta e sem oposição.

Tipo de posse – posse de boa-fé²⁷. O justo título presume a boa-fé.

Outras exigências – é necessário a apresentação de justo título²⁸.

Usucapião Ordinária decorrente de registro cancelado

Base legal – Art. 1.242, § único do Código Civil.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição.

Tipo de posse – posse de boa-fé.

Outras exigências – é necessário apresentar justo título; prova do cancelamento do registro e no imóvel o interessado ter estabelecido sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Usucapião Especial Urbano

Base legal – Art. 183 da CF, art. 9º, da Lei 10.257/01²⁹ e art. 1.240 do Código Civil.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com *animus domini*.

Tipo de posse – posse de boa-fé.

Outras exigências – área urbana inferior a 250 m²; comprovação de moradia ou da família; prova de que o possuidor não é proprietário de outro imóvel; prova de que o possuidor não se valeu, anteriormente, de igual benefício.

Usucapião Ordinária Rural

Base legal – Art. 191 da CF e art. 1.239 do Código Civil.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com *animus domini*.

Tipo de posse – posse de boa-fé.

Outras exigências – área rural não superior a 50 hectares; comprovação de moradia e ter tornado o imóvel produtivo por trabalho do possuidor ou de sua família; prova de que o autor não é proprietário de outro imóvel.

Usucapião Especial Rural

Base legal – Art. 1º da Lei 6.969/81.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição.

Tipo de posse – posse justa.

Outras exigências – área rural não superior a 25 hectares; ter tornado o imóvel produtivo por trabalho do possuidor ou de sua família; prova de que o autor não é proprietário de outro imóvel.

Usucapião Familiar

Base legal – Art. 1.240-A do Código Civil.

Prazo – 2 anos de posse ininterrupta e sem oposição, direta com exclusividade.

Tipo de posse – posse justa.

Outras exigências – área urbana não superior a 250m²; bem comum (em mancomunhão), comprovação de moradia ou de sua família; prova de que o cônjuge ou companheiro abandonou o lar³⁰; prova de que o autor não é proprietário de outro imóvel.

Usucapião Indígena

Base legal – Art. 33 da Lei 6.001/73.

Prazo – 10 anos de posse ininterrupta, exercida com *animus domini*.

Tipo de posse – posse justa.

Outras exigências – trecho de terra não superior a 50 hectares; ser índio, integrado ou não.

Usucapião Coletiva³¹

Base legal – Art. 10 da Lei 10.257/01.

²⁶ Ato de morar ou habitar o imóvel.

²⁷ A posse é de boa-fé quando o possuidor tem a convicção de que sua posse não prejudica ninguém e desconhece qualquer vício.

²⁸ Enunciado nº 303 do Conselho de Justiça Federal: “Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em

instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse”.

²⁹ A Lei 10.257/01 diz que o herdeiro legítimo continua a posse do antecessor, desde que resida no imóvel na abertura da sucessão.

³⁰ Há quem entenda que a prova do abandono deve ser feita sob o império do contraditório.

³¹ Sofreu alteração da Lei 13.465/17, art. 79.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor.

Tipo de posse – posse de boa-fé.

Outras exigências – área urbana com mais de 250 m²; comprovação de que se trata de população de baixa renda; comprovação de moradia familiar; prova de que os autores não são proprietários de outros imóveis; intervenção obrigatória do MP.

Observação: Esta modalidade será utilizada, se inviável as demais modalidades.

Usucapião em defesa na ação reivindicatória (Art. 1.228, § 4º do Código Civil).

Não é possível o seu reconhecimento na esfera extrajudicial.

Outubro de 2017

Anexo I – Requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis

a.1) A exposição dos fatos que fundamentam o pedido, tais como:

- i) O início da posse e o modo de aquisição
- ii) Eventuais cessões de direitos possessórios, qualificando os cedentes e mencionando a data de cada cessão; ou a sucessão “causa mortis”, qualificando o possuidor anterior e mencionando a data de abertura da sucessão
- iii) O tempo da posse, que já deve estar completo, conforme a espécie da usucapião
- iv) A afirmação de ser a posse justa, e quando não for, a boa-fé do possuidor
- v) A afirmação de ser a posse mansa e pacífica, sem qualquer oposição, exercida pelo possuidor como se dono do imóvel fosse
- vi) Se for o caso, indicar o justo título para a usucapião ordinária
- vii) Se for o caso, expor os fatos que justificam a redução do prazo da usucapião
- viii) A fundamentação jurídica do pedido, expondo que o cumprimento dos requisitos, na forma exposta nos itens anteriores, autoriza o reconhecimento da usucapião
- ix) A indicação de endereços dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula, em relação ao imóvel usucapiendo, que não anuíram expressamente, para que sejam notificados
- x) A descrição do imóvel em estrita conformidade com o constante da instituição do condomínio (contendo elementos como fração ideal, área de uso exclusivo, participação nas coisas comuns, identificação e localização