

Passo a passo da Usucapião Extrajudicial



Usucapião Extrajudicial

Nas formalidades das orientações jurídicas que venho prestando gratuitamente, em forma de artigos jurídicos, escritos de forma simples e direta, me deparei com uma dúvida em relação à usucapião! Um dos seguidores pedia para que eu escrevesse sobre as formas de usucapião e uma outra queria saber em relação ao passo a passo da usucapião extrajudicial.

Bem, venho me esforçado bastante para trazer novidades jurídicas para vocês. E nesta caminhada, a gente recebe críticas e ainda bem que elogios também. Não que eu me importe com críticas, as construtivas eu adoro, pois criticam com fundamento, mas as críticas destrutivas eu não tolero.

Assim, só para dar uma explicação a vocês, eu tento responder todos os comentários, e-mails e mensagens, mas tem uma hora que não dá, pois muitos querem uma consultoria jurídica gratuita. E assim como vocês, eu valorizo o trabalho de todos, então, valorizem também o meu.

Recado dado, vamos dar início ao tema do artigo de hoje: passo a passo da usucapião extrajudicial. Para isso, vamos entender o que seria a usucapião extrajudicial, ou seja, a usucapião extrajudicial tem por objeto bem imóvel.

Todavia, outros direitos reais imobiliários também podem ser adquiridos pela usucapião. É que, o “*caput*” do art. 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) só se refere a “imóvel usucapiendo”, desta forma, a usucapião de outros direitos continuará sendo reconhecida somente na via jurisdicional.

Competência da Usucapião Extrajudicial

A usucapião extrajudicial deve ser processada no Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária em que se situar o imóvel usucapiendo, ainda que seu registro esteja em outra circunscrição. O que muitas vezes acontece é de o imóvel estar situado em mais de uma circunscrição.

Assim, o requerimento poderá ser processado em qualquer delas. Neste sentido, ao final, se procedente o pedido, caberá ao interessado apresentar certidão da matrícula à outra circunscrição, para o registro.

Quem pode requerer a Usucapião Extrajudicial?

Podem requer tanto as pessoas naturais, como as pessoas jurídicas.

Observação importante: o espólio não pode postular o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Já em relação ao falecido, ou seja, o possuidor, seus herdeiros o sucedem na posse, cabendo a eles alegar a “*sucessio possessionis*”, isto é, a aquisição da posse pelo direito hereditário.

Nesse azo, a lei diz que o pedido de reconhecimento da usucapião pode ser feito pelo “interessado”. Contudo, nem sempre o interessado será o possuidor atual, porque a aquisição pode ter ocorrido anteriormente, quando do preenchimento dos requisitos legais, a despeito de, na atualidade do requerimento, o interessado não ter a posse do imóvel.

É necessária a presença de Advogada?

Sim. O requerimento ao Oficial registrador deve ser subscrito por advogado. Se o requerente advogar em causa própria, eventuais correquerentes, inclusive o cônjuge, deverão estar representados por advogado.

Será exigida a apresentação de procuração!

Como é feito o requerimento?

Saibam que a simples exibição da ata notarial não é considerada suficiente para dar início ao processo. Desta forma, **o reconhecimento da usucapião deve ser requerido em petição subscrita por advogada ou advogado.**

Assim, no requerimento o interessado deverá seguir alguns requisitos, vejamos:

i) Expor os fatos que fundamentam o pedido:

Ou seja, o **início da posse** e o **modo de aquisição**, bem como **eventuais cessões de direitos possessórios**, qualificando os cedentes e mencionando a data de cada cessão; ou a sucessão “*causa mortis*”, qualificando o possuidor anterior e mencionando a data da abertura da sucessão;

Observação: havendo vários herdeiros e sendo um deles o requerente, alegando posse exclusiva, não pode ser admitida a “*sucessio possessionis*”.

Além disso, deverá ser observado o **tempo da posse**, que já deve estar completo, conforme a espécie da usucapião (ver artigo – <https://lucenatorres.jusbrasil.com.br/artigos/534411241/usucapiao-de-bens-imoveis-urbanos>), a confirmação de ser a **posse justa** e, quando não for presumida, a **boa-fé** do possuidor;

Ademais, a confirmação de ser a **posse mansa e pacífica**, sem qualquer oposição, exercida pelo possuidor como se dono do imóvel fosse. E por fim, se for o caso, expor os fatos que justificam a redução do prazo da usucapião.

ii) Fundamentar juridicamente o pedido:

Neste caso, o cumprimento dos requisitos anteriores autoriza o reconhecimento da usucapião, ou seja, a menção do dispositivo de lei é desejável, mas não é essencial, bastando que a exposição dos fatos permita o enquadramento legal do pedido.

iii) Requerimento:

Requerer a notificação dos interessados certos e incertos (por meio de Edital) no prazo de 15 dias; a cientificação das Fazendas Públicas (União, Estado e Município) para que, no mesmo prazo, se manifestem sobre o pedido; bem como as diligências que, a critério do Oficial, forem necessárias; além do deferimento do pedido, com o reconhecimento da usucapião; e por fim, o registro da aquisição da propriedade pela usucapião na matrícula do imóvel, ou na matrícula que for aberta para esse registro.

Quais os documentos que devem instruir o requerimento?

O requerimento da usucapião extrajudicial deverá ser necessariamente instruído com os seguintes documentos:

i) **A ata notarial** que conterà, necessariamente:

A qualificação completa do requerente, constando estado civil, datas de eventuais casamentos e divórcios, regime de bens; eventual união estável, com data de início e, se houver, prova de adoção de regime de bens diversos da comunhão parcial; o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias.

Importante: Diz a lei que o notário atestará o tempo de posse, todavia, a afirmação que fizer sobre esse requisito da usucapião **não estará coberta pela fé pública**.

É que, a conclusão sobre o tempo de posse decorrerá das provas que forem carreadas para o processo. Assim, poderão ser apresentadas mais de uma ata, ou atas específicas para determinados atos ou fatos. Essas atas poderão ter sido lavradas por notários diversos, de diferentes municípios ou comarcas. Desta feita, será desejável que constem na ata:

a) Declarações de pessoas que possam atestar a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores;

b) Declaração dos requerentes de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo;

c) Relação dos documentos apresentados para os fins dos incisos II, III e IV, do art. 216-A, da Lei nº 6.015/73

ii) Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado;

- iii) Prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T., ou R.R.T.), feita pelo profissional no respectivo conselho de fiscalização profissional (CREA ou CAU), e prova de recolhimento da taxa;
- iv) Anuência, eventualmente obtida pelo requerente, dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e nas matrículas dos imóveis confluentes, mediante assinatura no memorial descritivo;
- v) Certidões negativas dos distribuidores cíveis da Justiça Estadual e da Justiça Federal, da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
- vi) Nos casos de usucapião rural ou urbana, declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não é proprietário de outro imóvel, rural ou urbano;
- vii) No caso de usucapião familiar, prova do abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro, e de posse exclusiva;
- viii) No caso de usucapião rural, a prova de que tornou a terra produtiva;

Da Prenotação

O requerimento deverá ser prenotado na apresentação, salvo se tiverem sido requeridos expressamente apenas exame e cálculo.

Da Autuação e qualificação

Uma vez prenotado, o requerimento e os documentos que acompanham o procedimento da usucapião extrajudicial deverão ser autuados, numerados e rubricados pelo Oficial ou pelo escrevente responsável, para qualificação.

Na qualificação, o Oficial verificará, entre outros cuidados:

a) se foram apresentados todos os documentos necessários; b) se a ata contém os requisitos exigidos pela lei; c) se o requerimento permite: identificar a espécie de usucapião; conferir o tempo e a continuidade da posse; a certeza de que a posse é justa e, quando exigível, de boa-fé, exercida com ânimo de dono; d) se foram identificados e qualificados todos os proprietários e titulares de direitos reais, em relação ao imóvel usucapiendo e aos imóveis confinantes; e) se as certidões de ações não provam a existência de ação contra o requerente ou seus antecessores, que tenha por objeto a posse do imóvel objeto do pedido; f) se o imóvel objeto do pedido é realmente o da matrícula ou transcrição indicada no requerimento; g) se os imóveis indicados como confinantes são realmente confinantes e se são os únicos; h) se a descrição do imóvel cumpre as exigências legais, inclusive em relação a eventual necessidade de georreferenciamento; i) se o memorial descritivo está de acordo com a planta e vice-versa; j) se as certidões do Registro de Imóveis estão atualizadas; k) se foram indicados os verdadeiros proprietários e titulares de direitos reais em relação ao imóvel objeto do pedido e aos imóveis confinantes;

Caso haja alguma irregularidade, o Oficial poderá conceder um prazo razoável para apresentação dos documentos faltantes.

Após a análise de todo o procedimento, o pedido poderá ser deferido ou rejeitado, sendo este deferido, parte-se ao registro, onde o oficial: a) registrará em nome do requerente a usucapião, na matrícula do imóvel, se a descrição dela constante coincidir integralmente com a do memorial descritivo; ou b) abrirá matrícula com base no memorial descritivo e registrará a usucapião em nome do requerente; c) no caso de abrir matrícula nova, averbará na matrícula anterior o desfalque ou o encerramento, em virtude da usucapião registrada na outra matrícula, que será identificada.

Referências Bibliográficas

DINIZ, Maria Helena – Curso de Direito Civil Brasileiro 4. Direito das Coisas – 26a edição – São Paulo – Saraiva – 2011

NASCIMENTO, Tupinamba Miguel Castro do – Usucapião – Rio de Janeiro – Aide – 1992

PEREIRA, Caio Mario da Silva – Instituições de Direito Civil, Volume IV, Direitos reais – 21a edição – Rio de Janeiro – Forense – 2012

RIBEIRO, Benedito Silvério – Tratado de Usucapião -7a edição – Volumes 1 e 2 – São Paulo – Editora Saraiva – 2010

SALLES, Jose Carlos de Moraes – Usucapião de bens imóveis e moveis – 7a edição – São Paulo – Revista dos Tribunais – 2010

SANTOS, Ozéias – Ação de Usucapião – São Paulo – Aga Juris Editora – 1998

Disponível em: <http://lucenatorres.jusbrasil.com.br/artigos/535292088/passo-a-passo-da-usucapiao-extrajudicial>