

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

**Lei 13.105/2015
(incluiu o Art. 216-A na LRP)**

+

Proposta de Provimento CGJ

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- Finalidade da alteração legislativa
- É usucapião?
- Quem elabora o título?
- Qual é o título?

1º DOCUMENTO A SER ELABORADO:

**ATA NOTARIAL atestando evidências do
tempo da posse**

PROCEDIMENTO PERANTE O REGISTRO DE IMÓVEIS

“passo a passo”

- 1- Requerimento (petição inicial)
- 2- Documentos anexos ao requerimento
- 3- Notificações
- 4- Impugnação expressa x tácita
- 5- Registro
- 5- Ônus existentes
- 6- Prazo da prenotação

1) Requerimento deve constar:

1.1) Qualificação completa dos autores do pedido de usucapião

1.2) Modalidade da usucapião pretendida

Usucapião Extraordinário: Artigo 1.238 do CC

Prazo de 15 anos: Posse mansa, pacífica e ininterrupta, com animus domini; Independe de Justo Título e Boa-fé.

Prazo de 10 anos: Estabelecimento de moradia, obras, ou serviços de caráter produtivo, posse-trabalho; Independe de Justo Título e Boa-fé.

Usucapião Ordinário: Artigo 1.242 do CC

Prazo de 10 anos: Justo Título e Boa-fé; animus domini;

Prazo de 05 anos: Justo Título e Boa-fé; Aquisição onerosa com estabelecimento de moradia ou investimento de caráter social econômico.

Usucapião Especial ou Pro Labore de Imóvel Rural Art. 191 da CF

Prazo 05 anos: a parte não pode ser proprietário de outro imóvel, rural ou urbano. A área deve ser produtiva pelo trabalho do interessado e/ou de sua família, estabelecendo no imóvel moradia;

Usucapião Especial Urbano Estatuto da Cidade

Prazo de 05 anos: Possuir sem oposição e ininterruptamente área urbana ou edificação de até 250m²; Utilização para sua própria moradia ou de sua família;

Usucapião Coletivo Estatuto da Cidade

Prazo de 05 anos; Visa contemplar a população de baixa renda; Impossibilidade de identificar o terreno de cada possuidor; Área Urbana com mais de 250m²; Bens improdutivos que possam ter destino econômico; Finalidade de habitação, trabalho, criação de cooperativas de povoamento e trabalho agrícola.

Usucapião Familiar Art. 1240-A CC

Prazo de 02 anos: *posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.*

1.3) Descrição do imóvel usucapiendo

Art. 176

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário

1.4) Imóveis atingidos

Planta de sobreposição (registro x fato)

1.5) Título que originou a posse

Porque não registra?

1.6) Identificação dos vizinhos e confrontantes

1.7) Esclarecimentos:

- Data início da posse
- Como ela foi adquirida
- Fatos insterruptivos, suspensivos ou impeditivos
- Compossuidores
- Edificações (regularidade)

2) Documentos anexos ao requerimento

- Ata Notarial
- Planta e memorial descritivo (ART + **anuências** → **Quais?**)
- Certidões negativas (imóvel e domicílio)
- Documento que demonstre a origem da posse
- Planta de sobreposição (se for o caso)
- Certidão do Registro de imóveis

Art. 216-A LRP

Inc. 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;**

Problemas com a anuência (tabular ou confrontante):

- Sem matrícula
- Falecido
- Casado
- Condomínio (comum e edilício)
- Nome incorreto na matrícula
- Reconhecimento de firma
- Venda anterior ao requerente

Notificações / ciências

- Titulares de direitos (proprietário da matrícula atingida e confinante que não assinaram a planta)
- União, Estado e Município
- Edital em jornal de grande circulação

- Anuência após o prazo?

Silêncio?

Proprietário e confinantes = discordância

União, Estado e Município = concordância

Registrador convida para conciliação

Discordância expressa x tácita

- **Expressa**: registrador remete o processo ao juízo competente (processo judicial procedimento comum)
- **Tácita**: nota devolutiva (procedimento de dúvida)

Documentação em ordem +
concordância titulares

=

Decisão administrativa fundamentada e
Registro da usucapião

Ônus:

- Baixa dos incompatíveis (hipoteca, usufruto)
- Manutenção dos ambientais e administrativos (servidão de energia, reserva legal)

Prazo da prenotação

-Prorrogado até acolhimento ou rejeição
(ou ainda por inércia)

-A matrícula fica bloqueada para novos
títulos?