

# III JORNADA REGISTRAL

## Usucapião

(Belém - PA, 2018)

ENR

Escola Nacional de Registradores

IRIB

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Alexandre Gomes de Pinho

# DESJUDICIALIZAÇÃO

Execução da hipoteca censual (Decreto-Lei 70)

Execução da alienação fiduciária de bem imóvel (Lei 9514)

Processo de retificação de área (Lei 10931)

Inventário, Separação e Divórcio Extrajudicial (Lei 11441)



- **Lei 6015 de 1973** (artigo 216-A, acrescentado pelo CPC de 2015, alterado pela Lei 13.465, de julho de 2017)
- **Provimento 65 do CNJ** (de dezembro de 2017)
- **Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado do Pará** (2015), com as alterações estabelecidas pelo **Provimento Conjunto 005/2017 - CJRMB/CJCI** (Corregedoria de Justiça da Região Metropolitana de Belém e Corregedoria de Justiça das Comarcas do Interior), de 20 de março de 2017.



# QUAIS AS MODALIDADES DE USUCAPIÃO ADMITIDAS?

Art. 1.069-F, I, PARÁ: **ROL TAXATIVO?**

- Usucapião Ordinária (arts. 1.242, CC)
- Usucapião Ordinária com prazo reduzido (art. 1.242, parágrafo único, CC)
- Usucapião Extraordinária (art. 1.238, CC)
- Usucapião Extraordinária com prazo reduzido (art. 1.238, parágrafo único, CC)
- Usucapião Constitucional Urbana (art. 1.240, CC; art. 183, CF)
- Usucapião Constitucional Rural (art. 1.239, CC; art. 191, CF)
- Usucapião Especial Urbana do Estatuto da Cidade (art. 9º da Lei 10.257 de 2001)



# QUAIS AS MODALIDADES DE USUCAPIÃO ADMITIDAS?

- Usucapião Especial Coletiva do Estatuto da Cidade (art. 10 da Lei 10.257 de 2001

- Usucapião Familiar (art. 1.240-A, CC).

Depende da apresentação de (art. 1.069-F, § 1º, PARÁ):

a) sentença com reconhecimento do abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro do usucapiente;

b) certidão de trânsito em julgado

c) prova da propriedade em comum perante o Registro de Imóveis

d) demais documentos exigidos pela lei

- Usucapião Indígena (?)



# O QUE PODE SER OBJETO DE USUCAPIÃO?



## 1 - Propriedade (art. 2º, § 1º, CNJ)

## 2 - Demais direitos reais (art. 2º, § 1º, CNJ)

- Servidão Aparente (art. 1.379, CC)
- Domínio útil sobre bem públicos, desde que haja registro de enfiteuse em favor de particular (Ap.Cív. 0012749-36.2009.4.03.6104, TRF 3)
- Superfície
- Usufruto
- Uso
- Habitação
- Outros



# O QUE PODE SER OBJETO DE USUCAPIÃO?



## 3 – “Imóvel próprio” para sanar vícios

Desde as fontes romanas a usucapião é modo não só de adquirir a propriedade, mas também de sanar os vícios de propriedade ou outros direitos reais adquiridos a título derivado. Em termos diversos, constitui eficaz instrumento de consertar o domínio derivado imperfeito (Lenine Nequete. Da Prescrição Aquisitiva. Ed. Sulina. 1954. P.21)” (Processo 0049711-19.2010.8.26.0100 – 1VRPSP)



# O QUE **NÃO** PODE SER OBJETO DE USUCAPIÃO?



## 1 - Bem público (art. 2º, § 4º, CNJ; Súmula 340, STF)

A falta de registro não gera presunção de se tratar de bem público cabendo ao Estado provar a titularidade do terreno como óbice ao reconhecimento da prescrição aquisitiva (Fontes: REsp 964.223/RN – STJ; RE 86.234/MG – STF).



O Oficial de Registro de Imóveis deve tomar todas as cautelas necessárias para certificar-se de que não se trata de imóvel público (Art. 1.069-E, § 6º, PARÁ).

# E O QUE **NÃO** PODE SER OBJETO DE USUCAPIÃO?



## **2 - Bem penhorado por dívida ativa da União – “bem indisponível”**

(art. 53, §1º, Lei 8212)



## **3 - Bem imóvel vinculado ao SFH**

(Ap. Cív. 0004582-03.2013.4.03.6100/SP, TRF 3;

AC 0000439-68.2009.4.03.6113/SP, TRF 3; AgInst no REsp 1584104/AL, STJ)

**4 - Terras tradicionalmente ocupadas pelos índios (art. 20, XI, CF), a não ser que sobre elas já existam cidades, bairros e vilas, sem traços de cultura “autóctone” (Proc. 1104657-74.2017.8.26.0100 – 1VRP)**



## 5 - Terrenos de Marinha

(Ap.Cív. 0012749-36.2009.4.03.6104, TRF 3)



## 6 – “Fração” ou “parte” ideal de imóvel

**Benedito Silvério Ribeiro:** o condômino poderá usucapir contra todos os comunheiros, excluindo a parte destes, mas **deverá comprovar posse sobre o todo**, afinal, sobre parte ideal não há como exercer posse. Sendo porção ideal incerta, não haveria como descrevê-la (Ap.Cív. 23.244-0/1 – CSMSP)

# TAMBÉM **NÃO** PODE SER OBJETO DE USUCAPIÃO?



Imóveis cuja extensão superficial máxima seja superior a 4 módulos fiscais (art. 1.069-D, PARÁ)



1) Módulo Fiscal é catalogação econômica e depende de um aspecto geral (região de localização) e de um aspecto particular (particularidades do imóvel)

2) Módulo Fiscal é a área resultante da divisão da área aproveitável total do imóvel pelo módulo fiscal do município  
(INSTR. ESPECIAL/INCRA/Nº 20, de 28/5/80; art. 50 do E. Terra).

2) Módulo Fiscal (MF) de Belém: 5 ha (ou 50.000m<sup>2</sup>)



REQUERIMENTO

PROCEDIMENTO

ATA NOTARIAL

ANUÊNCIAS

MAIS PROCEDIMENTOS

(... PROBLEMAS À VISTA!)

REGISTRO

Usuacapião  
Extrajudicial



# O REQUERENTE DEVE ESTAR REPRESENTADO!



**Art. 2º, CNJ:** (...) usucapião formulado pelo requerente, representado por **ADVOGADO OU POR DEFENSOR PÚBLICO**, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP (...)

**ATENÇÃO:** Defensoria Pública não induz a **GRATUIDADE!**

REQUERIMENTO



## E QUEM ASSINA O REQUERIMENTO?



**Art. 4º, CNJ:** O requerimento **será assinado** por **ADVOGADO OU POR DEFENSOR PÚBLICO** constituído pelo requerente.

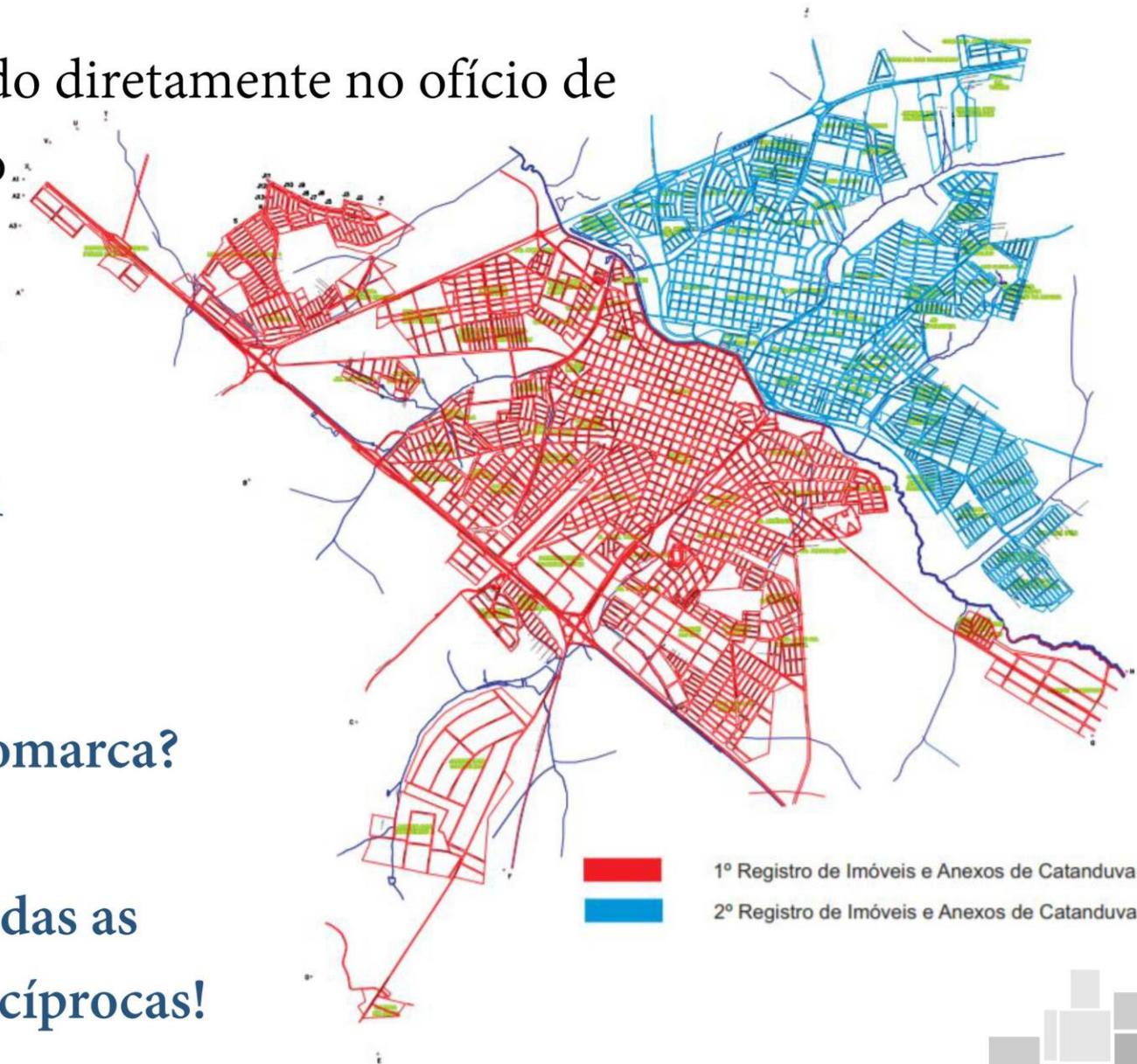
**Art. 1.069-E, PARÁ:** O requerimento de que trata o artigo anterior será assinado **por ADVOGADO**, com indicação de seu endereço físico e eletrônico, **PELO USUCAPIENTE** e, se for o caso, **POR SEU CÔNJUGE OU COMPANHEIRO**, com as firmas destes reconhecidas (...)

# QUAL É O CARTÓRIO COMPETENTE?



**Art. 2º, CNJ:** (...) que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que **estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.**

- ★ Regra de competência territorial (art. 169, caput, LRP)
- ★ Art. 216-A, caput, LRP: RI da Comarca?
- ★ Art. 169, II, LRP: Registro em todas as circunscrições com anotações recíprocas!



# REQUISITOS DO REQUERIMENTO INICIAL



**Art. 3º, CNJ:** O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião (...)

- **Atenderá**, no que couber, aos **requisitos da petição inicial** (art. 319, CPC):

I - o juízo a que é dirigida;

II - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu.

**Observações:** § 1º Caso não disponha das informações previstas no inciso II, **poderá o autor**, na petição inicial, requerer ao juiz **diligências necessárias a sua obtenção**; § 2º A petição inicial **não será indeferida** se, a despeito da falta de informações a que se refere o inciso II, for possível a citação do réu; § 3º A petição inicial **não será indeferida** pelo não atendimento ao disposto no inciso II deste artigo se a obtenção de tais informações tornar impossível ou excessivamente oneroso o acesso à justiça.



III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

IV - o pedido com as suas especificações;

V - o valor da causa;

VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;





**Art. 3º, CNJ:** O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião (...)

**- E indicará:**

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

DA MIHI FACTUM, DABO TIBI IUS

(STJ, REsp 1.537.996)





**II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência.**

**- NÃO SE EXIGE HABITE-SE**

(Art. 20, § 3º, CNJ)

**- NÃO SE EXIGE CND DA OBRA**

(Art. 1.069-B, II, PARÁ; Proc. 1008143-25.2018.8.26.0100, 1VRPSP)





**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.





**Art. 1.069-F, VI, PARÁ:** São necessários os seguintes **dados do advogado:**

- 1** - nome
- 2** - número de inscrição na respectiva seccional da OAB
- 3** - endereço completo em que recebe notificações
- 4** - número do telefone
- 5** - endereço de e-mail





**Art. 4º, CNJ:**

**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 (...)

**DOCUMENTO IMPRESCINDÍVEL!**

(Processo 1002887-04.2018.8.26.0100, 1 VRPSP)

**NÃO PODE BASEAR-SE APENAS NAS DECLARAÇÕES DO REQUERENTE!**

(Art. 5º, § 2º, CNJ)

**É POSSÍVEL MAIS DE UMA ATA!**

**E ainda ata notarial complementar ou escrituras declaratórias**

(Art. 4º, § 7º, CNJ)





(...) **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;

### PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE

b) o **tempo e as características da posse** do requerente e de seus antecessores;

Mais: CONTINUIDADE, DURABILIDADE, ÂNIMO DEFINITIVO

(Art. 296-A, VII e VIII, PARÁ)





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**;

DA MIHI FACTUM, DABO TIBI IUS

(STJ, REsp 1.537.996)

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**

É o valor venal do lançamento do IPTU-ITR, ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

(Art. 4º, § 8º, CNJ)

**g) outras informações** que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como **depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;**

**h) o nome do atual possuidor** do imóvel usucapiendo (**Art. 296-A, I, PARÁ**)



- i) os **nomes dos confrontantes** e, se possível, de **eventuais titulares de direitos reais e de outros direitos** incidentes sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes (**Art. 296-A, III, PARÁ**)
- j) **eventual questionamento ou impedimento** ao exercício da posse pelo usucapiante (**Art. 296-A, VI, PARÁ**)
- k) quem é **reconhecido como dono** do imóvel usucapiendo (**Art. 296-A, IX, PARÁ**)
- l) **elementos** eventuais: imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônico, entrevista de vizinhos (**Art. 5º, § 2º, CNJ; Processo 1002887-04.2018.8.26.0100, 1VRPSP**)





### **II – PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO ASSINADOS POR PROFISSIONAL**

legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional 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;

### **SÃO DISPENSADOS ESSES DOCUMENTOS**

**Se for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando a descrição conforme a matrícula**

(Art. 4º, § 5º, CNJ)

### **ASSINATURAS COM FIRMAS RECONHECIDAS**

(Art. 4º, § 6º, CNJ; art. 1.069-E, § 4º, PARÁ)





**III – JUSTO TÍTULO OU QUAISQUER OUTROS DOCUMENTOS QUE DEMONSTREM A ORIGEM, A CONTINUIDADE, A CADEIA POSSESSÓRIA E O TEMPO DE POSSE.**

... como “pagamento dos impostos e das taxas no imóvel  
usucapiendo”

(Art. 216-A, IV, Lei 6015; Art. 1.069-E, V, PARÁ)





**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:**

“SITUAÇÃO DO IMÓVEL” e “DOMICÍLIO DO USUCAPIENTE”

(Art. 216-A, III, Lei 6015; Art. 1.069-E, IV, PARÁ)

- a) do **requerente e respectivo cônjuge ou companheiro**, se houver;
- b) do **proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro**, se houver;
- c) de **todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros**, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;



V – **DESCRIÇÃO GEORREFERENCIADA** nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores.

### ÁREAS

Imediatamente: área igual ou superior a 250 hectares.

20/11/2018: área de 100 a menos de 250 hectares.

20/11/2023: área de 25 a menos de 100 hectares.

20/11/2025: área inferior a 25 hectares

**A CERTIFICAÇÃO PODERÁ SER APRESENTADA APENAS NO MOMENTO  
DO REGISTRO!**

(Art. 1.069-E, § 5º, PARÁ)





**VI – INSTRUMENTO DE MANDATO**, público ou particular, com **poderes especiais** e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

**MANDATO EM TERMOS GERAIS NÃO PODE! (ART. 661, § 1º, CC).**

**VII – DECLARAÇÃO** do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a **CAPACIDADE POSTULATÓRIA** da usucapião;

**DISPENSA-SE NA SEPARAÇÃO ABSOLUTA DE BENS**

**(ART. 4º, § 4º, CNJ; ART. 73, CPC).**





**VIII – CERTIDÃO DOS ÓRGÃOS MUNICIPAIS E/OU FEDERAIS QUE DEMONSTRE A NATUREZA URBANA OU RURAL DO IMÓVEL USUCAPIENDO**, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.

### REGRAS

- 1 - Todos os imóveis rurais devem estar cadastrados no INCRA
- 2 - Há cadastro único quando imóveis confinantes são de um mesmo proprietário
- 3 - O imóvel rural pode ser descaracterizado para fins urbanos – total ou parcialmente (e neste caso há atualização cadastral da área remanescente)



**Art. 19, CNJ:** 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.

**DIVERGÊNCIA ENTRE MEMORIAIS – “INCRA” E “REQUERENTE”**  
**(DECLARAÇÃO – TÉCNICAS DIFERENTES)**  
(Art. 1.069-J, § 2º, PARÁ)



# DESNECESSIDADE DE ITBI

---

**Art. 24, CNJ:** 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.



# DESNECESSIDADE DE CERTIDÕES FISCAIS

---

**Dívida Ativa do Estado**

**Dívida Ativa da União**

**Quitação Municipal**

(Art. 1.069-B, III, PARÁ)





**Art. 8º, CNJ:** O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por **mais de um requerente será admitido** nos casos de exercício comum da posse.



## FACILITAÇÃO DO PROCEDIMENTO PARA IMÓVEIS CONTÍGUOS - UNICIDADE DE PROCESSO E ATA -

**Art. 4º, § 11, CNJ:** Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger **mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa,** o procedimento poderá ser realizado por meio de **único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.**





**Art. 9º, § 1º, CNJ:** Todas as notificações destinadas **ao requerente** serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por e-mail.



# OS DOCUMENTOS QUE INSTRUIRÃO O REQUERIMENTO INICIAL DEVERÃO SER APRESENTADOS EM SUAS VIAS ORIGINAIS?

**REGRA:** VIAS ORIGINAIS

(art. 4º, § 1º, CNJ)

**EXCEÇÃO:** CÓPIAS AUTENTICADAS POR ADVOGADO OU TABELIÃO

Documentos que serão remetidos aos titulares de direitos reais

**requerimento, ata notarial, planta, memorial etc**

(Art. 10, § 3º, CNJ; art. 4º, §§ 2º e 3º, CNJ; art. 425, IV, CPC)



## O APRESENTANTE CHEGOU...

e já foram constatados problemas nos documentos!

### 1 – **NÃO PODE** PROTOCOLAR

- Petição inicial não preenche os requisitos do art. 319, CPC
- Requerimento não instruído com documentos do art. 4º do Prov. 65 do CNJ
- Requerimento fora dos parâmetros do art. 3º do Prov. 65 do CNJ

### IRREGULARIDADES FORMAIS!

(Proc. 1008143-25.2018.8.26.0100 – 1VRPSP)

### 2 – **PODE** PROTOCOLAR (Livro 1 + Autuação)

- Satisfeitos todos os requisitos acima



ATENÇÃO AO  
PRINCÍPIO DA  
PRIORIDADE ! ●



## NA LITISPENDÊNCIA!

Art. 4º, § 9º, CNJ: Na hipótese de **já existir procedimento** de reconhecimento extrajudicial da usucapião **acerca do mesmo imóvel**, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.

Art. 4º, § 10, CNJ: Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião **referente a parcela do imóvel usucapiendo**, o procedimento **prosseguirá em relação à parte incontroversa** do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.



## E EM TODOS OS DEMAIS CASOS!

Art. 9º, CNJ: O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

Art. 1.069-E, § 3º, PARÁ: A prenotação do título de usucapião extrajudicial **suspenderá o processamento de títulos contraditórios**, que deverão ser prenotados, com observância do princípio da prioridade-preferência, na conformidade dos artigos 12 e 186 da Lei 6015 de 1973.



**Art. 5º, CNJ:** 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.

**Art. 296-A, § 6º, PARÁ:** Na hipótese de estender a área objeto de usucapião pelo território de **mais de um Município**, a ata notarial deverá ser lavrada pelo **Tabelião de Notas que ocupar a maior parte** da área do imóvel usucapiendo, **salvo a impossibilidade de fazê-lo, quando então será lavrada pelo Tabelião de Notas do Município onde se localizar a parte menor do imóvel.**





**Art. 296-A, § 7º, PARÁ:** Não sendo possível a lavratura da ata notarial **por nenhum dos Tabeliães** das Comarcas onde estiver situado o imóvel, o ato registral poderá ser lavrado no **Cartório de Notas da comarca mais próxima e assim sucessivamente**, devendo, em qualquer caso, ser comunicada a situação de incapacidade ao Juiz Corregedor Permanente.





## REGRAS

Imóvel localizado em 1  
município  
Tabelião “do imóvel”

Imóvel localizado em 2 ou mais municípios  
Tabelião “que ocupa a maior parte do  
imóvel” (ou) - Tabelião “que ocupa a menor  
parte do imóvel”

## EXCEÇÃO

(situação de “incapacidade” -  
Corregedor Permanente)

Tabelião “da comarca mais próxima”



# EXCEÇÃO À COMPETÊNCIA TERRITORIAL DO TABELIÃO?



**Art. 4º, § 7º, CNJ:** O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias **lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios**, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.

**Art. 6º, PARÁ:** É **vedada a prática** de ato notarial e registral **fora do território da circunscrição para a qual o agente recebeu delegação.**



# O TABELIÃO PODERÁ REALIZAR DILIGÊNCIAS?

**Art. 5º, § 1º, CNJ:** O tabelião de notas poderá **comparecer pessoalmente** ao imóvel usucapiendo para **realizar diligências necessárias** à lavratura da ata notarial.

**Art. 296-A, § 2º, PARÁ:** Para a lavratura da ata (...) o tabelião **podará deslocar-se** até o imóvel usucapiendo e **verificar a exteriorização da posse, constatar fatos, examinar documentos e ouvir testemunhas**, diante das circunstâncias do caso, atos típicos da função notarial.



# QUAL O VALOR DA ATA NOTARIAL?



**Art. 5º, § 3º, CNJ:** 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.

**Art. 296-A, § 3º, PARÁ:** A Ata Notarial poderá ser lavrada independentemente do **preenchimento dos requisitos do usucapião extrajudicial**, devendo consignar que as partes foram cientificadas de que o documento **não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade**, servindo apenas para instrução de requerimento extrajudicial de usucapião, **que poderá tramitar em juízo na falta de requisitos do processamento perante o Registro de Imóveis.**





## A ANÁLISE DOS REQUISITOS CABE AO REGISTRADOR!

Atestação de posse presente (goza de fé pública)

Atestação de posse pretérita (não goza de fé pública)

(RICARDO DIP)





## CONDOMÍNIO EDILÍCIO

**Art. 6º, CNJ:** Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de **unidade autônoma** integrante de **condomínio edilício** regularmente constituído e com construção averbada, bastará a **anuência do síndico** do condomínio.

## CONDOMÍNIO DE FATO

**Art. 7º, CNJ:** Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em **condomínio edilício constituído de fato**, ou seja, **sem o respectivo registro** do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a **anuência de todos os titulares de direito** constantes da matrícula.

## CONDOMÍNIO GERAL

**Art. 1.069-E, § 7º, PARÁ:** (...) tratando-se de **condomínio geral**, qualquer dos condôminos poderá anuir.



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



# ANUÊNCIA PRESUMIDA - TITULARES DE DIREITOS REAIS SOBRE O IMÓVEL USUCAPIENDO



**Art. 13, CNJ:** Considera-se **outorgado o consentimento** mencionado no caput do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, **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.



## CARACTERÍSTICAS DO “JUSTO TÍTULO OU INSTRUMENTO”

(Francisco Eduardo Loureiro)

- Não é hábil para a constituição do direito de propriedade ou de outros direitos reais porque contém vícios:
- + natureza substancial (p.ex.: aquisição a non domino, negócios jurídicos nulos ou anuláveis)
- + natureza formal (p.ex.: compromisso de compra e venda de lote sem prévio registro do parcelamento do solo).



# ANUÊNCIA PRESUMIDA - TITULARES DE DIREITOS REAIS SOBRE O IMÓVEL USUCAPIENDO



**§ 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;

**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.

**IX** – pré-contrato (**Art. 1.069-G, § 1º, c, PARÁ**)



# ANUÊNCIA PRESUMIDA - TITULARES DE DIREITOS REAIS SOBRE O IMÓVEL USUCAPIENDO



## **Não pode caracterizar burla!**

§ 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.

## **Como vai provar que pagou?**

§ 3º **A prova de quitação** será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

## ANUÊNCIA PRESUMIDA

- INDEPENDÊNCIA JURÍDICA DO REGISTRADOR -
- FUNDAMENTAÇÃO DE SEUS ATOS -

**Art. 13, § 4º, CNJ:** A análise dos documentos citados neste artigo (13) e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota (ou “decisão” – PARÁ) fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.



# NOTIFICAÇÃO DOS TITULARES DE DIREITOS E DOS OCUPANTES

- hipótese de falta de anuência -



**Art. 10, CNJ:** Se a planta mencionada no inciso II do caput do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes **ou ocupantes** a qualquer título **e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa**, eles serão **notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos** para que **manifestem consentimento** no prazo de quinze dias, considerando-se **sua inércia como concordância**



# NOTIFICAÇÃO DOS TITULARES DE DIREITOS E DOS OCUPANTES

- hipótese de falta de anuência -



## A “FORMA” DA ANUÊNCIA EXPRESSA

1 - Assinaturas na planta

2 – Documento autônomo

(documento particular com firma reconhecida ou instrumento público)

(Art. 10, § 7º, CNJ)

## MODALIDADES DE NOTIFICAÇÃO

RI (pessoalmente ou carta com AR) ou RTD

(art. 216-A, § 2º, LRP; Art. 10, § 6º, CNJ)



# NOTIFICAÇÃO DOS TITULARES DE DIREITOS E DOS OCUPANTES

- hipótese de falta de anuência -



**Art. 10, § 1º, CNJ:** A notificação poderá ser feita **pessoalmente** pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado **se a parte notificanda comparecer em cartório.**

## SUGESTÃO AO PARÁ

O oficial poderá convocar o notificando por escrito, através de carta em envelope fechado, mencionando expressamente sua finalidade, para que venha à sua presença e tome ciência de notificação, aviso ou comunicação a seu encargo, sem prejuízo dos prazos fixados para cumprimento do ato  
(item 42.13, Cap. XIX, Tomo II, NSCGJSP)



**Art. 10, § 2º, CNJ: Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição,** a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.

## **PRINCÍPIO DA TERRITORIALIDADE**

(Art. 230, Lei 6015; Art. 446, § 1º, PARÁ)



# NOTIFICAÇÃO DOS TITULARES DE DIREITOS E DOS OCUPANTES

- hipótese de falta de anuência -



**Art. 10, § 4º, CNJ:** Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, **também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.**

**CÔNJUGES OU COMPANHEIROS**

(assinam ou são notificados)



# NOTIFICAÇÃO DOS TITULARES DE DIREITOS E DOS OCUPANTES

- hipótese de falta de anuência -



**Art. 10, § 5º, CNJ:** Deverá constar expressamente na notificação a informação de que **o transcurso do prazo previsto no caput sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência** ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

## REQUISITO FORMAL DA NOTIFICAÇÃO



# NOTIFICAÇÃO DOS TITULARES DE DIREITOS E DOS OCUPANTES

- hipótese de falta de anuência -



**Art. 10, § 6º, CNJ:** Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, **para manifestar-se no prazo de quinze dias, aplicando-se ao que couber o disposto nos §§ 2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP.**

## TRÊS LOCAIS PARA AS DILIGÊNCIAS (LEI 6015)

- 1 - Endereço do confrontante constante do RI
- 2 - Endereço do próprio imóvel (confrontante)
- 3 - Endereço fornecido pelo requerente



# NOTIFICAÇÃO DOS TITULARES DE DIREITOS E DOS OCUPANTES

- hipótese de falta de anuência -



**Art. 10, § 8º, CNJ:** A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

**COMPARECIMENTO PESSOAL PARA MANIFESTAR**

**ANUÊNCIA**

**(QUAL A IMPORTÂNCIA DISSO?)**



# NOTIFICAÇÃO DOS TITULARES DE DIREITOS E DOS OCUPANTES

- hipótese de falta de anuência -

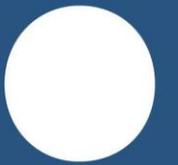


**Art. 10, § 9º, CNJ:** Tratando-se de **pessoa jurídica**, a notificação deverá ser entregue a **pessoa com poderes de representação legal**.

**TEORIA DA APARÊNCIA (?!)**



E SE OS TITULARES  
DE DIREITOS  
FOREM FALECIDOS



**1 - Sem inventário:** assinam:

1.1 - Herdeiros e respectivos cônjuges ou companheiros (Art. 1.069-F, § 8º, PARÁ); ou,

1.2 - Herdeiros legais munidos de escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação de inventariante (Art. 12, CNJ)

**2 - Com inventário judicial em andamento:** assina o inventariante

**3 - Com inventário concluído:** assina aquele a quem tiver sido atribuído o imóvel





**Art. 11, CNJ (art. 216-A, § 13, Lei 6015):** 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**.

**Art. 11, Par. Único, CNJ:** A notificação por edital **poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal**.

A regulamentação será do Juiz Corregedor (Art. 216-A, § 14, Lei 6015)  
(246, V, 270, CPC; Resolução 234/2016 do CNJ)





**Art. 16, CNJ:** Após a **notificação** prevista no caput do art. 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis **expedirá edital**, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para **ciência de terceiros eventualmente interessados**, que poderão manifestar-se nos **quinze dias** subsequentes ao da publicação.

**Art. 1.069-H, § 2º, PARÁ:** Em seguida à notificação prevista no caput deste artigo, o oficial de registro de imóveis **expedirá o edital**, que será publicado pelo usucapiente, às suas expensas, **por UMA VEZ, em JORNAL LOCAL de grande circulação**, onde houver, para a ciência de **terceiros eventualmente interessados**, que poderão manifestar-se nos **15 (quinze) dias** subsequentes à publicação.





**Art. 1.069-H, § 2º, PARÁ:** Em comarca **ONDE NÃO HOUVER JORNAL LOCAL**, o edital de que trata o caput deste artigo poderá ser publicado em **JORNAL DE OUTRA LOCALIDADE QUE TENHA GRANDE CIRCULAÇÃO NAQUELA COMARCA.**

## SOLUÇÃO PARA INEXISTÊNCIA DE JORNAL LOCAL



# O QUE O EDITAL DEVERÁ CONTER



# REQUISITOS DO EDITAL



**Art. 16, § 1º, CNJ:** O edital de que trata o caput conterá:

**I – o nome e a qualificação completa do requerente;**

**II – a identificação do imóvel usucapiendo** com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

**III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos** registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

**IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse** alegado pelo requerente;

**V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo** previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

**Art. 16, § 2º, CNJ:** Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de **QUINZE DIAS** após o decurso do prazo do edital publicado.

**Art. 16, § 3º, CNJ:** Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o caput deste artigo deverá ser **PUBLICADO EM JORNAL DE TODAS AS LOCALIDADES.**

**IMÓVEL = 2 ou + circunscrições**

**CIRCUNSCRIÇÃO = 2 ou + municípios**



**Art. 16, § 4º, CNJ:** O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

**A regulamentação será do Juiz Corregedor**

**(Art. 216-A, § 14, Lei 6015)**

**(246, V, 270, CPC; Resolução 234/2016 do CNJ)**





**Art. 15, CNJ:** Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis **dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município** pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no **prazo de quinze dias.**



## **PARA ONDE VAMOS MANDAR A CARTA DE “CIÊNCIA”?**

UNIÃO – Secretaria do Patrimônio da União

(Portaria Conjunta 1/2017 – Consultoria-Geral da União e outro)

ESTADOS E DISTRITO FEDERAL – Procuradores

(art. 132, CF; art. 75, II, CPC)

MUNICÍPIOS – Prefeitos ou Procuradores

(art. 75, III, CPC)

## **APLICA-SE O ARTIGO 183, CPC (PRAZO EM DOBRO)?**

NÃO

Mas...até 60 dias por conveniência ou necessidade, conforme o caso

(Processo 92402/2013 – CGJSP)





**Art. 15, § 1º, CNJ:** A inércia dos órgãos públicos diante da **notificação** de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

**Art. 15, § 2º, CNJ:** Será **admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.**

**Art. 15, § 3º, CNJ:** Apresentada qualquer **ressalva, óbice ou oposição** dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser **encerrado e enviado ao juízo** competente para o rito judicial da usucapião.



# COMO SÃO CONTADOS OS PRAZOS?

DIAS CORRIDOS

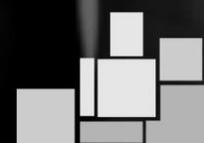
NORMA DO CPC NÃO SE APLICA AOS PROC.  
ADMINISTRATIVOS

(Processos 101.783/2015 e 49.880/2017, CGJSP)

MAIS PROCEDIMENTOS  
(... PROBLEMAS À VISTA!)

# IMPUGNAÇÃO!

MEDIAÇÃO E CONCILIAÇÃO  
- meios para solução de conflitos -





**Art. 18, CNJ:** 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.

**Art. 1.069-K, PARÁ: CONCILIAÇÃO apenas!**





**Art. 18, § 1º, CNJ:** 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.

**Art. 18, § 2º, CNJ:** O oficial de registro de imóveis **ENTREGARÁ OS AUTOS (...)** **AO REQUERENTE**, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

**REMETERÁ OS AUTOS AO JUÍZO COMPETENTE** da comarca da situação do imóvel usucapiendo

(Art. 216-A, § 10, Lei 6015; Art. 1.069-K, § 1º, PARÁ)





**Art. 18, § 3º, CNJ:** A parte requerente **podará emendar a petição inicial**, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.



# DILIGÊNCIAS PELO REGISTRADOR



**Art. 17, CNJ:** Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser **solicitadas ou realizadas** diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.



MAIS PROCEDIMENTOS  
(... PROBLEMAS À VISTA!)



**Art. 17, § 1º, CNJ:** No caso de **ausência ou insuficiência** dos documentos de que trata o inciso IV do caput do art. 216-A da LRP (**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**), a **posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa** perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no **§ 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC.**

## APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO CPC

(petição circunstanciada, apresentação das razões)



# JUSTIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA



**Art. 17, § 2º, CNJ:** Se, ao final das diligências, **ainda persistirem dúvidas**, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis **rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.**

**Art. 17, § 3º, CNJ:** A rejeição do pedido extrajudicial **não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião** no foro competente.

**Art. 17, § 4º, CNJ:** 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.**





**Art. 17, § 5º, CNJ:** 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.

## IMPUGNAÇÃO AO REGISTRADOR!

(consequência: reconsideração da rejeição ou suscitação de dúvida)





**É DIFERENTE!**

**Art. 23, CNJ:** Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de **dúvida**, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP.



# PROCESSO DE DÚVIDA



QUAIS AS DIFERENÇAS? (Processo 1008143-25.2018.8.26.0100).

DÚVIDA USUAL	DÚVIDA NA USUCAPIÃO
<p>1- APÓS A NOTA DE DEVOLUÇÃO (resultante da qualificação registral exaustiva)</p>	<p>1- A QUALQUER MOMENTO</p>
<p>2- UMA VEZ APENAS</p>	<p>2- QUANTAS VEZES QUISER</p>
<p>3- IMPROCEDÊNCIA</p>	<p>3- IMPROCEDÊNCIA</p>
<p>4- REGISTRO (o protocolo é cancelado)</p>	<p>4- MERO AFASTAMENTO DE ÓBICE, SEM ENCERRAR O PROCEDIMENTO (o protocolo não é cancelado)</p>

MAIS PROCEDIMENTOS  
(... PROBLEMAS À VISTA!)

# USUCAPIÃO NÃO SE CONFUNDE COM CRIME DA LEI 6766



**Art. 25, CNJ:** Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião **não se confunde** com as condutas previstas no Capítulo IX da **Lei n. 6.766**, de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva.

**FICA RESSALVADA A RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR FALTOSO!**

(Art. 1.069-E, § 10, PARÁ)

MAIS PROCEDIMENTOS  
(... PROBLEMAS À VISTA!)





**Art. 9º, § 2º, CNJ:** A **desídia do requerente** poderá **acarretar o arquivamento** do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o **cancelamento da prenotação**.

**Art. 1.069-F, § 4º, PARÁ:** O **não atendimento às notificações, cumulado com a paralisação do procedimento por mais de 30 dias**, poderão caracterizar omissão do usucapiente em atender às exigências legais que lhe forem formuladas, acarretando o **arquivamento do pedido**, com o cancelamento dos efeitos da prenotação, nos termos do art. 205 da Lei 6015.





**Art. 1.069-F, § 5º, PARÁ:** O requerimento rejeitado por inércia do interessado poderá ser renovado, iniciando-se novo procedimento, com nova prenotação e nova autuação, e será submetido à nova qualificação registral, **podendo ser aproveitados, conforme o caso, os documentos e os atos regularmente praticados anteriormente,** caso não haja prejuízo a terceiros.





**Art. 2º, § 2º, CNJ:** Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a **suspensão do procedimento** pelo prazo de trinta dias ou a **desistência** da via judicial para promoção da via extrajudicial.

**Não pode haver tramitação simultânea!**

**Desistência ou Suspensão = Via judicial ou extrajudicial**



# APROVEITAMENTO DE “PROVAS” (E SÓ ELAS!) NO EXTRAJUDICIAL

**Art. 2º, § 3º, CNJ:** Homologada a desistência ou deferida a suspensão, **poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.**



## DEFERIMENTO DO PEDIDO



**Art. 22, CNJ:** Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.





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

Tais como...garantias, cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade

(Processo 1008143-25.2018.8.26.0100 - 1VRPSP)



# A USUCAPIÃO É LIBERTADORA?

(usucapio libertatis)





**Art. 21, CNJ:** O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado **não extinguirá** eventuais **restrições administrativas** (tombamento, reserva legal – Art. 1.069-J, § 7º, **PARÁ**) nem **gravames judiciais** regularmente inscritos.

**AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA = NÃO ESTABELECE  
CONTINUIDADE**

**- mas não extingue os demais direitos –**

**(Processo 1008143-25.2018.8.26.0100 – 1 VRPSP)**





§ 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.



# REGRAS GERAIS A RESPEITO DA ABERTURA DA MATRÍCULA

## NÃO ABRE MATRÍCULA

- se houver coincidência plena com o registro anterior
  - imóvel matriculado
  - totalidade do bem

(Art. 20, § 1º, CNJ; Art. 1.069-J, § 3º, PARÁ)

# REGRAS GERAIS A RESPEITO DA ABERTURA DA MATRÍCULA

## ABRE MATRÍCULA

- se não houver coincidência plena com o registro anterior
- fração de imóvel matriculado
- imóveis referentes a duas ou mais matrículas

(Art. 20, § 2º, CNJ)



# REQUISITOS DA ABERTURA DE MATRÍCULA

- Indicação do registro anterior desfalcado
  - “adquirido por usucapião”  
(Art. 20, § 5º, CNJ)



REGISTRO

# EMOLUMENTOS



# PARA O TABELIÃO DE NOTAS (Art. 296-A, PARÁ)



## TABELA III - ATOS DOS OFÍCIOS NOTARIAIS (TABELIONATOS)

[14] Os Tabelionatos de Notas, para fins de emolumentos, deverão **enquadrar o Usucapião Extrajudicial como Ata Notarial.**

### III - ESCRITURAS PÚBLICAS SEM VALOR DECLARADO

#### Ata Notarial:

113 - k) **pela primeira lauda: R\$ 294,90**

114 - l) **por lauda que acrescer: R\$ 42,60**

OBSERVAÇÃO: No referido valor são **incluídas A ATA NOTARIAL e também AS DILIGÊNCIAS,** conforme § 5º do art. 296-A, PARÁ.





## TABELA V - ATOS DOS OFÍCIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Exemplos:

Cód. 181 – **Abertura de matrícula** – Valor: R\$ 98,40

Cód. 187 – **Registro em Geral** (de 121.874,96 a 162.499,97) –  
Valor: R\$ 988,00 (calculado pelo **valor venal IPTU-ITR ou,**  
na falta, “com base no **valor de mercado** definido pelo órgão  
público competente”)

Cód. 252 – **Averbação sem valor declarado** –  
Valor: R\$ 278,40

Cód. 254 a 258 – **Diligências diversas** – Valores: R\$ 39,40 a  
R\$ 130,90





**Muito Obrigado!**

**[pinho.ale@icloud.com](mailto:pinho.ale@icloud.com)**

**[primeiroregistrocatanduva.com.br](http://primeiroregistrocatanduva.com.br)**

REGISTRO

PERGUNTAS

????

**1 - Usucapião qualificado na fase de notificação. O Município impugna por ser bem público. O requerente aceita ser reconhecida a usucapião somente do domínio útil. Pode o oficial tentar homologar um acordo?**



**2 - Usucapião qualificado na fase de notificação. Os requerentes são casados no regime da comunhão parcial de bens. Um deles falece pode o outro requerer a totalidade do bem?**



**3** - Qual o tratamento a ser dado em relação aos títulos de posse expedidos pelas “prefeituras” (municípios)?



**4-** Qual o tratamento a ser dado (ex.: procedimento, abertura de matrícula) em relação aos títulos municipais (ex.: trespasse, doação)?  
E qual a validade desses títulos?

