

Manual de Orientação



Usucapião Extrajudicial 2018

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL SEÇÃO DO RIO GRANDE DO SUL

O Colégio Notarial do Brasil, Seção RS,

Considerando o que dispõe o art. 216-A da Lei 6015/73, com a redação que lhe foi dada pelo art. 1.071 do Código de Processo Civil;

Considerando as alterações do art. 216-A da Lei 6015/73, decorrentes da Lei 13.465/17;

Considerando a edição do Provimento Nº 65, de 14 de dezembro de 2017, da Corregedoria Nacional de Justiça;

Considerando o que dispõe o art. 384 do Código de Processo Civil;

Considerando que a ata notarial é um dos documentos necessários para a realização da Usucapião Extrajudicial;

Considerando que é dever da entidade de classe orientar seus associados em especial, e a classe notarial em geral;

Considerando que o principal pilar das atividades dos notários é oferecer segurança jurídica a seus usuários;

Resolve orientar os Tabeliães de Notas, na lavratura de atas notariais relativas à usucapião extrajudicial, editando o presente Manual de Orientação, como segue.

Índice

LEGISLAÇÃO

5

ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

8

DA ATA NOTARIAL

9

MINUTA DE ATA NOTARIAL
PARA USUCAPIÃO

12

 @cnb.dorgs

 @CNB_RS

 @colegionotarialRS

O **MANUAL DE ORIENTAÇÃO - USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - 2018** é uma publicação especial do **Colégio Notarial do Brasil - Seção Rio Grande do Sul**, voltada para os profissionais dos serviços notariais e registrais do País, juizes, advogados e demais operadores do Direito.

É proibida a reprodução total ou parcial dos textos sem autorização do CNB/RS.

Endereço: Av. Borges de Medeiros, 2105, 1308 - Praia de Belas – Porto Alegre (RS).
CEP: 90110-150. **Tel.:** (51) 3028-3789 - **Site:** www.cnbrs.org.br

Presidente: Danilo Alceu Kunzler



Vice-presidente: João Figueiredo Ferreira

1º Secretário: Antonio Luiz Kindel

2º Secretário: Caroline Mirandoli

1º Tesoureiro: Ney Paulo Silveira de Azambuja

2º Tesoureiro: Marcos Ferreira Cunha Lima



CONSELHO FISCAL

Titulares

Cledemar Dornelles de Menezes

José Carlos Guizolfi Espig

Sérgio Ariel de Farias Raupp

Suplentes

Francisco José Mariano da Rocha Luz

Jaime Luiz Loeblein

Loanda Maria Lopes Milani

CONSELHO DE ÉTICA E DISCIPLINA

Efetivos

Ayrton Bernardes Carvalho

Lauro Assis Machado Barreto

Ney do Amaral Lamas Júnior

Jornalista Responsável:

Alexandre Lacerda Nascimento

Impressão e CTP

JS Gráfica e Editora - Telefax: (11) 4044-4495

E-mail: js@jsgrafica.com.br

Site: www.jsgrafica.com.br

Projeto Gráfico, Diagramação e Fechamento

Infographya Comunicação Corporativa

Site: www.infographya.com.br



MANUAL DE ORIENTAÇÃO - USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - 2018

LEGISLAÇÃO:

Lei 6015/73

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: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

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); (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

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 matrí-

cula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

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

cluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 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)

ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

- Usucapião Extraordinária, 15 anos, art. 1.238 do CC
- Usucapião Extraordinária Habitacional, 10 anos, art. 1.238 § único CC
- Usucapião Especial Rural, 5 anos, art. 191 da CF e art. 1.239 do CC
- Usucapião Especial Urbana, 5 anos, art. 183 da CF e art. 1.240 do CC e Lei 10.257, art. 9º
- Usucapião Ordinária/comum, 10 anos, art. 1.242 do CC
- Usucapião Ordinária Pro Labore, 5 anos, art. 1.242 § único do CC
- Usucapião de Servidões, 10 anos, art. 1.379 do CC
- Usucapião Especial Urbana Coletiva, 5 anos, Lei 10.257, art. 10
- Usucapião Familiar, 2 anos, art. 1.240A do CC
- **Exceção:** Usucapião pela Regularização Fundiária de Interesse Social (Lei 11.977/09) **não permitido** (procedimento específico)



DA ATA NOTARIAL

Da competência

De conformidade com o art. 5º do Provimento 65/2017-CNJ, a ata notarial deverá ser lavrada pelo tabelião do município da localização do imóvel. Caso haja alguma impossibilidade, poderá a parte interessada solicitar ao Juiz Diretor do Foro a possibilidade da lavratura da ata notarial por Tabelião de outro município.

Do comparecimento ao local

O Tabelião poderá comparecer ao local do imóvel, se julgar pertinente e necessário. (§ 1º, art. 5º, Prov. 65)

Dos emolumentos

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. (art. 26, I, Prov. 65)

Dos requisitos

A ata notarial deverá conter - PROVIMENTO 65 - CNJ:

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;

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.

Dos documentos

O Tabelião poderá solicitar documentos que auxiliem na comprovação do tempo de posse do solicitante, tais como:

- ***compromisso ou recibo de compra e venda;***
- ***cessão de direitos e promessa de cessão;***
- ***pré-contrato;***
- ***proposta de compra;***

- 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;

- procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

- escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

- documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

- cessões de direitos possessórios;

- comprovantes de pagamento de IPTU;

- contas de água, luz, telefone;

- declaração de imposto de renda;

- autorização municipal de construção de prédio (quando urbano);

- certidão municipal de exis-

tência de prédio (quando urbano);

- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR

- Comprovante de pagamentos de Imposto Territorial Rural - ITR (quando rural)

- todo e qualquer documento que possuir que comprove posse mansa e pacífica.

Dos comparecentes

Os confrontantes do imóvel somente comparecerão na ata notarial, se não tiverem assinado a planta do imóvel usucapiendo. Também não será parte da ata notarial, o engenheiro que assinou a planta e ART.

Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial. (§ 6º, art. 4º, Prov. 65).

Farão parte da ata notarial, as testemunhas que tenham conhecimento do exercício da posse por parte do solicitante, que poderão ser os próprios confinantes.

MINUTA DE ATA NOTARIAL PARA USUCAPIÃO

ATA NOTARIAL para fins de usucapião extrajudicial que solicitou .. (nome do solicitante)..., na forma abaixo. **SAIBAM** os que este instrumento público de ATA NOTARIAL virem que aos dias do mês de, do ano de, nesta cidade de, Estado do Rio Grande do Sul, neste **TABELIONATO**, lavrei a presente ata a pedido do solicitante, ... (qualificação)...., reconhecido como sendo o próprio por mim, Tabelião, de cuja identidade e capacidade para o ato reconhecido e dou fé. Pelo solicitante me foi requerido, para fins de composição de documento previstos no art. 216-A da Lei 6.015 e nos termos do Provimento N° 65-CNJ, a atestação de documentos e declarações para fins de comprovação da posse que exerce sobre o imóvel objeto da pretensão de obtenção do usucapião, como segue:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: (conforme consta na matrícula do registro ou de conformidade com a planta e memorial descritivo - constar existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo)

Da diligência ao local do imóvel (se for o caso): declara para os devidos fins de direito que compareci ao local do imóvel, e lá encontrei .. (relatar o próprio solicitante..., acompanhado de sua família..., que disse ser sua residência, ... descrever a situação do imóvel, se rural ou urbano, .. lavoura, .. fachada, etc.), do qual foram tiradas x ... fotos, numeradas de 01 a, devidamente rubricadas por mim e que seguem anexa a esta ata, da qual faz parte integrante.

Do tempo de posse: Declara que exerce a posse mansa e pacífica sobre o referido imóvel há anos (ou desde ...)

Se for o caso: disse ainda que exerceram a posse anteriormente os seus antecessores de quem adquiriu a posse por ... (cessão, sucessão..)

Forma de aquisição: (mencionar forma de aquisição da posse)

Da modalidade do usucapião: (mencionar a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional)

Número de imóveis: (no caso de haver mais de um imóvel, referir o número de imóveis atingidos pela pretensão, e a localização, se estão situados em uma ou em mais circunscções)

Valor do Imóvel: (o valor do imóvel – art. 26, I, Prov. 65)

Das testemunhas:

Testemunha 1) Compareceu a este ato, a testemunha (e/ ou dos confrontante) declarando conhecer o solicitante e desde , e que o mesmo reside no imóvel referido desde, sobre o qual exerce posse plena, de forma mansa, pacífica e contínua.

Testemunha 2....

Dos documentos comprobatórios do tempo de posse:
O solicitante apresentou os seguinte documentos comprobatórios do tempo de sua posse sobre o imóvel objeto da presente e acima descrito, a saber: (relacionar os documentos apresentados – tipo e data)

Demais documentos apresentados:

Planta geo-referenciada, devidamente assinada pelo requerente e pelo titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e nas matrículas dos imóveis confrontantes, com as firmas reconhecidas. Memorial Descritivo e ART do engenheiro

Certidões Negativas de ações possessórias dos distribuidores da situação do imóvel e do domicílio do requerente.

DO ADVOGADO - Interveniente Assistente: Pelo Interveniente Assistente, me foi dito que assessorou e aconselhou seu constituinte, orientou a lavratura deste ato e conferiu os seus termos, declarando estar de acordo com a Lei

E para que produza os necessários efeitos legais, lavrei a presente ata, que lida ao solicitante, aceitou, achou conforme, ratifica e assina. Eu, ...(nome).. , Tabelião, digitei, dou fé e assino.



 @cnb.dorgs

 @CNB_RS

 @colegionotarialRS



Endereço: Av. Borges de Medeiros, 2105, 1308
Praia de Belas | Porto Alegre | RS | Brasil - CEP 90110-150

Telefone: (51) 3028-3789 - **Site:** www.colnotrs.org.br

email: colegio@colnotrs.org.br - secretaria@colnotrs.org.br