**Considerações iniciais sobre a usucapião extrajudicial**

**Agora, além da via judicial, o pedido de usucapião de bem imóvel poderá ser realizado perante o Cartório de Registro de Imóveis da comarca em que o bem usucapiendo estiver localizado.**

[Salvar](http://thiagonvieira.jusbrasil.com.br/artigos/317185566/consideracoes-iniciais-sobre-a-usucapiao-extrajudicial?utm_campaign=newsletter-daily_20160328_3080&utm_medium=email&utm_source=newsletter) • [6 comentários](http://thiagonvieira.jusbrasil.com.br/artigos/317185566/consideracoes-iniciais-sobre-a-usucapiao-extrajudicial?utm_campaign=newsletter-daily_20160328_3080&utm_medium=email&utm_source=newsletter#comments) • [Imprimir](http://thiagonvieira.jusbrasil.com.br/artigos/317185566/consideracoes-iniciais-sobre-a-usucapiao-extrajudicial?print=true) • [Reportar](http://thiagonvieira.jusbrasil.com.br/artigos/317185566/consideracoes-iniciais-sobre-a-usucapiao-extrajudicial?utm_campaign=newsletter-daily_20160328_3080&utm_medium=email&utm_source=newsletter)

Publicado por [Thiago Noronha Vieira](http://thiagonvieira.jusbrasil.com.br/) - 4 dias atrás

13



O [Novo Código de Processo Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15) ([NCPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15)) entrou em vigor na sexta-feira (18/03/2016) e trouxe profundas mudanças na espinha dorsal do processo judicial brasileiro. Ele também avançou em alguns pontos peculiares, como no reforço de métodos extrajudiciais de pacificação de conflitos (a exemplo da mediação e arbitragem) e também com o pedido de usucapião pela via extrajudicial, em cartório.

Antes que passemos à análise deste novo instituto, cabe a conceituação:

“Usucapião é uma forma de aquisição de propriedade de bem móvel ou imóvel pelo exercício de posse mansa e pacífica, prolongada e ininterrupta por prazos especificados na legislação civil vigente”.

Até a vigência do novo código, a usucapião sobre bens imóveis só poderia ser requerida pela via judicial, através de uma ação própria. O prazo longo de duração da ação de usucapião sempre foi uma característica marcante, tendo em vista as formalidades que a reveste. Agora, além da via judicial, o pedido de usucapião de bem imóvel poderá ser realizado perante o Cartório de Registro de Imóveis da comarca em que o bem usucapiendo estiver localizado.

O artigo [1.071](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28886525/artigo-1071-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015) do [NCPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15) trouxe esta inovadora e eficaz permissão, pela qual o interessado poderá formular o pedido de usucapião perante o Cartório de Registro de Imóveis, por meio de advogado ou defensor público constituído.

Para tanto, deverá o interessado apresentar o pedido fundamentado, acompanhado dos documentos abaixo descritos:

a) Ata Notarial lavrada pelo tabelião com tempo de posse e seus antecessores;

b) Planta e Memorial descritivo assinada por profissional habilitado;

c) Certidões Negativas dos distribuidores do local do imóvel e domicílio do interessado;

d) Justo título (documento que demonstra a efetiva aquisição da posse do bem) ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como pagamento de impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Com a apresentação de todos os documentos acima descritos, caberá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis proceder à intimação dos confinantes, da (s) pessoa (s) em cujo nome estiver registrado, das Fazendas Públicas (municipal, estadual e federal) para se manifestarem no prazo de 15 (quinze) dias.

Embora o [NCPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15) tenha oportunizado esta alternativa para aquisição de propriedade de bens imóveis via cartório, existem nuances que são importantes de serem salientadas. A usucapião extrajudicial só pode ir adiante caso haja a concordância dos confinantes, pessoas interessadas e constantes no registro (caso exista), e das Fazendas Públicas. Por sinal, continua valendo a máxima de que imóveis do Estado não podem ser usucapidos.

Dentre as vantagens deste novo instituto estão o fato tempo e custo, pois àqueles que possuem toda a documentação poderá apresentar no Cartório de Registro de Imóveis competente e realizar o pagamento em taxa única ao cartório para o trâmite. Em detrimento do processo, onde além do alto custo da ação, ainda há – em alguns casos – a necessidade de realização de perícia para apuração de medidas do bem imóvel e estabelecimento das limitações com apontamento dos confinantes.

Outro ponto a ser abalizado, é que a via extrajudicial não ilide a propositura da ação. Isso porque os parágrafos 9º e [10º](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28886477/par%C3%A1grafo-10-artigo-1071-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015) do artigo [1.071](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28886525/artigo-1071-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015) do [NCPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15) permitem ao interessado procurar o Poder Judiciário caso o pedido de usucapião seja negado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e/ou ainda, caso haja impugnação por algum dos interessados intimados ao pedido de usucapião, que haja a remessa do procedimento ao Poder Judiciário a fim de que haja a conversão do procedimento administrativo em judicial, ou seja, o interessado pode ter a segurança de que terá salvaguardado seu direito constitucionalmente garantido de acesso à Justiça mesmo que tenha inicialmente optado em requerer a usucapião pelas vias administrativas.

Independente da forma como a usucapião será requerida, seja ela judicial ou extrajudicial, a assessoria de um advogado continua sendo imprescindível, não só por força de lei, mas também para boa defesa do interesse dos jurisdicionados.



[**Thiago Noronha Vieira**](http://thiagonvieira.jusbrasil.com.br/)

Advogado trabalhista, cível e consumerista.

26 anos, advogado OAB/SE 9.750. Bacharel em Direito pela Universidade Tiradentes (Unit/2015.2) e Jornalista pela Universidade Federal de Sergipe (UFS/2011.2). Atua proritariamente nas áreas do Direito do Trabalho, Direito do Consumidor, Direito Público e marketing jurídico. Leitor assíduo e produtor...