

II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana

18 e 19 de maio de 2018
em Balneário Camboriú, Santa Catarina





II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Colégio Registral
Imobiliário de
Santa Catarina

Usucapião Extrajudicial

Provimento 65/CNJ

Bianca Castellar de Faria
Luiz Eduardo Freyesleben Silva





II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



O QUE É USUCAPIÃO?





II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



De acordo com Farias e Rosenvald “a USUCAPIÃO é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais”. FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil. Direitos Reais*. 9. ed. rev. e ampl. e atual. Salvador: JusPODIVM, 2013, v. 5. p. 396.



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Requisitos do Usucapião:

Posse (mansa, pacífica, ininterrupta e contínua)

Animus domini (comportamento de dono)

Prazo (15, 10, 5 ou 2 anos)





II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana

Vários tipos de usucapião:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

a) Código Civil:



- 1) usucapião ordinário/comum (art. 1242);
- 1) usucapião ordinário habitacional (art. 1242, parágrafo único);
- 1) usucapião ordinário *pro labore* ou usucapião tabular (art. 1242, parágrafo único);



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



4) usucapião extraordinário (art. 1238);

5) usucapião extraordinário habitacional (art. 1238, parágrafo único);

6) usucapião extraordinário *pro labore* (art. 1238, parágrafo único);

7) usucapião familiar ou por abandono de lar (art. 1240-A)



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



b) Constituição Federal de 1988:

8) usucapião constitucional especial urbano (art. 183, da CF e 1240, do Código Civil);

9) usucapião constitucional especial rural (art. 191, da CF e 1239, do Código Civil);





II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



c) Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01):

10) usucapião especial urbano coletivo (art. 10 da Lei Federal 10.257)

d) Outras menos comuns:

11) usucapião de remanescentes das comunidades dos quilombos (art. 68 - ADCT)

12) usucapião por indígenas (Art. 33, Estatuto do índio, L.6001/73)

13)- usucapião em defesa na ação reivindicatória ou desapropriação privada (art. 1.228, §4º, CC)



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana

Elementos da Usucapião:

Posse (mansa, pacífica, ininterrupta e contínua) - SEMPRE

Animus domini (comportamento de dono) - SEMPRE

Justo título (ex.: promessa de compra e venda)

Boa-fé (desconhecimento de vício impeditivo)

Requisitos especiais (moradia, função econômica, ...)



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Colégio Registral
Imobiliário de
Santa Catarina





II JORNADA REGISTRAL



Espécies	Prazo	Art.	Justo Título e boa fé	Posse Mansa, pacífica e contínua	Imóvel	Área Limite máx/min	Demais requisitos
Extraordinária	15 anos	1238, CC	Não	Sim	Urbano/ rural	Não há	Não há
Extraordinária habitacional pro labore	10 anos	1238, § único	Não	Sim	Urbano/ rural	Não há	Moradia ou obras e serviços produtivos
Ordinária ou comum	10 anos	1242, CC	Sim	Sim	Urbano/ rural	Não há	Justo título
Ordinária Tabular	5 anos	1242, § único	Sim	Sim	Urbano/ rural	Não há	Registro cancelado - onerosa +moradia...
Constitucional Habitacional ou pro labore	5 anos	183, CF e CC 1240	Não	Sim	Urbano	250m ² no máximo	Moradia, único imóvel MP, art. 12, §1º 10257
Coletivo	5 anos	10, L. 10257	Não	Sim	Urbano	<250m ² por ocupante	Núcleo urbano informal – MP §1, art. 12
Familiar	2 anos	1240-A CC	Não	Sim	Urbano	250m ² no máximo	Ex-cônjuge meeiro abandonado
Constitucional Especial rural	5 anos	CF, 191 e 1239 CC	Não	Sim	Rural	50ha.	Moradia e produtiva, único imóvel
Especial Indígena	10 anos	33, L.6001	Não	Sim	Rural	50ha.	Indígena



Outras espécies



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

•1)- Artigo 68 ADCT - Art. 68. Aos remanescentes das comunidades **dos quilombos** que estejam ocupando suas terras é reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Estado emitir-lhes os títulos respectivos (marco constitucional - 05 de outubro de 1988) – **Pode usucapir bem público**



•2)- L.6001/73 - Art. 33. O **índio**, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

•Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.





Desapropriação privada – usucapião em defesa de reivindicatória

- 3)- Art. 1.228, CC - § 4o O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em **extensa área, na posse ininterrupta** e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

NÃO É POSSÍVEL o manejo da usucapião extrajudicial, por conta da necessária ação reivindicatória, sem trânsito no RI.



JUSTO TÍTULO



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Colégio Registral
Imobiliário de
Santa Catarina



- Por justo título, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, lecionam que: “é o instrumento que conduz um possuidor a iludir-se, por acreditar que ele lhe outorga a condição de proprietário”. “É o ato translativo inapto a transferir a propriedade por padecer de um vício de natureza formal ou substancial” (FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Direitos Reais v.5.p.414)
- O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial nº 174.108/SP, firmou entendimento que “a jurisprudência do STJ reconhece como justo título, hábil a demonstrar a posse, o instrumento particular de compromisso de venda e compra”.



USUCAPIÃO FAMILIAR

- Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) 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. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)
 - § 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.



REQUISITOS

- Subjetivos:

Ser ex-cônjuge ou ex-companheiro – abandonado (proxslide)

Ser coproprietário – meeiro

Não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural

Direito à usucapião familiar só pode ser reconhecido uma única vez para a mesma pessoa.

- Objetivos:

Prazo de posse ininterrupta, sem oposição, exclusiva, por **dois anos, APÓS 17/06/2011 – LEI 12.424 MCMV.**

Imóvel URBANO de até 250m²

Finalidade de moradia para si ou de sua família



ABANDONO DO LAR



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina



- V Jornada de Direito Civil, em seu Enunciado 499, assim dispôs: “A aquisição da propriedade na modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil só pode ocorrer em virtude de implemento de seus pressupostos anteriormente ao divórcio. O requisito “**abandono do lar**” deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o **afastamento do lar conjugal** representa **descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais**, tais como **assistência material e sustento do lar**, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar e que se **responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel**, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião.”



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Colégio Registral
Imobiliário de
Santa Catarina



- Enunciado n. 500 da V Jornada de Direito Civil do CJF/STJ, que assim esclarece: “A modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil pressupõe a propriedade comum do casal e compreende todas as formas de família ou entidades familiares, inclusive homoafetivas”

- A partícula "ex" significa que a união estável ou o casamento acabaram de fato (quebra de coabitação) ou de direito (art. 1571, CC/02). Kleiton Serrão Franco – site do Flávio Tartuce.



PRESCRIÇÃO AQUISITIVA

Código Civil :Art. 197. Não corre a prescrição:

- I - entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal;
- II - entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar;
- III - entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.

Art. 198. Também não corre a prescrição:

- I - contra os incapazes de que trata o art. 3º (MENORES DE 16 ANOS);
- II - contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios;
- III - contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Colégio Registral
Imobiliário de
Santa Catarina





REGRA INTERTEMPORAL



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Colégio Registral
Imobiliário de
Santa Catarina

- Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

- Marco : 11/01/2003

- Proteção contra a retroatividade da lei.



Exemplo na prescrição da indenização por ato ilícito



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina

- Prazo diminuído de 20 (vinte) para 3 (três) anos.

- Credor A já deixou fluir 11 (onze) anos (tendo passado metade do prazo, aplicamos o prazo antigo). Terá então mais 9 (nove) para cobrar o devedor.

- Credor B já deixou correr 2 (dois) anos e 300 dias. (não tendo passado metade do prazo, aplicamos o novo prazo). Mais 65 dias apenas ou mais 3 anos a partir de 11/01/2003?



Enunciado 299 CJF IV

Jornada de Direito Civil



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Colégio Registral
Imobiliário de
Santa Catarina



- Iniciada a contagem de determinado prazo sob a égide do Código Civil de 1916, e vindo a lei nova a reduzi-lo, prevalecerá o prazo antigo, desde que transcorrido mais de metade deste na data da entrada em vigor do novo Código. O novo prazo será contado a partir de 11 de janeiro de 2003, desprezando-se o tempo anteriormente decorrido, salvo quando o não-aproveitamento do prazo já vencido implicar aumento do prazo prescricional previsto na lei revogada, hipótese em que deve ser aproveitado o prazo já transcorrido durante o domínio da lei antiga, estabelecendo-se uma continuidade temporal.



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015)

- Vigência 18/03/2016
- Inclusão do artigo 216-A na Lei 6.015/73
- Usucapião extrajudicial



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Usucapião extrajudicial:

Lei 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**, instruído com:

...



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Colégio Registral
Imobiliário de
Santa Catarina



**PROVIMENTO Nº 65/2017 –
CNJ:**



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

REQUERIMENTO (ART. 3º):

I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.





II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



ATA NOTARIAL (ART. 4º):

- a) a descrição do imóvel;
- b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- c) a forma de aquisição da posse;
- d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

ATA NOTARIAL:

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, § 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.





II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

OUTROS DOCUMENTOS (ART. 4º):

II – planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;

III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

- do requerente, do proprietário e de todos os demais possuidores (cônjuges e companheiros)





II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

OUTROS DOCUMENTOS (ART. 4º):

V – descrição georreferenciada para áreas rurais acima de 100 ha;

VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais;

VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

VIII – certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo.





II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



OUTROS DOCUMENTOS (ART. 4º):

- **Tantas cópias quantas forem os titulares** de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo.

- **Autenticação das cópias pelo advogado ou defensor;**

- Será exigido o **reconhecimento de firma**, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do *caput* deste artigo.



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



PRINCIPAIS NOVIDADES E FLEXIBILIZAÇÕES DO PROVIMENTO 65/CNJ:





II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

DISPENSA DE PLANTA E DO MEMORIAL DESCRITIVO:

Art. 4º, § 5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.





II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



DISPENSA DE INTIMAÇÃO DOS CONFRONTANTES:

Art. 10. § 10. Se o imóvel usucapiendo for **matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade** entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica **dispensada a intimação dos confrontantes** do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

DISPENSA DE NOTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO, CONFRONTANTES E TITULARES DE DIREITOS REAIS:



Art. 13. Considera-se outorgado o consentimento..., quando for apresentado pelo requerente **justo título** ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de **prova da quitação** das obrigações e de **certidão do distribuidor cível** expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana

DISPENSA DE NOTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO, CONFRONTANTES E TITULARES DE DIREITOS REAIS:

Art. 13. § 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

- I – compromisso ou recibo de compra e venda;
- II – cessão de direitos e promessa de cessão;
- III – pré-contrato;
- IV – proposta de compra;
- V – 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;
- VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
- VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
- VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil





II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



NOTIFICAÇÃO:

Proprietário da matrícula do imóvel usucapiendo
Confrontantes

Titulares de direitos da matrícula do imóvel

Titulares de direitos da matrícula dos confrontantes

União

Estado

Município

Art. 11. Infrutíferas as notificações mencionadas neste provimento, estando o notificando em **lugar incerto, não sabido ou inacessível**, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por **edital publicado, por duas vezes**, em jornal local de grande circulação, pelo **prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.**



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana

SILÊNCIO = CONCORDÂNCIA



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Novidade:

Lei 6.015/73:

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.





II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

USUCAPIÃO NÃO PODE SER USADO COMO BURLA À LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA E RECOLHIMENTO DE ITBI:

§ 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.





II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



ÔNUS IMPEDITIVOS DO REGISTRO DE USUCAPIÃO:

Regra geral:

Art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Ônus que impedem a usucapião:

- 1. Bloqueio da matrícula;**
- 2. Indisponibilidade**
- 3. Penhora da Fazenda Nacional**

OBS.: Cláusula de inalienabilidade (impede justo título)



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

MANUTENÇÃO DAS RESTRIÇÕES ADMINISTRATIVAS E GRAVAMES JUDICIAIS (Ex.: servidão administrativa, penhora, arresto, ...):

Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado **não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.**

§ 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.





II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



DISPENSA DO ITBI:

Art. 24. O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – **ITBI**, pois trata-se de aquisição originária de domínio.



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana

EMOLUMENTOS:

Art. 26, II. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

- **Processamento da usucapião:**
 - 50% (indeferimento) – Anexo 3**
 - +**
 - 50% (deferimento) – Anexo 3**
- **Registro da usucapião – Anexo 3**



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



+ Observações procedimentais



Art. 216-A, § 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.





II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Colégio Registral
Imobiliário de
Santa Catarina



•Provimento 65/CNJ

•Art. 18. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

•§ 1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no caput deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis **lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.**

•§ 2º O oficial de registro de imóveis **entregará** os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

•§ 3º A parte requerente **poderá** emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e **apresentá-la** ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.



Imóvel rural Provimento 65

- Art. 19. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de **imóvel rural** somente será realizado após a apresentação:
- I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;
- II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado;
- III – de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, **conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.**



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Colégio Registral
Imobiliário de
Santa Catarina





Persistência do protocolo por 15 dias após a notificação da rejeição



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



- Art. 17 Provimento 65/CNJ
- § 4º Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.
- § 5º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente **no prazo de quinze dias**, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP.



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Endereçamento das notificações dos entes públicos em Santa Catarina:

- União – SPU/SC – Conforme Portaria Conjunta n. 1, de 15 de fevereiro de 2017 – na portaria, preconizam a necessidade de respeito aos prazos. Em havendo dúvida jurídica, encaminharão ao CGU (Consultoria-Geral da União, no prazo de até cinco dias.
- Estado – PGE-SC
- Município – Procuradoria-Geral do Município correspondente.



II JORNADA REGISTRAL

Usucapião e Regularização Fundiária Urbana



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



OBRIGADO PELA PRESENÇA DE TODOS!!

