

PEDIDO DE RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO

Em conformidade com o que estabelece o artigo 216-A da Lei n. 6.015/73, incluído pela Lei n. 13.105, de 16/3/2015, sem prejuízo da via jurisdicional, é facultado aos interessados, representados por advogado, requerer a usucapião de imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, instruindo o pedido com a ata notarial pela qual o tabelião, ou seu preposto, ateste o tempo do exercício da posse do requerente e de seus antecessores, bem assim ateste a narrativa dos fatos e documentos que comprovaram a existência da posse mansa e pacífica, sem qualquer oposição; inclusive, se houver, dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos.

Esclareça-se, desde logo, que a simples exibição da ata notarial não é suficiente para dar início ao processo, porquanto o reconhecimento da usucapião deverá ser requerido, em petição subscrita por advogado, perante o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis.

Isto porque, conceitualmente, a ata notarial é simplesmente a comprovação oficial, escrita e com fé pública, de fatos presenciados pelo notário ou por quem legalmente o represente, no exercício de seu ofício e dentro de suas atribuições territoriais.

Na ata notarial não existem outorgantes/outorgados ou declarantes/beneficiários, todavia, como ocorre com a escritura pública, ela é registrada no livro de notas respectivo mas, ao inverso da escritura pública, seu único partícipe é o notário que, através de seus sentidos (visão, audição, olfato e tato), constata fatos para, na sequência, lavrá-los nesse instrumento notarial.

Essa descrição unilateral e sem interferência de terceiros (ou externas) deve destacar as significâncias e os detalhes da situação presenciada pelo notário. Consequentemente, esse instrumento, fruto de um ato pessoal, não se presta para a formalização de contratos, atos negociáveis ou daqueles que pressuponham outorga ou consentimento. Na ata notarial apenas existe a constatação. Só isso e nada mais.

O conceito exato é que a *“Ata Notarial é o testemunho oficial de fatos narrados pelos notários no exercício de sua competência em razão de ofício”*. *“Ata Notarial é, enfim, o instrumento público através do qual o notário capta determinado fato e o traslada para seus livros de notas ou outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio”*.

Por conseguinte, repita-se: a simples exibição da ata notarial não é suficiente para dar início ao processo. O reconhecimento da usucapião deve ser requerido em petição subscrita por advogado, instruída com os documentos elencados nos incisos I a IV e parágrafos do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos.

No requerimento, o interessado deverá:

- a) expor os fatos que fundamentam o pedido:
 - a-1 - o início da posse e o modo de aquisição;
 - a-2 – 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*”.

- a-3 – o tempo da posse, que já deve estar completo, conforme a espécie da usucapião;
- a-4 – a afirmação de ser a posse justa e, quando não for presumida, a boa-fé do possuidor;
- a-5 – a afirmação de ser a posse mansa e pacífica, sem qualquer oposição, exercida pelo possuidor como se dono do imóvel fosse;
- a-6 – se for o caso, declinar o justo título para a usucapião ordinária;
- a-7 – se for o caso, expor os fatos que justificam a redução do prazo da usucapião;

b) fundamentar juridicamente o pedido, expondo que o cumprimento dos requisitos, na forma exposta no item anterior, autoriza o reconhecimento da usucapião. A menção do dispositivo de lei é desejável, mas não é essencial, bastando que a exposição dos fatos permita o enquadramento legal do pedido.

- c) requerer:
 - c-1 – a prenotação, a autuação e o processamento do pedido;
 - c-2 – a notificação dos interessados certos que não anuíram expressamente, para que, em quinze dias, manifestem expressamente sua concordância, valendo o silêncio como concordância;
 - c-3 – a publicação de edital de notificação dos interessados incertos para os mesmos fins;
 - c-4 – a cientificação das Fazendas Públicas (União, Estado e Município) para que, no mesmo prazo, se manifestem sobre o pedido;
 - c-5 – as diligências que, a critério do oficial, forem necessárias;
 - c-6 – o deferimento do pedido, com o reconhecimento da usucapião;
 - c-7 – o registro da aquisição da propriedade pela usucapião na matrícula do imóvel, ou na matrícula que for aberta para esse registro.

Agosto/2017

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

LEI Nº. 6.015 (Registros Públicos) 31/12/1973

Com as alterações e inclusões pela Lei nº 13.105, de 2015 e Lei nº 13.465, de 2017

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:** [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no [art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015](#) (Código de Processo Civil); [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

IV - 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 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. [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de

registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direitos 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da [Lei nº 13.105, de 16 março de 2015](#) (Código de Processo Civil). [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Rua Nelson Gama de Oliveira, 365 - Vila Andrade
São Paulo / SP - CEP 05734-150