

# **MANUAL DE ORIENTAÇÃO USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

## **2016**





## COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL SEÇÃO DO RIO GRANDE DO SUL

- Considerando a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil;
- Considerando que a ata notarial passou a ser um dos documentos necessários para a realização da Usucapião Extrajudicial;
- Considerando a possibilidade de elaboração de atos notariais que contemplem os documentos exigidos pelo Art. 1071 do Novo Código de Processo Civil;
- 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 e escrituras públicas relativas à usucapião extrajudicial, editando o Manual de Orientação, como segue.

### **MANUAL DE ORIENTAÇÃO – USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - 2016**

#### **1 - LEGISLAÇÃO:**

Novo Código de Processo Civil – vigência: 18 de março de 2016

Art. 1.071 – O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

“Art. 216-A – Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;



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;

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

IV – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel;

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

§ 2º - Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos 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.

§ 3º - O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 4º - O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

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

§ 6º - Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.



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

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

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

§ 10º - Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por 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, 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.

## 2 – ESPÉCIES DE USUCAPIÃO – todos permitidos

- a) Usucapião Extraordinária, 15 anos, art. 1.238 do CC
- b) Usucapião Extraordinária Habitacional, 10 anos, art. 1.238 § único CC
- c) Usucapião Especial Rural, 5 anos, art. 191 da CF e art. 1.239 do CC
- d) Usucapião Especial Urbana, 5 anos, art. 183 da CF, art. 1.240 do CC, Lei 10.257, art. 9º
- e) Usucapião Ordinária/comum, 10 anos, art. 1.242 do CC
- f) Usucapião Ordinária Pro Labore, 5 anos, art. 1.242 § único do CC
- g) Usucapião de Servidões, 10 anos, art. 1.379 do CC
- h) Usucapião Especial Urbana Coletiva, 5 anos, Lei 10.257, art. 10
- i) Usucapião Familiar, 2 anos, art. 1.240 do CC

**Exceção:** Usucapião pela Regularização Fundiária de Interesse Social (Lei 11.977/09) **não permitido** (procedimento específico)

## 3 – ROTEIRO DE TRABALHO

### 3.1. ENTREVISTA PRELIMINAR

O interessado comparece ao Tabelionato, de preferência já acompanhado de Advogado, solicitando a elaboração de Ata Notarial, e se necessário com diligência ao local para extração de fotos, que ateste o seu tempo de posse e de seus antecessores





apresentando os seguintes documentos: contratos de compra e venda; cessões de direitos possessórios; comprovantes de pagamento de IPTU; contas de água, luz, telefone; declaração de imposto de renda; eventual contrato de locação na qual o possessor seja o locador; autorização municipal de construção de prédio (quando urbano); certidão municipal de existência de prédio (quando urbano); CCIR e ITR (quando rural) e todo e qualquer documento que possuir que comprove posse mansa e pacífica.

### 3.2. – MINUTAS DA ATA NOTARIAL

#### MODELO 01

**ATA NOTARIAL** 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(s) solicitante(s), ... (qualificação)...., reconhecido(s) como sendo o(s) próprio(s) por mim, Tabelião, de cuja identidade e capacidade para o ato reconheço e dou fé. Pelo(s) solicitante(s) me foi requerido, para fins de composição de documentos previstos no art. 1071, Inciso I do Código de Processo Civil, a certificação da declaração de posse que exerce(m) sobre o imóvel consistente de ... (descrição sucinta do imóvel)...., e que atesta exercer a posse do imóvel referido desde ..... 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, a digitei, dou fé e assino.

Emolumentos: letra “b” do item 3 da Tabela atual

#### MODELO 02

**ATA NOTARIAL** que solicitou....(nome do solicitante)....na forma abaixo. **SAIBAM** .....quantos virem este público instrumento, que, aos.....dias do mês de..... do ano de .....neste Tabelionato, lavrei a presente ata a pedido do(s) solicitante(s) ....(qualificação completa).....reconhecido(s) como o(s) próprio(s) por mim Tabelião, de cuja identidade e capacidade para o ato, reconheço e dou fé. Pelo(s) solicitante(s) me foi requerido, para fins de composição de documentos previstos no art. 1071, inciso I do CPC, a certificação de posse que exerce sobre o imóvel consistente



de....(descrição sucinta do imóvel)...., bem como que fizesse diligência ao local para extrair fotos retratando a atual imagem da área de lavoura (quando rural) e/ou da fachada do imóvel e seus cômodos (quando urbano), no endereço indicado, o que foi feito em data de .../.../.... cujas fotos vão em anexo. Que, a vista dos documentos apresentados, ....(descrever todos os documentos)..... bem como o que por mim foi constatado na diligência com extração de fotos, no imóvel usucapiendo, .....Atesto que o solicitante declarou exercer a posse, mansa e pacífica, sem qualquer oposição, por si e seus antecessores há.....anos. E para que produza os necessários efeitos legais, lavrei a presente ata, que lida ao solicitante, aceitou, achou conforme, ratifica e assina. Eu,.....Tabelião, a digitei, dou fé e assino.

Emolumentos: letra “b” do item 3 da Tabela atual

### 3.3 – ESCRITURA DECLARATÓRIA DE JUSTIFICAÇÃO DE POSSE

Opcionalmente, o solicitante e seu advogado requerem ao Tabelião que lave uma Escritura Pública Declaratória de Justificação de Posse, instruída com todos os documentos exigidos por Lei, que substitua a Petição a ser feita perante o Registro de Imóveis.

#### DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À ESCRITURA E/OU PETIÇÃO

- a) Planta georreferenciada, Memorial Descritivo e ART do engenheiro. A planta deve estar 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. (todas as firmas devem estar reconhecidas por autenticidade tanto na planta como no memorial)
- b) Certidões Negativas da esfera civil, penal, tributária e trabalhista da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente. Certidões de distribuição da justiça federal cível e criminal
- c) Certidão Vintenária do imóvel ou Certidão negativa de Registro, do imóvel para fins de usucapião.
- d) Certidão de propriedade dos imóveis confinantes.
- e) Valor do imóvel usucapiendo de mercado ou venal, ou ainda o valor declarado no Imposto de Renda
- f) Guia de ITBI com o reconhecimento da “não incidência”
- g) Certidão de casamento RG e CPF dos requerentes, dos confinantes e de eventuais testemunhas que atestem a posse.



### 3.4 - MINUTA DA ESCRITURA

ESCRITURA PÚBLICA DECLARATÓRIA DE JUSTIFICAÇÃO DE POSSE PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, que fazem .....(detentores da posse).... como adiante se declara. SAIBAM....quantos virem esta pública escritura que aos.....nesta cidade, neste Tabelionato, compareceram: **como Outorgantes possuidores:.....**(qualificação completa).....

**Como Interveniente Assistente:.....**(qualificação completa do advogado).....

**Como Intervenientes Anuentes, na condição de l i n d e i r o s . . . . .** ( q u a l i f i c a ç ã o completa).....(**OPCIONAL**).....

**Como testemunhas . . . . .** ( q u a l i f i c a ç ã o completa).....

todos identificados como os próprios por mim Tabelião, de cuja identidade e capacidade para o ato, reconheço e dou fé. **I – DOS POSSUIDORES** - E, perante mim, pelos outorgantes possuidores me foi dito que segue: a) Que são senhores e legítimos possuidores do imóvel assim descrito e caracterizado:.....(descrever o imóvel conforme memorial descritivo do engenheiro).....b) Que detém dita posse desde.....(tempo de posse).... de modo manso e pacífico, sem contestação de qualquer espécie, devidamente atestada através da Ata Notarial de número..... lavrada nestas Notas, no Livro....fls..... em.../.../.... c) Que assim, pela presente escritura e na melhor forma de direito, DECLARAM como de fato ora declarado tem, que a todo o tempo agiu como possuidor, desde que entrou para o imóvel e agiu como se fosse o próprio dono, tendo nele estabelecido moradia sua e de sua família, por tempo suficiente para ensejar a prescrição aquisitiva, se inserindo na hipótese de usucapião.....(identificar a espécie de usucapião)....nos termos do art.....do Código Civil Brasileiro. d) Que nunca teve qualquer tipo de contestação ou impugnação por parte de quem quer que seja e desconhece a existências de ação possessória, reivindicatória ou quaisquer outras em trâmite



envolvendo o imóvel usucapiendo. e) Que atribuem ao imóvel usucapiendo, o valor de R\$...... **II – DOS CONFRONTANTES** A seguir pelos intervenientes anuentes na condição de lindeiros, anteriormente qualificados me foi dito que concordam com a descrição do imóvel usucapiendo na planta e no memorial descrito, bem como que conhecem os possuidores e declara que eles detêm a posse do imóvel antes descrito há mais de .....anos, sem interrupção ou oposição de terceiros e que não tem qualquer óbice ao reconhecimento desse direito. **III – DAS TESTEMUNHAS** - Pelas testemunhas anteriormente qualificados me foi dito que conhecem os possuidores há .....anos e atestam que os mesmos residem no imóvel usucapiendo como se proprietários fossem. **IV – DO ADVOGADO** - Pelo Interveniente Assistente, Dr..... me foi dito que, assessorou e aconselhou seus constituintes, orientou a lavratura deste ato e conferiu os seus termos, declarando estar de acordo com a Lei. **V – DA PROCURAÇÃO** – Os possuidores nomeiam seu bastante procurador, ao Interveniente Assistente, Dr.....com todos os poderes necessários e em direito permitidos para representá-los perante repartições públicas federais, estaduais, municipais e Cartórios, e em seus nomes, tudo praticar e requerer a bem de seus direitos, podendo re- ratificar e fazer aditamentos, apresentar provas e documentos, assinar e requerer o que se fizer necessário **representar no foro em geral**, junto a qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo em nome deles, propor ações, inclusive de suscitação de dúvida, representa-los em audiência, contestar, reconvir, transigir, desistir e acordar, firmar compromisso, enfim, usar de todos os poderes necessários e em direito permitidos para o amplo e completo desempenho do presente mandato, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes. **VI - DO REQUERIMENTO** – Por este instrumento, os possuidores, por seu representante legal, requerem ao Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, à vista de toda documentação apresentada, a prática de todos os atos que se fizerem necessários para que seja admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, possibilitando atingir o domínio pleno do imóvel, tudo em conformidade com o artigo





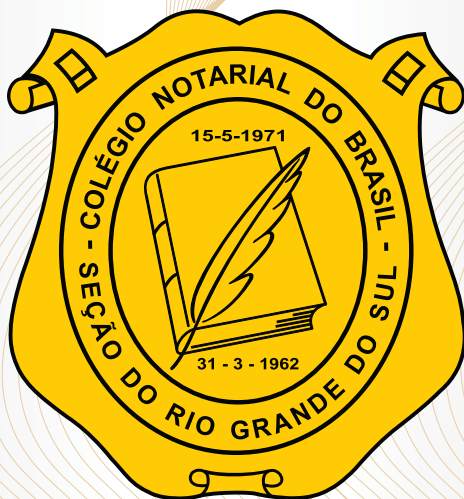
1.071 do CPC que acresceu o artigo 216-A à Lei 6015/73. **VII – IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Certifico que o imóvel foi avaliado pela Fazenda Municipal através da guia informativa de número..... em R\$..... Certifico que foi concedida a “não incidência” nos termos do art..... da Lei Municipal de nº..... **VIII – DOCUMENTOS APRESENTADOS:** Certifico por fim, que para este ato me foi apresentado os seguintes documentos, cujos originais acompanham o instrumento e suas cópias ficam aqui arquivadas: a) todas as certidões negativas dos possuidores e do imóvel; b) negativa ou positiva do R.I.; c) Planta, Memorial Descritivo e ART; d) todos os documentos que atestam a posse e descritos na Ata Notarial anteriormente referida; e) Guia de ITBI. Nada mais foi declarado pelos possuidores e seu advogado, ficando ressalvados eventuais erros, omissões e direitos de terceiros. Assim me pediram que lhes fizesse este instrumento, que lhes li, acharam em tudo conforme, aceitaram, ratificaram e assinam comigo Tabelião.

**Assinaturas:** Possuidores, Advogado, Lindeiros (opcional) e Testemunhas

Emolumentos: “ad valorem” (avaliação da Guia)

## DO REGISTRO DE IMÓVEIS

O registrador recepcionará os 2 instrumentos públicos (Ata e Escritura) anexado a todos os documentos referidos. Protocolará e fará o exame necessário. Em caso de qualificação positiva, cumprirá o disposto no § 3º e seguintes do inciso IV do art. 216-A da Lei dos Registros Públicos.



---

AV. BORGES DE MEDEIROS, 2105 - SALA 1309  
PORTO ALEGRE/RS - CEP: 90110-150 - FONE: 51-3028.3789 - FAX: 51-3028.3792  
[www.colegionotarialrs.org.br](http://www.colegionotarialrs.org.br) | E-mail: [secretaria@colnotrs.org.br](mailto:secretaria@colnotrs.org.br)