

# USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O que é? De onde vem? Como funciona?

Hoje, aqui no nosso encontro!!

# O que é a Usucapião?

- A usucapião é a possibilidade de regularização de imóveis que, não possuindo o registro em dia, podem vir a ser regularizados em nome dos seus possuidores, desde que contemplem os requisitos elencados no CC/2002.
- Para que um imóvel possa ser submetido ao procedimento de usucapião será necessário, então, verificar as características da posse a qual se pretende a regularização.

# Tipos de usucapião

Muitos são os tipos de usucapião encontrados no CC/2002, dentre os quais encontram-se:

- Usucapião Extraordinária: art. 1.238 do CC, que prevê a necessidade de posse ininterrupta de 15 anos, exercida de modo mansa e pacífica com ânimo de dono. Esse prazo ainda poderá ser reduzido para 10 anos nos casos em que o possuidor estabelecer nesse imóvel sua moradia habitual ou se nele tiver realizado obras e serviços de caráter produtivo.

# Tipos de usucapião- continuação

- Usucapião Ordinário: art. 1242 do CC, prevê a possibilidade da obtenção da propriedade caso a posse tenha sido exercida de forma mansa e pacífica por pelo menos 10 anos, com ânimo de dono e que o possuidor tenha justo título e boa fé. Esse prazo ainda poderá ser reduzido pela metade em caso de possuidor que tenha adquirido a posse de forma onerosa com base no registro constante em cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores tenham, nesse imóvel, estabelecido sua moradia ou realizado investimento de interesse social ou econômico.

# Tipos de usucapião- continuação

- Usucapião Rural: art. 1239 do CC, também conhecida como usucapião *pro labore*, tem como requisitos a posse de pelo menos 5 anos, com ânimo de dono, exercida de maneira ininterrupta, mansa e pacífica de área rural não superior a cinquenta hectares, desde que o possuidor não possua qualquer outro imóvel, seja rural ou urbano. Outro requisito importante nessa modalidade é que o possuidor deve tornar a terra produtiva pelo seu trabalho ou de sua família, tendo nela firmado sua residência

# Tipos de usucapião- continuação

- Usucapião urbana: art. 1240 do CC, que prevê a aquisição da propriedade por usucapião de imóvel urbano em que a posse tenha sido exercida de modo ininterrupto por pelo menos 5 anos e cuja metragem não exceda duzentos e cinquenta metros. Nessa modalidade o requerente deverá firmar como moradia o bem a ser usucapido bem como não poderá possuir outro imóvel.

# Tipos de usucapião- continuação

- Usucapião coletiva: O art. 10 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) tem como requisito a ocupação por 5 (cinco) anos ininterruptos e sem oposição de áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados por população de baixa renda com o fim de constituir moradia, com a ressalva de que os possuidores não sejam proprietários de qualquer outro imóvel, como nos outros casos de usucapião. Vale ressaltar que nessa espécie de usucapião é necessário também que na área ocupada não seja possível identificar de forma individual os terrenos ocupados, por isso o termo coletivo.

# Tipos de usucapião- continuação

- Usucapião familiar: A Lei nº 12.424/11 acrescentou o art. 1240-A ao Código Civil, que prevê a possibilidade da usucapião da propriedade dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar àquele que exercer, por 2 anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 metros quadrados, utilizando-o para sua moradia ou de sua família e desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.



# Observação!

- É possível que, para fins de contagem de prazo, seja somado ao tempo de posse do requerente, o tempo de posse exercido pelos possuidores que o antecederam.
- Art. 1.243 do CC/2002: O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores ([art. 1.207](#)), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do [art. 1.242](#), com justo título e de boa-fé.

# E o que não posso usucapir?

Nem toda posse exercida gera o direito de usucapião.

- Posse decorrente de locação: Mesmo que um locatário esteja na posse do imóvel por muitos e muitos anos a sua posse nunca terá a característica necessária para a usucapião, a menos que a característica locacional se encerre e o possuidor, antes locatário, consiga comprovar que finalizado o contrato de locação permaneceu no mesmo, começando somente a contagem de tempo a partir do fim da locação.

# E o que não posso usucapir?

- Posse decorrente de comodato: O comodato é a permissão de uso do imóvel e, muito embora não haja uma prestação financeira em contrapartida, tal qual a locação mesmo que o comodatário esteja na posse do imóvel por muitos e muitos anos a sua posse também nunca terá a característica necessária para a usucapião. Dificilmente a característica do comodato se extingue tacitamente, sendo necessário, na grande maioria das vezes, um distrato do contrato comodato para que se comprove o fim da relação contratual e início de contagem de prazo para a usucapião.

# E o que não posso usucapir?

- Posse de bem público: Embora exista discussões a respeito e ainda que outros direitos decorrentes dessa posse possam ser usucapidas (veremos a frente), a propriedade pública não pode ser usucapida por força da Constituição Federal (lei maior).

*Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.*

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

# Procedimento da Usucapião

- Todas as possibilidades de usucapião podem ser processadas tanto por via judicial quanto pela via extrajudicial.
- A via Extrajudicial é relativamente nova, tendo sido introduzida no nosso ordenamento através do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, tendo sido incluída por meio da Lei 13.105/2015.
- É importante saber que todos os direitos reais são passíveis de serem usucapidos (usufruto, direito real de uso- bens públicos, servidão de passagem, entre outros), bem como também são passíveis de usucapião os bens móveis (carro, embarcações, aeronaves, entre outros);

# Usucapião Judicial X Usucapião Extrajudicial

- A forma ainda mais utilizada para a regularização da propriedade por usucapião ainda é o procedimento judicial. Porém espera-se que esta realidade seja modificada com a aparição recente da Usucapião movida por via extrajudicial e recentemente modificada para possibilitar, de modo mais efetivo, as regularizações de forma desjudicializada, o que implicaria em um processo muito mais célere e um esvaziamento das vias judiciais que há muito encontram-se entupidas de processos.

# Da Necessidade da Desjudicialização

- Hoje, no Brasil somamos cerca de 200 milhões de pessoas.

- Hoje tramitam cerca de 100 milhões de processos judiciais;

Levando-se em consideração que cada processo necessita de ao menos duas pessoas para existir, chegamos a conclusão de que todas as pessoas litigam judicialmente.

Daí, como possibilidade de desafogar e trazer celeridade aos atos hoje judiciais, nasceu o movimento para a desjudicialização de atos que não possuem uma característica de litígio, ou seja, aquelas que somente possuem características administrativas.

# Natureza da Usucapião

- A Usucapião é um instituto com característica primordialmente administrativa, que veio para resolver e regularizar os casos de posses que, pelo decurso do prazo, consolidaram o direito à aquisição da propriedade.
- Esse instituto, quase em 100% dos casos, não possuem qualquer litígio, posto que é pré-requisito do mesmo que a posse seja mansa, pacífica e sem oposição.



# Desjudicializar a Usucapião

- Conforme o que já foi demonstrado, a usucapião, é um procedimento de verificação dos pré-requisitos, o que o transforma em procedimento PRIMORDIALMENTE ADMINISTRATIVO.
- Dessa maneira, a aplicação do processo extrajudicial faz todo o sentido, de modo a desafogar o Judiciário, deixando para que ele somente resolva os poucos casos de usucapião em que haja alguma litigância.

# Usucapião extrajudicial

- Se colocado em prática, esse novo modelo de usucapião trará aos detentores do direito à aquisição de imóvel em decorrência de posse prolongada a possibilidade de uma regularização mais célere, desde que preenchidos todos os requisitos elencados no art. 216-A inserido na Lei de Registros Públicos, Lei 6.015/73, bem como respeitados os requisitos constantes da espécie de usucapião optada pelo requerente.

# Papel do Registrador

- Na Usucapião Extrajudicial, O Registrador toma para si a presidência do processo de usucapião, se fazendo de “Juiz” neste caso.
- Portanto o Registrador deve rever TUDO O QUE CONSTA NA ATA NOTARIAL A SER ELABORADA POR UM NOTÁRIO, devendo e podendo requerer elementos complementares para que sejam elucidadas possíveis dúvidas com relação ao preenchimento dos pré-requisitos.
- O Registrador pode requerer a oitiva de testemunhas, bem como efetuar diligências no local, caso ache pertinente.

# Ata Notarial

- No caso da Usucapião, especificamente, o tabelião **poderá**, através do seu convencimento, devidamente instruído e justificado por provas da existência da posse nos moldes do art. 1238 e Seguintes, **ATESTAR A VERACIDADE DESTA POSSE.**
- Esta Ata Notarial é o principal instrumento a ser levado ao cartório de Registro de Imóveis competente para o registro da usucapião extrajudicial.
- A Ata notarial, se bem instruída, poderá conter todos os requisitos necessários para o registro da usucapião, sendo possível que o Registrador nem veja a necessidade de requerer novas provas.

# Evolução da lei

- Quando a nova lei introduziu o art. 216-A na lei de Registros públicos, como tudo que é novo, precisou de lapidação, pois, ao mesmo tempo que a Usucapião veio com o intuito de desafogar o judiciário, o legislador equivocou-se ao obrigar a anuência do antigo proprietário para que o registro fosse feito.
- Da forma como tinha ficado o texto original, caso o requerente não conhecesse ou soubesse a localização do proprietário constante do registro imobiliário, ou ainda que soubesse do seu paradeiro, mas não obtivesse sua concordância expressa, o processo seria rejeitado pelo Oficial de Registro de imóveis

# Solução da problemática

## Silêncio = Concordância

- Depois de se verificar o total engessamento da lei, bem como o esvaziamento da utilidade de mesma, o legislador se viu obrigado a adequar o texto da normativa para que fosse então possível sua aplicação nos casos práticos.
- A Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017, veio então com diversos elementos de modificação do art. 216-A, sendo a principal dessas transformações o fato de que, caso não se conheça quem é ou aonde está o proprietário constante dos registros, o mesmo possa ser notificado extrajudicialmente por edital em jornal e, em caso de silêncio do mesmo, isso seja entendido como concordância tácita.

# Vamos ao passo a passo!!

Depois de verificada a possibilidade de usucapir um bem imóvel, e escolhida a via extrajudicial (posto que é bem mais rápida e eficiente), devemos seguir com os próximos passos:

- Já sabemos que a ata notarial é o elemento principal da usucapião extrajudicial, agora só nos basta saber o que precisamos para instruir nossa ata notarial de modo mais adequado e tornando-a abrangente o suficiente para que o trabalho do registrador seja facilitado e o processo de registro se torne o mais curto quanto possível.

# Passo 1

- Tanto a usucapião Judicial quanto a Extrajudicial necessitam do acompanhamento de um advogado, de modo que será necessário a escolha de um profissional competente;
- Muitos são os profissionais adequados para tal acompanhamento, porém, caso seja possível e de interesse dos contratantes, o ideal é que se escolha um advogado com expertise em direito extrajudicial, notarial e Registral, bem como com conhecimento prático da área imobiliária, de modo que o procedimento possa ser percorrido sem problemas.



# Próximos passos

## Passo 2

- O advogado que for contratado deverá, com base nas características da posse que lhe forem apresentadas, escolher qual a modalidade de usucapião que mais se adequa ao caso;

## Passo 3

- Logo após a escolha da modalidade adequada o advogado deverá entrar em contato com um cartório de Notas capaz de elaborar uma Ata Notarial para Usucapião.

# Próximos passos

## Passo 4

- A ata Notarial conterà elementos suficientes que comprovem o modo de existência da posse, ou seja, ininterrupta pelo prazo que se adeque à modalidade escolhida, pública, mansa e pacífica.

## Passo 5

Outros elementos poderão instruir a Ata, tal como :

- Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado e com ART devida, que também deverá ser assinada pelos antigos proprietários e confinantes (do registro de imóveis);

# Próximos passos

## **Passo 5.1**

- Caso a planta não possa ter a assinatura dos antigos proprietários ou confinantes, a ausência da assinatura será suprida posteriormente por notificação que será feita pelo registrador, cujo silêncio será interpretado como concordância.

## **Passo 5.2**

- Deverão ainda serem tiradas todas as certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente

# Próximos passos

## Passo 5.3

- A notificação dando ciência à União, ao Estado e ao município deverá ser efetuada por intermédio de um oficial de títulos e documentos, ou pelo correio com AR, para que se manifestem em 15 dias.

## Passo 5.4

- Tanto as notificações quanto às respostas poderão constar da Ata Notarial, de modo a facilitar o trabalho do oficial registrador.

# Chegando ao final... Calma...

## Passo 6

- Finalmente terminada a Ata Notarial, o Advogado, após revisar todos os elementos e elaborar um requerimento endereçado ao competente Registro de Imóveis, dará entrada no pedido junto ao mesmo.

## Passo 7

- Após a Análise do registrador imobiliário e todos os atos complementares ao que tem acesso (diligências, novas notificações e mesmo marcação de data para alguma oitiva que sinta necessária), o registrador promoverá a abertura de nova matrícula em nome dos requerentes.

# Finalmente Chegamos aonde queríamos!! Parabéns!

**APESAR DE PARECER UM TANTO BUROCRÁTICO, É IMPORTANTE LEMBRAR QUE O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL, SE ENCAMINHADO POR PROFISSIONAIS COMPETENTES, PODERÁ LEVAR O PROCESSO AO ÊXITO ENTRE 6 MESES A UM ANO, ENQUANTO O PROCESSO JUDICIAL DEMANDA NO MÍNIMO 5 ANOS, PODENDO SE PROLONGAR POR ATÉ O DOBRO OU MAIS DE TEMPO...**



MUITO OBRIGADA PELA ATENÇÃO!!

Géssica Mendes Mendonça Modesto  
[gessica.m@gmassessoriajuridica.com.br](mailto:gessica.m@gmassessoriajuridica.com.br)

Facebook: GM Assessoria Jurídica  
Instagram: @gmassessoriajuridica