



Usucapião Extrajudicial

OLIVAR VITALE
Outubro/17

DEFINIÇÃO E FUNDAMENTO



- Forma de **aquisição originária** de propriedade.
- Situações de posse sem título e/ou registro.
- Instrumento para regularização de imóveis (artigo 15 da lei).

DEFINIÇÃO E FUNDAMENTO



- Propriedade nova.
- Imóveis públicos – não passíveis de Usucapião (artigos 183 e 191 da Constituição Federal/88).
- Termo da lei para “legitimação fundiária” é “ocupante”, não “possuidor”, para não confundir com “usucapião”.

DEFINIÇÃO E FUNDAMENTO



- Modalidades de Usucapião:
 - Ordinária
 - Extraordinária
 - Rural
 - Urbana
 - Familiar

EVOLUÇÃO LEGISLATIVA



- Código Civil de 2002: necessidade de declaração judicial.

*“Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo **requerer ao juiz que assim o declare por sentença**, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.”*

- Sentença declaratória: conversão de posse em propriedade.

EVOLUÇÃO LEGISLATIVA



- NCPC/2015 – Criação da usucapião extrajudicial.
- Inclusão do Art. 216-A a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73).

*“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 (...).”*

EVOLUÇÃO LEGISLATIVA



- Rol de documentos (art. 216-A): Planta e memorial descritivo com assinada pelos *“titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes”*.
- Se a planta não contiver assinaturas: notificação pelo Oficial de Registro de Imóveis para manifestar consentimento no prazo de 15 dias.
- Silêncio interpretado como **discordância antes da lei 13.465/17.**

EVOLUÇÃO LEGISLATIVA



- Em âmbito estadual: Provimento nº 58/2015 da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo.

EVOLUÇÃO LEGISLATIVA

- **Lei 13.465/17**: significativa alteração no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos.
- Ausência de manifestação interpretada como concordância.

*“Art. 216-A: (...) § 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.**”*

DESJUDICIALIZAÇÃO



- Trâmite diretamente perante o Registro de Imóveis, com maior celeridade

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL



- Processamento perante o Registro de Imóveis. Responsabilidade civil e administrativa do Oficial.
- Requerimento de interessado, representado por advogado, acompanhado dos documentos listados no Art. 2016-A
- Intimação direta do advogado para todos os atos subsequentes

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL



- Rol de Documentos: art. 216-A

I - **ata notarial** lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores

II - **planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado**, com recolhimento de ART, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL



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.

PROCEDIMENTO

- Transcorrido o procedimento extrajudicial sem qualquer impugnação, concluindo estar em ordem a documentação, inclusive a Ata Notarial, o Oficial do Registro de Imóveis registrará a aquisição da propriedade imobiliária em nome do requerente, com abertura de nova matrícula, se for o caso.

PROCEDIMENTO

- Diante de impugnação por confrontante, o registrador imobiliário decidirá se é FUNDAMENTADA ou não. Se não, registrará a aquisição da propriedade imobiliária

PROCEDIMENTO

- O que é impugnação FUNDAMENTADA?
 - Lei não traz. Corregedoria de São Paulo entende que se meramente alegar, não expondo os motivos, não é fundamentada.
 - Caberá ainda ao Oficial a análise sobre a **prudência e razoabilidade** da impugnação.

PROCEDIMENTO

- Se o Oficial entender que é fundamentada a impugnação, intimará o requerente e o profissional qualificado para manifestação. Não havendo transação, o Oficial deverá remeter os autos ao Judiciário.

PROCEDIMENTO

- Em caso de condomínio edilício: basta notificação do síndico.
- E se o próprio síndico for o requerente da Usucapião, quem é notificado?

POLÊMICAS

- 1. Os atos praticados judicialmente podem ser reaproveitados pelos cartórios? Inclusive intimação?
- 2. Opcional o extrajudicial– Interessado pode optar via judicial. Por que optaria?
- 3. Ata Notarial: dificuldades.
- 4. burla ao pagamento de impostos. ITBI.

POLÊMICAS



- 5. intimação do Tabular falecido. Como fica? Parágrafo XIII do artigo 216-A: “*caso não seja encontrado ou esteja em local incerto e não sabido*”. Publicação de edital?
- 6. usucapião como forma indireta (transversa) para transmissão de imóvel? Exemplo: inventários.
- 7. intimação por hora certa? Ausência de previsão legal.



Obrigado!

Olivar Vitale

olivarvitale@vbdlaw.com.br

(11) 3181.8833