

Do usucapião extrajudicial feito em cartório.



1) O que é o usucapião?

Resposta: o usucapião de imóvel é uma forma de adquirir a propriedade deste, pelo exercício da posse mansa, pacífica e contínua por certo prazo de tempo estabelecido em lei.

2) O usucapião pode ser feito em cartório?

Resposta: Dentre as mudanças trazidas pelo novo Código de Processo Civil (CPC) está a possibilidade de se requerer o usucapião diretamente no cartório sem precisar passar pelo Poder Judiciário.

3) A partir de quando o usucapião poderá ser requerido em cartório?

Resposta: a partir do dia 16 de março de 2016 quando entrará em vigor o novo Código de Processo Civil (CPC).

4) O pedido de usucapião deverá ser apresentado perante qual cartório?

Resposta: conforme determina o art. 1.071 do CPC, o pedido deverá ser apresentado diretamente ao cartório de registro de imóveis.

5) em qualquer cartório de registro de imóveis?

Resposta: não. No cartório de registro de imóveis onde o imóvel estiver matriculado ou registrado.

6) Quais os documentos serão necessários para fundamentar o pedido de usucapião:

Resposta: Serão necessários os seguintes documentos:

- Ata notarial lavrada pelo tabelião do cartório de notas com tempo de posse e seus antecessores, se houver;
- Planta e memorial descritivo assinada por profissional habilitado;
- Certidões negativas dos distribuidores do local do imóvel e do domicílio do interessado;
- Quando for o caso, justo título (requisito facultativo);

7) Qualquer cartório de notas poderá lavrar a ata notarial para o pedido de usucapião?

Resposta: Sim. Qualquer cartório de notas poderá lavrar a ata notarial, desde que o solicitante compareça ao cartório e formalize o pedido.

8) Como é que as pessoas vizinhas do imóvel e os demais interessados tomarão conhecimento do processo extrajudicial de usucapião?

Resposta: O oficial do cartório de registro de imóveis determinará a publicação de editais em veículos de ampla circulação e determinará notificação a todos os interessados: confinantes, pessoa em cujo nome estiver o imóvel, fazendas públicas (municipal, estadual e federal), atual possuidor, se houver.

9) E se ao ser notificado a pessoa em cujo nome estiver o imóvel não concordar com o pedido de usucapião?

Resposta: O pedido será indeferido pelo registrador e o processo deverá ser encaminhado, pelo solicitante, ao poder judiciário;

10) E se ao ser notificado a pessoa em cujo nome estiver o imóvel não se manifestar?

Resposta: Também neste caso, o pedido será indeferido pelo registrador e o processo deverá ser encaminhado, pelo solicitante, ao poder judiciário;

11) É preciso a assistência de advogado para o pedido de usucapião?

Resposta: sim. há previsão expressa na lei para que o procedimento seja acompanhado por advogado.

12) O pedido de usucapião precisará ser homologado pelo juiz?

Resposta: não. O processo de usucapião será extrajudicial sem necessidade de aprovação pelo poder judiciário.

13) Quem poderá requerer o usucapião de imóvel?

Resposta: aquele que detiver a posse do imóvel por tempo prolongado e ininterrupto por certo prazo de tempo.

14) Imóvel rural pode ser objeto de usucapião?

Resposta: Tanto imóvel rural quanto imóvel urbano podem ser objeto do pedido de usucapião.

15) Imóvel público pode ser objeto do pedido de usucapião?

Resposta: não. Imóveis públicos não podem ser objeto de usucapião.

16) Quanto custará a ata notarial lavrada no cartório de notas que fundamentará o pedido de usucapião?

Resposta: o valor da ata notarial será informado ao solicitante após a análise de toda a documentação apresentada.

17) Quanto custará o registro do imóvel adquirido por usucapião?

Resposta: o valor do registro e dos demais atos que envolvam o processo do usucapião será informado ao solicitante após a análise de toda a documentação apresentada.

Qualquer outra dúvida você poderá procurar diretamente o nosso cartório.

Art. 1071.

O Capítulo III do Título V da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A: (Vigência)

"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:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

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 reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

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.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de 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, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 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.

§ 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.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 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, com inclusão da

concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, 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.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito 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."