

USUCAPIÃO
ADMINISTRATIVO
07 e 08 | ABRIL | 18



José de Arimatéia Barbosa
Oficial Registrador
Campo Novo do Parecis-MT

- a) Protocolo**
- b) Autuação**
- c) Diligencias**
- d) Decisão**
- e) Registro ou Recursos**

DESJUDICIALIZAÇÃO

O reconhecimento extrajudicial da usucapião é mais um exemplo desse fenômeno (criada pelo art. 1.071 do NCPC, que introduziu o parágrafo 15 no art. 216-A na LRP, cuja redação foi alterada pela Lei nº 13.465/2017, pelo qual : o silêncio dos titulares de direitos reais (até então o maior óbice do texto anterior), agora é tido como CONCORDÂNCIA;

Necessário se faz ressaltar que não se trata de um novo tipo de usucapião, mas sim de uma nova forma de reconhecê-lo através do Serviço de Registro de Imóveis.

O QUE É A USUCAPIÃO??

Aquisição originária da propriedade através da posse (Direito = União da posse *ao decurso de tempo*).

A usucapião de um imóvel é uma forma de adquirir a propriedade deste, por exercer sobre ele posse prolongada e ininterrupta por certo prazo, estabelecido em lei (varia de 2 a 15 anos, a depender do caso).

USUCAPIÃO: MASCULINO OU FEMININO??

A palavra usucapião surgiu da forma latina feminina *usucapio*. Há gramáticos e lexicógrafos, contudo, que divergem quanto à grafia dessa palavra.

A Constituição Federal, nas duas ocorrências da palavra, utiliza-a sem fixação de gênero (art. 191, parágrafo único: “Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”). Por sua vez, o Código Civil, em seu art. 1.244, emprega a palavra com gênero feminino - “também se aplicam à usucapião”. Já o novo Código de Processo Civil não a confere gênero (art. 1.071, I: “pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião”), semelhantemente ao que faz a CF.

Apesar dessas divergências, o Vocabulário Ortográfico da Língua Portuguesa - VOLP, veículo oficial responsável por bater o martelo em aspectos de grafia da língua, apresenta usucapião como substantivo de dois gêneros. Isso significa, portanto, que tanto o masculino quanto o feminino podem ser utilizados na designação dessa palavra. É importante, no entanto, atentar-se para o uso coerente dela no texto.

Isto é, deve-se adotar, ao longo do texto, apenas um gênero, a fim de estabelecer um padrão.

GENERO DA USUCAPIÃO- O QUE É ISSO?

“É difícil para a atual geração com mais de 30 entender, mas o mundo caminha para o fim da divisão em gênero. É como a música de Pepeu Gomes”

(Sexta-feira, 2 de março de 2018 - site Migalhas nº 4.307)



“Ser um homem feminino / Não fere o meu lado masculino / Se Deus é menina e menino / Sou Masculino e Feminino...”

QUANDO OPTAR PELA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

No momento em que o requerente reunir todos os documentos elencados nos incisos do art. 216-A, com exceção do inciso IV, que trata do justo título. De acordo com o § 15 do art. 216-A da Lei de Registros Públicos (incluído pela Lei 13.465/2017), caso não exista justo título, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados por meio de um procedimento de Justificação Administrativa perante o próprio Cartório.

Sem prejuízo da via jurisdicional, o Art. 2º. Provimento 65 14/12/17 CNJ - prevê a admissão do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público, cujo processo tramitará diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

1. EXTRAORDINÁRIA

- 1.1 Tradicional (art. 1.238, CC)
- 1.2 Com prazo reduzido (art. 1.238, par. único, CC)

2. ORDINÁRIA

- 2.1 Tradicional (art. 1.242, CC)
- 2.2 Com prazo reduzido (art. 1.242, par. único, CC)

3. ESPECIAL

- 3.1 Individual (arts. 183. CF; 1.240, CC; e 9º, L 10.257/01)
- 3.2 Coletiva (art. 10, Lei nº 10.257/01)
- 3.3 Familiar (art. 1.240-A, CC)
- 3.4 Rural (art. 1.239, CC; 191, CF – 50has – 05 anos)
- 3.5 Indígena (art. 33, Lei nº 6.001/73)

USUCAPIÃO - QUADRO ESQUEMÁTICO

ESPÉCIE		TEMPO (Anos)	OUTROS REQUISITOS	FUNDAMENTO LEGAL	
1. Especial Individual	1.1. Urbano	a) Comum	5	a) Área de até 250 m ² b) Utilização como moradia c) Não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 183 da CF Art. 1.240 do CC
		b) Familiar	2	a) Área de até 250 m ² b) Ser o imóvel de propriedade e utilizado como moradia de duas pessoas casadas ou que vivem em união estável. c) Abandono do lar por um dos ex-cônjuges ou ex-companheiros. d) Não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. e) Não ter sido beneficiado anteriormente pelo mesmo instituto.	Art. 1.240-A do CC
	1.2 Rural		5	a) Área de até 50 há b) Produção c) Utilização também como moradia d) Não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 191 da CF Art. 1.239 do CC
2. Especial Coletivo		5	a) Área maior que 250 m ² b) Utilização para moradia por população de baixa renda. c) Impossibilidade de identificar os terrenos ocupados por cada possuidor. d) Não serem proprietários de outros imóveis urbanos ou rurais	Art. 10 do Estatuto da Cidade	
3. Ordinário		10	a) Justo título b) Boa-fé	Art. 1242 do CC	
4. Extraordinário		15	a) NENHUM	Art. 1238 do CC	
		10	a) Utilização para moradia ou obras de caráter produtivo		

REQUISITOS GERAIS: a) Posse com "*animus domini*"; e b) Posse contínua e sem oposição

(Elaboração: Advogado Wander R Fernandes)



a) Protocolo:

Documentação necessária
para protocolo da Usucapião
Extrajudicial

DOCUMENTOS:

1) Requerimento ou Petição firmado pelo(s) possuidor (es), com firma(s) reconhecida(s), se casados, deverá ser assinado por ambos os cônjuges, **indicando a espécie de Usucapião**, contendo declaração de valor do imóvel, para fins fiscais, assistido ou representado por um ADVOGADO. (Obs: Em caso de representação por Advogado, apresentar uma cópia autenticada da procuração, que deverá trazer as firmas reconhecidas), atendendo os requisitos estabelecidos pelo art. 319 da Lei 13.105/15, bem como indicará: I) modalidade; II) eventual edificação; III) nome e qualificação dos possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à do usucapiente para completar o período aquisitivo; IV) numero da matricula da área, ou a informação de que não se encontra matriculado; V) valor atribuído ao imóvel; VI) nome, numero da OAB do advogado que representa e o usucapiente;

2) Cópia autenticada do RG, CPF e Certidão de Casamento ou Declaração de União Estável dos requerentes/possuidores e da Carteira da OAB/MT do Advogado;

3) 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);

4) 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 (será exigido o reconhecimento das assinaturas);

5) Guia de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, expedida pelo Conselho Regional de Engenharia ou Arquitetura;

6) Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do usucapiente, requerido, e de todos os demais possuidores bem como dos cônjuges de todos;

7) Declarações expressas de concordâncias assinadas pelos: a) Proprietário do imóvel, e, b) por todos os demais titulares de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo;

8) Declarações expressas de concordâncias assinadas pelos: a) todos os confrontantes do imóvel, e, b) por todos os que forem titulares de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula dos imóveis vizinhos;

9) Certidões Negativas de ações cíveis e penais em nome do REQUERENTE/POSSUIDOR e de seu CÔNJUGE/CONVIVENTE, expedidas pelos cartórios distribuidores da justiça comum Estadual da Comarca de domicilio dos requerentes e da Comarca de localização do imóvel (se distinta desta);

10) 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.

11) SE FOR IMÓVEL RURAL, caso possua, apresentar ainda:

11.1 CCIR e prova de quitação do ITR dos últimos cinco exercícios, e/ou CND ou positiva com efeitos de negativa de débitos relativa ao ITR;

11.2 Declaração completa do ITR do último exercício, expedida pela Receita Federal;

11.3 Declaração para finalidade da usucapião do INTERMAT.

12) SE FOR IMÓVEL URBANO, apresentar ainda:

12.1 Carnê de IPTU atual da DECLARAÇÃO DE VALOR VENAL, expedidos pela Prefeitura Municipal.

12.2 Declaração para finalidade da usucapião do INTERMAT

MODELO DE REQUERIMENTO DE USUCAPÃO EXTRAJUDICIAL

ILUSTRE OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE

Requerente: (qualificação completa)

Advogado: (qualificação completa)

Imóvel: (qualificação completa)

Pelo presente instrumento, o ora REQUERENTE, vem à presença de Vossa Senhoria, representado por seu advogado que esta subscreve, conforme procuração em anexo (doc. 01), fundamentado nos artigos (ESPECIFICAR A ESPÉCIE DE USUCAPÃO) do Código Civil, combinado com o artigo 216-A da Lei 6.015/73, requerer o registro deste pedido de USUCAPÃO, pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos:

1. Da espécie de usucapião

A espécie pretendida no presente pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião é a, conforme prevê o art. do Nesse passo, o exercício da posse teve início em/...../....., devido à natureza da posse ter sido ininterrupta, sem oposição, sem justo título ou boa-fé.

2. Do objeto usucapiendo

O imóvel objeto desta usucapião descreve-se da seguinte forma: (qualificar e identificar o imóvel), o qual se encontra cadastrado na Prefeitura do Município de, sob nº, cujo valor venal atual é de R\$ (.....)

3. Da origem registral do imóvel e sua situação atual.

Esse imóvel tem como origem a transcrição nº do Registro de Imóveis

4. Da origem e tempo da posse

(descrever os fatos)

5. Do exercício da posse pelo requerente

6. Do "animus domini"

7. Do direito

No que tange ao direito do requerente, é mister analisar a origem da posse e verificar que não há hipótese de detenção sobre o imóvel objeto deste processo.

8. Da planta do imóvel usucapiendo

A planta do imóvel, tem como memorial descritivo:

....., cujo responsável é o engenheiro, inscrito no CREA/..... sob nº, que realizou levantamento topográfico do imóvel usucapiendo, apurando-se as seguintes características: (DESCREVER MEMORIAL DESCRITIVO)

9. Do pedido

Tendo em vista, o conjunto probatório dos seus antecessores – pela, com o exercício há mais de anos da posse mansa, pacífica, exclusiva e contínua sobre o imóvel usucapiendo, com "animus domini", exteriorizando a intenção de ter o bem para si, constituindo uma posse", resta cristalino o cumprimento dos requisitos para o reconhecimento da aquisição da propriedade imobiliária do imóvel descrito no item "II".

Sendo assim, requer:

a) a prenotação, a autuação e o processamento do presente pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião;

b) dispensa da notificação do titular de domínio dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, bem como dos confrontantes, tendo em vista a expressa concordância na própria planta do imóvel;

c) a notificação, pelo correio com aviso de recebimento, das fazendas públicas (união, estado e município) para que, no mesmo prazo legal de 15 dias, se manifestem sobre o pedido, devendo constar no teor da notificação de que o silêncio importar em concordância;

d) após as notificações legais, promova a publicação de edital em jornal de circulação local, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias;

e) diligenciar, caso entenda ser necessário para certificação e comprovação dos fatos que fundamentam esse pedido, inclusive convocando eventual audiência em sua serventia de eventuais testemunhas que entenda necessárias;

f) REGISTRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA, após transcorrido o prazo da publicação do edital e não havendo pendência de notificações ou diligências;

g) no caso de necessidade de eventuais providências o requerente deverá ser intimado, de forma inequívoca, na pessoa de seu advogado, com escritório na Rua, telefone, e-mail

10. Da relação de documentos

a) ATA NOTARIAL

b) PLANTA atualizada e Memorial Descritivo do imóvel com Anotação de Responsabilidade Técnica.

c) CERTIDÕES ESTADUAIS de distribuição de ações cíveis do Poder Judiciário do Tribunal de Justiça do Estado de datadas de/...../....., e FEDERAIS de distribuição de ações Poder Judiciário da Justiça Federal de Primeiro Grau em, datadas de/...../....., ambas envolvendo a da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente todos os que tiveram tido posse durante o prazo prescricional.

d) Escritura pública de compra e venda lavrada em/...../....., no livro, fls, doº Tabelionato de Notas de

e) Certidão de valor venal;

f) Certidão negativa de débitos de tributos imobiliários;

g) Cópia autenticada do documento de identidade e CPF/MF do requerente;

h) Cópia autenticada da conta de energia elétrica do imóvel nos últimos anos;

Local e data

Advogado OAB

Fonte: Manual de Usucapião Extrajudicial , editora EDW



b) Autuação:

editais, notificações,
ofícios, etc.

EDITAL DE NOTIFICAÇÃO

O Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária de Comodoro, na forma da lei, etc...

Faz saber a tantos quantos este edital hajam de conhecer, que a requerimento de **WILSON WESZ**, brasileiro, pecuarista, portador da cédula de identidade com RG sob n. 3.015.101-5-SSP/MT e inscrito no CPF n. 307.410.410-49; casado com **Marivana Terezinha Fin Wesz** (brasileira), sob o regime da Comunhão Parcial de Bens (Termo de Casamento n. 4962, assentado às fls. 099, do livro n. BA-012, de 12.3.1988, do SRC de São Miguel do Iguacu-PR); residente e domiciliado na Av. Valdir Masutti, n. 680, Centro, em Campos de Júlio-MT; neste Serviço Registral se processa, nos termos do art. 216-A, da LF n. 6.015/1973, o **pedido de reconhecimento de usucapião**, autuado sob n. **111/2017** (Prenotação sob n. 59.291, no Livro n. 01 – Protocolo Geral, em data de 29.8.2017), em face de **JOÃO BATISTA RIELLI VICTORELLI**, brasileiro, separado judicialmente, portador da cédula de identidade com RG sob n. 1.309.399-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob n. 002.108.629-04, domiciliado na Av. Paraná, 343, Sala 802, Centro, Londrina-PR; e, pelos endereços fornecidos pelo Requerente, podendo ainda ser encontrado nos seguintes logradouros: Rua do Tie Break, 140B, B. Esperança, Londrina-PR, CEP: CEP: 86058-154; Rua Anita Garibaldi, 132 1, B. Jd. Agari, Londrina-PR, CEP: CEP: 86020-500; e também na Rua Vila Nova, 35, B. Vila Buarque, São Paulo-SP, CEP: CEP: 01222-020; tudo em razão de alegada posse mansa, pacífica e sem qualquer oposição, relativamente aos seguintes bens imóveis: **Imóvel 01: Fazenda Nova Aurora – Área I. Município: Nova Lacerda-MT. Área: 361,7375ha. Perímetro: 7.617,65m. Descrição do perímetro: “Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ... (...).** **Imóvel 2: Fazenda Nova Aurora – Área II. Município: Nova Lacerda. Área: 361,8702 hectares. Perímetro: 7.731,76 metros. Descrição do perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ..** Memoriais e mapas elaborados e firmados pelo RT. **Marcelo Augusto Escolástico da Silva**, CREA n° 120.257.128-0, Código de credenciamento no INCRA: **A53. ...**

...

Isto posto, eventuais interessados, caso queiram, podem se manifestar no prazo peremptório de 15 (quinze) dias, aquiescendo-se ou opondo-se à pretensão do Requerente. O silêncio de eventuais interessados importará aquiescência tácita. Para conhecimento, referidos autos se encontram, neste Registro Predial, à disposição dos interessados. Edital afixado no átrio deste Serviço Registral, assim permanecendo pelo mesmo prazo supramencionado.

Comodoro, 28 de outubro de 2017.

Rogério Vilela Victor de Oliveira

Oficial Registrador

NOTIFICAÇÃO

Autos n.: 000/00

Usucapião Administrativa (Ordinária, com prazo reduzido)

Requerente:

Requerido:

Vistos, etc.

Expeça-se notificações aos legitimados já identificados nos autos, e ciência às fazendas públicas, promovendo-se, ainda, publicações de editais, na forma da Lei, quanto aos legitimados incertos.

Após, voltem conclusos.

....., 19 de outubro de 2017.

OFÍCIO AO INCRA

Ofício n. /2018

Ref: Comunicação (que faz).

Ilm.º Sr. Superintendente,

Pela presente missiva informo a essa autarquia que, em data de, este Serviço Registral reconheceu direito de propriedade, por usucapião, em favor de **FULANO DE TAL**, relativamente ao imóvel rural denominado “Fazenda", atualmente objeto da matrícula, deste RGI.

Referida aquisição se deu mediante Processo Extrajudicial de Usucapião, de cujo feito extraí cópias das peças técnicas e d'outros documentos relevantes, os quais, juntamente com a certidão atualizada da aludida matrícula, seguem apensados com o fito de instruir o cadastramento da propriedade no SNCR.

Limitando-me ao exposto, tomo proveito desta oportunidade para reiterar a V. S.ª meus votos de distinto apreço.

Atenciosamente,

Oficial Registrador

Ao

INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

Superintendência Regional do Estado de Mato Grosso

(...endereço ...)

Cuiabá-MT.



c) Diligencias:

Vistorias, etc.

Autos n.: 0000/oo

Usucapião Administrativa (Ordinária, com prazo reduzido).

Requerente: -----

Requerido: -----

TERMO DE VISTORIA

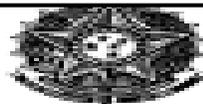
Aos (.....) dias do mês de março (03) de dois mil e dezesseis (2016), Por determinação do Oficial Registrador, exarada às fls, destes autos, diligenciei-me no sentido de verificar o alinhamento constante entre os vértices e, para o fim de elucidar o limite entre as propriedades “Fazenda” e “Fazenda” (aqui matriculados sob n. e, respectivamente). O imóvel usucapiendo se localiza à margem esquerda da rodovia BR-364/174, sentido Comodoro/Vilhena, à altura do Km 252. E assim, ao chegar à sede do referido imóvel, fui conduzido pelo Sr. (Administrador da propriedade) diretamente ao local indicado na cartografia com o fito de dirimir a dúvida sobre sua extensão linear. O local é de fácil acesso e, pela percepção mesmo visual, complementada por informações do proprietário do imóvel lindeiro, Sr., a divisão entre os imóveis se dá tão-somente por esta linha, em distância de mais ou menos metros (distância que muito se aproxima daquela indicada na cartografia constante destes autos), não existindo, ali, nenhuma interferência de qualquer outro imóvel, de modo que pude concluir que as indicações cartográficas estão corretas. Nada mais. Era o que me cumpria relatar. Eu, _____, Escrevente que lavrei o presente termo. E eu, _____, dou fé.

....., de fevereiro

-----,
Oficial Registrador.



d) Decisão:



EDITAL DE NOTIFICAÇÃO – USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Ana Lúcia de Moraes, Oficiala do Registro de Imóveis da Comarca de Itaguara/MG, na forma da lei, etc...

Faz saber a tantos quantos este edital virem ou dele conhecimento tiverem, que foi protocolado nesta Serventia em 10/03/2017 o requerimento pelo qual **MARIA DE LOURDES TEIXEIRA DE OLIVEIRA**, brasileira, cuidadora de idosos, RG nº M-5.097, expedido pela SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 995.709.206-53, viúva desde 01/05/2001, **LUCINEIA MARIA DE OLIVEIRA**, brasileira, auxiliar administrativo, RG- nº MG-12.498.484, expedida por SSP/MG, CPF: 055.130.956-37, casada desde 31/07/2012, sob o regime da comunhão universal de bens, com **WAGNER JOSE DA SILVA GUIMARÃES**, brasileiro, gerente, RG: nº MG-703.625-6, SSP/MG, CPF: 949.808.106-91; **ACRIZIA CRISTINA DE OLIVEIRA**, brasileira, publicitária, RG: MG14968340 SSP/MG, inscrita no CPF: 016.838.436-14, vivendo em união estável, sob o regime da comunhão parcial de bens com **THIAGO MARTINS**, brasileiro, bancário, RG-MG13215139 SSP/MG, inscrito no CPF: 079.260.966-28; **LIDIANA DE CASTRO OLIVEIRA VILELA**, brasileira, monitora, RG-MG-14.968.377, SSP/MG, CPF: 091.206.256-85 casada desde 05/12/2008, sob o regime da comunhão parcial de bens com **HELLY AUGUSTO OLIVEIRA VILELA** brasileiro, auxiliar de serviço de educação básica, RG - nº 1.5634972, SSP/MG, CPF: 087.000.596-09, todos residentes e domiciliados na Rua João D. Paoli, nº 86, Bairro Padre Elpídio Rosa de Freitas, Itaguara/MG, solicitaram o reconhecimento do direito de propriedade através da **Usucapião extrajudicial**, nos termos do art. 216-A, da Lei n. 6.015/1973, autuado sob protocolo 19.554 de 10/03/2017, do imóvel urbano constante de uma casa com 68,63 m² (sessenta e oito metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados) e seu respectivo lote de terreno com área de 341,68 m² (trezentos e quarenta e um metros quadrados e sessenta e oito decímetros quadrados), situado na Rua João D'Paoli, nº 86 Lote 16 da Quadra 128, Bairro Dias, Itaguara/MG, oriundo da matrícula 989 Livro 2-RG de propriedade de Imobiliária São Pedro Ltda, CNPJ: 20.651.071/0001-61. Tudo conforme mapa e memorial descritivo elaborados pelo engenheiro civil Juliano César de Moraes, inscrito no CREA sob n. 117735/D, sob Anotação de Responsabilidade Técnica 1420160000003400519. Assim sendo, ficam intimados terceiros eventualmente interessados e titulares de direitos reais e de outros direitos em relação ao pedido, apresentando impugnação escrita perante a Oficiala de Registro de Imóveis, com as razões de sua discordância em 15 (quinze) dias corridos a contar da publicação deste, ciente de que, caso não contestado presumir-se-ão aceitos como verdadeiros os fatos alegados pelos Requerentes, sendo reconhecida a usucapião extrajudicial, com o competente registro conforme determina a Lei. Itaguara/MG, 12 de maio de 2017. A Oficiala, Ana Lúcia de Moraes.



e) Registro ou Recursos:

ATOS REGISTRÁRIOS

Imóvel usucapido integralmente

USUCAPIÃO

ADMINISTRATIVA (LRP, art. 216-A)

R-...../..... – Protocolo: – ----,//

Conforme consta dos autos n. 111/2017 (Usucapião Administrativa que tramitou neste Registro Imobiliário, sob prenotação n. – Livro n. 01 – Protocolo Geral, de/...../.....), procedo a este registro para consignar que o imóvel desta matrícula foi **USUCAPIDO** por, brasileiro, pecuarista, casado com a Sr.^a, sob o regime da comunhão parcial de bens (Termo de casamento sob n., as fls., do livro n., do SRC de Comodoro, em/...../.....), portador da cédula de identidade com RG sob n. e inscrito no CPF/MF sob n., domiciliado na Rua, nesta cidade; cujo direito de propriedade foi reconhecido em favor do usucapiente suso referido, em decisão exarada pelo Oficial desta Registradoria, datada de 28.10.2018. Eu, _____,, Escrevente que a digitei. E eu, _____, Oficial Substituto, dou fé. Emol.: R\$......

UNIFORMIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O Provimento nº 65/CNJ uniformizou nacionalmente a usucapião extrajudicial disciplinando as atribuições do Notário e do Oficial de Registro de Imóveis na execução do respectivo processo, culminando com o reconhecimento do direito de propriedade dos usucapientes, de forma célere com todas as consequências legais e prática.

PROVIMENTO 65 CNJ DE 14/12/17

Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;'

II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

f) o valor do imóvel;

g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

II – planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;

III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;

V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

VIII – certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.

§ 1º Os documentos a que se refere o *caput* deste artigo serão apresentados no original.

§ 2º O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.

§ 3º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

§ 4º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

§ 5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.

§ 6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do *caput* deste artigo.

§ 7º O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.

§ 8º O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

§ 9º Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.

§ 10. Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

§ 11. Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.

Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 2º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

§ 3º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

Art. 6º Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.

Art. 7º Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

Art. 8º O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

Art. 9º O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

§ 1º Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por *e-mail*.

§ 2º A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação.

Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do *caput* do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.

§ 1º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.

§ 2º Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.

§ 3º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

§ 4º Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

§ 5º Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no *caput* sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

§ 6º Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de quinze dias, aplicando-se ao que couber o disposto nos §§ 2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP.

§ 7º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.

§ 8º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

§ 9º Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

§ 10. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

Art. 11. Infrutíferas as notificações mencionadas neste provimento, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.

Art. 12. Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.

Art. 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no *caput* do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

I – compromisso ou recibo de compra e venda;

II – cessão de direitos e promessa de cessão;

III – pré-contrato;

IV – proposta de compra;

V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo o registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 3º A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

§ 4º A análise dos documentos citados neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

Art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no *caput* poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Art. 15. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.

§ 1º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.

§ 3º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

Art. 16. Após a notificação prevista no *caput* do art. 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.

§ 1º O edital de que trata o *caput* conterá:

I – o nome e a qualificação completa do requerente;

II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;

V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.

§ 3º Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o *caput* deste artigo deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.

§ 4º O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

Art. 17. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

§ 1º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do *caput* do art. 216-A da LRP, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC.

§ 2º Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

§ 3º A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

§ 4º Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

§ 5º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP.

Art. 18. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

§ 1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no *caput* deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

§ 2º O oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

§ 3º A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.

Art. 19. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;

II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado;

III – de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

Art. 20. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

§ 1º Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será averbado na própria matrícula existente.

§ 2º Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§ 3º A abertura de matrícula de imóvel edificado independará da apresentação de *habite-se*.

§ 4º Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

§ 5º O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterá, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.

Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.

§ 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

Art. 22. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

Art. 23. Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP.

Art. 24. O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, pois trata-se de aquisição originária de domínio.

Art. 25. Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas previstas no Capítulo IX da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva.

Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

I – no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado;

II – no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

Art. 27. Este provimento entra em vigor na data da sua publicação.

MODELO DE NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL AO TITULAR DE DIREITOS REAIS E DE OUTROS DIREITOS

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

NOTIFICANTE: Sr. Nacionalidade, Estado Civil, Profissão portador do RG de nº e inscrito no CPF de nº, residente e domiciliado na Rua, nº, Bairro na Cidade de, estado do

NOTIFICADO: Sr., Nacionalidade....., Estado Civil, portador do RG de nº e inscrito no CPF de nº, residente e domiciliado na Rua, nº, Bairro na cidade de estado do

TEOR DA PRESENTE NOTIFICAÇÃO

Pelo presente instrumento particular e na forma do §2º do Art. 216-A da Lei 6.015/1973 – Redação dada pela Lei 13.465 de 2017 admitida em direito, o NOTIFICANTE, por seu procurador que a este subscreve, vem formalmente e respeitosamente NOTIFICAR vossa senhoria, sobre os seguintes fatos que a seguir passa a expor:

Solicitou o reconhecimento do direito de propriedade através da Usucapião extrajudicial, nos termos do art. 216-A, da Lei n. 6.015/1973, autuado sob protocolo de/...../....., do imóvel urbano constante de uma casa com m² (.....) e seu respectivo lote de terreno com área de m² (.....), situado na Rua, nº Lote da Quadra, Bairro, cidade de....., oriundo da matrícula Livro de propriedade de Imobiliária, CNPJ Tudo conforme mapa e memorial descritivo elaborado pelo engenheiro civil, inscrito no CREA sob nº, sob Anotação de Responsabilidade Técnica nº Assim sendo, fica Vossa Senhoria intimado caso tenha interesse como (*titular de direitos reais e de outros direitos em relação ao pedido*) a apresentar impugnação escrita perante o Oficial de Registro de Imóveis, com as razões de sua discordância em 15 (quinze) dias corridos a contar do recebimento desta, ciente de que, caso não contestado presumir-se-ão aceitos como verdadeiros os fatos alegados pelos Requerentes, sendo reconhecida a usucapião extrajudicial, com o competente registro conforme determina a Lei.

Local e data

Fonte: Manual de Usucapião Extrajudicial , editora EDW

MODELO DE CERTIDÃO DE USUCAPIÃO SEM IDENTIFICAÇÃO DE ÁREA MAIOR

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada, que revendo os livros deste Registro de Imóveis, verifiquei não constar registro específico do imóvel que a parte requerente declarou ter a seguinte descrição: UM IMÓVEL situado na Rua nº, com área superficial dem², medindom de frente à dita Rua, a Oeste, medindom a Norte onde se divide com propriedade, medindom nos fundos a Leste onde se divide com propriedade de e finalmente medindom a Sul onde se divide com propriedade de, Dito imóvel encontra-se no quarteirão formado pela Rua, Rua, Rua e Rua, no Bairro, tudo em conformidade com a planta fornecida, que fica arquivada neste Ofício. Ressalvo, entretanto, a possibilidade do imóvel acima descrito se encontrar transcrito neste Ofício como fazendo parte de um todo maior ou ainda, ser formado de partes transcritas com características diversas das enunciadas.

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

Fonte: Manual de Usucapião Extrajudicial , editora EDW

PROCEDIMENTOS DO RI:

- PARÁGRAFOS 1º AO 10º DO ARTIGO 216-A DA LEI 6.015/73;

- 1)** O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.
- 2)** 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.
- 3)** 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;
- 4)** 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;
- 5)** Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis;

- 6)** 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;
- 7)** Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei;
- 8)** Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido;
- 9)** 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;

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;

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;

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;

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;

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).

10 PASSOS – USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- 1) Cálculo dos emolumentos devidos;
- 2) Pagamento dos emolumentos;
- 3) Reapresentação do processo;
- 4) Prenotação – o processo ganha um número de ordem;
- 5) Procedimento de buscas – verifica-se a existência de ônus que impeçam transmissão do imóvel a terceiros;

- 6) Exame e registro – Verifica-se se há exigências a serem formuladas;**
- 7) Existem exigências a serem cumpridas;**
 - 7.1. Examinador emite Nota Devolutiva – exposição das exigências e devolução do processo para a parte cumprir as exigências;
 - 7.2. Cumpridas as exigências;
 - 7.3. Reentrada do processo no cartório;
 - 7.4. Nova prenotação;
 - 7.5. Repetição de todas as fases até chegar à fase 6;
- 8) Não existem exigências a serem cumpridas;**
- 9) Notificação do Município/Estado/União pelo Cartório;**
- 10) Publicação do Edital pela parte – para ciência de terceiros interessados.**

PROVIMENTO 09/2017 – CGJ/MT

Recomendações aos magistrados, nas ações reivindicatórias, possessórias e de usucapião, instruídas, no mínimo dos seguintes documentos:

Estudo cadastral fornecido pelo Instituto da Terra do estado de Mato Grosso;

Fluxograma da cadeia dominial;

Matrícula do imóvel a ser usucapido, com respectiva cadeia dominial (quando houver);

Planta georreferenciada do imóvel contendo a tabela com elementos do perímetro, memorial descritivo e planilha de dados cartográficos de acordo com a Norma Técnica de georreferenciamento vigente ou a que lhe substituir;

Mídia digital contendo os seguintes arquivos digitais: planta (em formato .dwg e .dxf), poligonal limpa (em formato .dwg e .kml ou .kmz), memorial descritivo (em formato PDF), e planilha de dados cartográficos (em formato .ODS);

ART/CREA.

(Os documentos serão apresentados em 04 (quatro) vias, sendo uma para instruir a ação (processo físico), e as demais para remessa às procuradorias públicas).

Recomendação aos magistrados que adotem, após o trânsito em julgado da sentença de usucapião, as seguintes providências:

Remeter cópia da sentença ao INTERMAT para que seja averbada em livro próprio (livro de averbação de decisões judiciais conforme Decreto 1.469/2011);

Recomendar aos **oficiais de registros** que procedam a abertura da matrícula após a devida certificação, ainda que exista divergência nos elementos do perímetro, para mais ou para menos, decorrente de inconsistência dos sistemas, justificada por laudo técnico específico, acompanhado de ART, realizado por profissional habilitado.

CERTIDÃO PARA FINS DE USUCAPIÃO INTERMAT

CERTIDÃO PARA FINS DE USUCAPIÃO , no âmbito do Instituto de Terras do Estado de Mato Grosso- INTERMAT, em cumprimento ao Provimento nº 09/2017 da CGJ/MT e ao art. 323 da CE para atestar a existência de títulos definitivos expedidos pelo Estado de Mato Grosso em perímetros de imóveis urbanos ou rurais, georreferenciados certificados ou não, mediante o confronto das informações apresentadas pelo interessado e a Base Cadastral do INTERMAT.

QUESTIONAMENTO

➤ **Usucapião:** parte requer fundado no artigo 191 da CF.

Esse artigo exige que o requerente não seja proprietário de outro imóvel, urbano ou rural. O requerente é proprietário de outro imóvel, no entanto, essa aquisição é recente, posterior ao decurso do prazo da prescrição aquisitiva. Ou seja, quando o requerente completou o prazo, preencha todos os requisitos do artigo 191 da CF.

É possível o deferimento da usucapião?

Entende –se que sim, pois tem natureza declaratória.

PROVIMENTO 07/2018 CCJ-MT

COBRANÇA DE EMOLUMENTOS

Dispõe sobre a forma de cobrança de emolumentos praticados pelos serviços Notariais e de Registros do estado de MT no que se refere ao processamento e registro da Usucapião Extrajudicial nos termos da Lei 7.550/2001.

Art. 1º - No tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Art. 2º - No registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes à integralidade dos emolumentos conforme o valor previsto na respectiva tabela para o registro e, caso seja deferido o pedido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a integralidade do valor previsto na tabela para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

§1º - Para fins de cobrança de emolumentos, considera-se completada a primeira fase de processamento da usucapião quando houver o relatório final do oficial pelo deferimento ou não deferimento do pedido, ou antes, quando houver impugnação de qualquer das partes envolvidas e o processamento seja encerrado e/ou remetido ao juízo competente.

§2º - Em qualquer das fases da usucapião (processamento ou registro), havendo desistência voluntária do requerente ou não cumprindo as exigências formuladas serão devidos emolumentos na proporção de $\frac{1}{4}$ (um quarto) do valor total previsto na respectiva tabela relativamente a cada uma das fases, devendo o restante ser restituído à parte requerente mediante recibo ou comprovante equivalente.

§3º - Os editais de intimação e notificação das partes envolvidas no processamento da usucapião poderão ser feitos e publicados em meio eletrônico através do Diário de Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso ou em outro Diário eletrônico de circulação estadual (autorizado pela E. Corregedoria Geral de Justiça) e, nesses casos, as despesas quando devidas, relativas a edição e publicação correrão às expensas da parte interessada.

§4º. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo, em todos os casos, as despesas serem adiantadas pelo requerente.

Art. 3º - Nos casos em que a parte interessada esteja representado pela Defensoria Pública em razão da sua insuficiência de recursos para pagamento dos emolumentos devidos para o processamento e também para o registro da usucapião, estará isento do recolhimento dos emolumentos, sem prejuízo de aplicação do disposto no § 8º do artigo 98 do CPC (Lei 13.015/2015).

Parágrafo Único - Não estão incluídas na gratuidade prevista no caput deste artigo atos preparatórios e instrutórios necessários à lavratura da ata notarial e também os preparatórios e instrutórios necessários ao processamento e registro da usucapião;

Art. 4º - Este Provimento entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

P.R. Cumpra-se.

Cuiabá, MT 05 de março de 2018.


Desembargadora MARIA APARECIDA RIBEIRO

EXEMPLOS E REALIDADES



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM TANGARÁ DA SERRA VIA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – PROJETO “FIT FOR PURPOSE”



Equipes do Kadaster, Unicamp e RI de Tangará da Serra e Campo Novo do Parecis em trabalho de campo na comunidade de São Joaquim em Tangará da Serra. (outubro/2017)

SÃO JOAQUIM DO BOCHE – TANGARÁ DA SERRA-MT

- ▶ - Áreas de posse mansa, pacífica e ininterrupta
- ▶ - Perímetros bem definidos
- ▶ - Ausência de conflito entre as partes (posseiros x proprietários x vizinhos)
- ▶ - 60 propriedades de até 40 ha (foco do projeto era até 4 MF)
- ▶ - Comunidade consolidada: ~30 anos de ocupação
- ▶ - Interesse comunitário e/ou individual na regularização
 - ▶ Alguns proprietários em processo de regularização fundiária (judicial: ~15 anos)
 - ▶ Alguns chegaram a pagar ~R\$20.000,00 pela regularização outros orçaram e desistiram de regularizar o imóvel
 - ▶ Alguns imóveis já fizeram o georreferenciamento como uma primeira etapa (financeiramente acessível) do processo



0 375 750 1.500 m

Projeto fundiário com apoio de agência holandesa é apresentado ao Incra

Publicado dia 18/01/2018



Os resultados preliminares do projeto de regularização de posses por meio de reconhecimento extrajudicial de usucapião, executado em dois municípios mato-grossenses, foi apresentado a gestores do Incra durante reuniões na sede da autarquia em Brasília (DF), dias 15 e 16 de janeiro.

O projeto é resultado de colaboração entre os cartórios de registro de imóveis de Campo Novo dos Parecis e Tangará da Serra (MT), a Universidade de Campinas (Unicamp) e a Kadaster - agência responsável pelo cadastro e registro de imóveis rurais e urbanos da Holanda.

O primeiro encontro ocorreu, dia 15, com a explanação do projeto a gestores e técnicos do Incra: o diretor de Ordenamento da Estrutura Fundiária, Rogério Papalardo Arantes; o coordenador-geral de Regularização Fundiária, Stanislau Antônio Lopes; e Thiago Marra, da Coordenação Geral de Cartografia. Na terça-feira (16), a apresentação foi para o presidente, Leonardo Góes, o assessor e chefe substituto de gabinete, Cláudio Roberto Siqueira da Silva, e o diretor substituto de Desenvolvimento de Projetos de Assentamentos, Douglas Souza de Jesus.

Participaram representantes da Kadaster, Mathilde Ariane e Suzanne Valkman; da Embaixada da Holanda, Bert Rikken; o professor Bastiaan Philip Reydon e o pesquisador Gabriel Pansani, da Unicamp; e os oficiais de cartórios José Túlio e José de Arimatéia.



<http://www.incra.gov.br/noticias/projeto-fundiario-com-apoio-de-agencia-holandesa-e-apresentado-ao-incra> acesso em 25/01/18



Ministerie van Landbouw, Natuur
en Voedselkwaliteit

Buitenland > Actueel > Nieuws >

Nederlandse Kadaster draagt bij aan de vereenvoudiging land registratie in Brazilië

Nieuwsbericht | 26-01-2018 | 14:47

Het opmeten (georeferencing) en registreren van land, en het verkrijgen van (land)eigendomstitels in Brazilië is gecompliceerd, zeer tijdrovend en duur. Voor de kleine en middelgrote boeren tot 400 hectare kan dit proces, soms tientallen jaren duren. Het ontbreken van titels drukt de prijs van het land, creëert onzekerheid en is een rem op de ontwikkeling en op (buitenlandse)

instrumenten, in samenwerking met andere landen. De laatste nauwkeurigheid is goed genoeg, en ook zelfs ruimschoots binnen de landelijke normen.

- De methode is participatief. Croneels met de gemeenschap en tussen hun voorlegd om de aandringen gemeenschap te wijzen en eventuele gemeenschappelijke afspraken te maken.
- Croneels met alle betrokken autoriteiten samenwerken om gezamenlijk te werken voor de aanvragen niet meer nodig is om alle autoriteiten afzonderlijk of te gaan één kabinet in het veld voor alle afgehandeld kan worden.

In het project is samenwerkt met Wageningen Universiteit (WUR) en op lokaal niveau met de plaatselijke kadaster (Cartório), de associatie van notarissen, lokale ambtenaren, het INRA (Nationaal Instituut voor Landvermogens) en de Universiteit van Campinas (UNICAMP).

Net zoals in de patenten van "Rifin purpura" is niet een gemeentelijk gebieden op nationaal niveau. In Brazilië staat het INRA voor de uitdaging om vóór 2020 landregistratie voor het hele land te realiseren met in het bijzonder tempo omgekeerd en hebben en een foutief gestuurd. Zij staan daarom open voor alternatieven om hun doelen te bereiken. De meest recente aanpak is de georeferentie (GR) in Brazilië kunnen aanvullen en steunen. Het CNR vormt de basis voor strategische milieu monitoring, plannings het tegengaan van ontbossing meer de landelijke abiding is nog maar een in 2016.

Ten slotte wordt ook door INRA gecombineerd het wijzigen van de nationale wetgeving met als doel om de procedures voor landregistratie te versnellen.

De samenwerking met het Nederlandse Kadaster valt in goede aarde en men kijkt uit naar een volgende verdere samenwerking.



INRA (Nationaal Instituut voor Landvermogens)



DIREITO DE LAJE É RECONHECIDO EM AÇÃO DE USUCAPIÃO. JUIZ DE DIREITO DE PERNAMBUCO PROLATA A PRIMEIRA SENTENÇA DO PAÍS APÓS A EDIÇÃO DA LEI N. 13.465/2017.

O juiz de Direito da 26ª Vara Cível da Comarca de Recife – Seção B do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, Dr. Rafael José de Menezes, julgou, no mês passado (14/7), simultaneamente, duas ações de usucapião, reunidas por força de conexão. Na segunda, foi reconhecido o direito de laje, cujo título deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, podendo o usucapiante usar, gozar e dispor de seu direito.

O primeiro processo trata-se de uma ação de usucapião de imóvel urbano de 461,47m², situado no bairro de Água Fria, em Recife. Os autores, conforme consta dos autos, afirmaram ter adquirido o bem por meio de escritura pública de cessão de direitos hereditários, sem que pudessem registrar o título no Registro de Imóveis competente. Alegaram ainda que jamais sofreram qualquer turbação ou contestação, exercendo posse mansa e pacífica desde o ano de 1998. O juiz entendeu, nesse caso, que procede integralmente o pedido de usucapião, já que os requerentes demonstraram a presença de justo título e boa-fé, além da posse mansa e pacífica por lapso temporal superior a 10 anos, com *animus domini*.

A autora do segundo processo, que também ingressou com ação de usucapião de imóvel urbano, afirmou ter a posse de um pequeno imóvel de 38,18m², situado no bairro de Água Fria, em Recife. Segundo ela, o bem foi adquirido por meio de simples cessão de seu genitor, autor da primeira ação de usucapião, que lhe transmitiu parte de seu terreno, mediante Escritura Pública de Cessão e Transferência de Direitos e de Indenização de Benfeitorias e Posse. Assim como seu pai, a requerente aduziu que em tempo algum sofreu qualquer turbação ou contestação quanto à posse do referido imóvel ao longo de mais de 10 anos.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
JUÍZO DE DIREITO DA 26ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
RECIFE- SEÇÃO B

Processos nº 0027691-84.2013.8.17.0001 e 0071376-
44.2013.8.17.0001

SENTENÇA

Trata-se de julgamento simultâneo das Ações de Usucapião nº 0027691-84.2013.8.17.0001, e nº 0071376-44.2013.8.17.0001, reunidas por força de conexão.

Ante o exposto, atento ao que mais dos autos consta e aos princípios de Direito aplicáveis à espécie, além de estar em conformidade com o art. 1.242 do Código Civil, **julgo procedente o pedido formulado na Ação de Usucapião nº 0027691-84.2013.8.17.0001**, para declarar a ocorrência da prescrição aquisitiva e, em decorrência, constituir o domínio da parte autora sobre o imóvel indicado na inicial, devendo esta sentença, juntamente com a sua certidão de trânsito em julgado, servir de título para a averbação ou registro (art. 172 da Lei de Registros Públicos) oportunamente, no Cartório de Registro de Imóveis competente, pagos os emolumentos e respeitadas as formalidades legais.

Por outro lado, **julgo improcedente o pedido de usucapião de formulado na Ação de Usucapião nº 0071376-44.2013.8.17.0001**, ao tempo em que reconheço o Direito de Laje da casa 743-A à autora, nos termos do art. 1.510-A do Código Civil, devendo o imóvel referido ser registrado com matrícula própria, pagos os impostos e emolumentos e respeitadas as formalidades legais.

PRIMEIRO CASO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL FOI DEFERIDO NESTA SEMANA EM ALEGRETE-RS

A advogada Raquel Castro e seu marido, o corretor Victório Vicentini, buscavam realizar o sonho de comprar uma chácara onde pudessem morar próximos da cidade. Após encontrar o imóvel dos sonhos, se depararam com um grande impasse: o imóvel não existia perante o Registro de Imóveis de Alegrete. Sem matrícula, os compradores só puderam, de forma arriscada, comprar a posse do imóvel, por meio de contrato chamado “cessão de posse” e iniciou a luta pela regularização do mesmo.

Sem a matrícula do campo, o sonho de morar “para fora” ficava cada vez mais longe, visto que era impossível proceder a ligação de luz e água. Muito desestimulados por alguns colegas, ouviram dizer que a regularização seria muito difícil, eis que Alegrete nunca teve deferido quaisquer dos pedidos de usucapião extrajudicial protocolados nos últimos 3 anos e os judiciais levam até 10 anos para se desenrolarem.

O instituto do usucapião é a forma de aquisição da propriedade do bem pela posse prolongada no decurso do tempo, exige-se o exercício de quaisquer dos poderes da propriedade, salvo se a posse se der somente em razão da detenção (ou seja, locação, arrendamento, entre outros).

É necessário se comprovar a posse mansa, pacífica e ininterrupta por prazos que variam de 5 a 15 anos e, dependendo do caso, deve se comprovar a existência de justo título, boa-fé, a produtividade do bem, dentre outros requisitos que devem ser analisados de acordo com o caso em concreto.

Após seguirem todos os passos exigidos pelo cartório, elaborar memorial descritivo, georreferenciamento, pegar assinatura de todos os lindeiros e juntar toda a documentação exigida (que ultrapassou 90 páginas) o casal recebeu a notícia de que seu pedido foi deferido, sendo que na data de ontem 23 de março receberam em mãos a primeira matrícula de Usucapião Extrajudicial do município de Alegrete.

Todo o procedimento levou menos de 3 meses para se concluir, o que traz grande esperança para muitos que deixam de regularizar suas propriedades em razão da conhecida demora do poder judiciário.

TJ nega recurso de filhos de funcionário de Arcanjo para posse de imóvel



Por: JESSICA BACHEGA

A Quarta Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça (TJMT) negou o recuso de uma família que queria posse por usucapião de um imóvel do ex-bicheiro João Arcanjo Ribeiro, em Sinop (503 km de Cuiabá). Os ocupantes do local são filhos de um ex-funcionário de Arcanjo e tentavam reverter a decisão do juiz Mario Augusto Machado, da Segunda Vara de Sinop, que havia determinado que desocupassem o local.

“Comprovada a titularidade formal do domínio sobre o imóvel, e reconhecido em ação de usucapião ser injusta a posse alegada pela parte contrária, porquanto a exercia por liberalidade do empregador, mantém-se a sentença pela procedência da Ação Reivindicatória”, diz trecho da decisão de segunda instância publicada no Diário de Justiça Eletrônico (DJE) desta quinta-feira (22).

De acordo com a ação, movida por Charles Vivian Cordeiro dos Santos e Pâmela Vivian Cordeiro dos Santos contra o ex-bicheiro, a

família vive no imóvel desde 1993 de maneira ininterrupta. O espaço conta com 455 m², o imóvel encontra-se murado, com área construída de 176,60 m², localizado no centro da cidade.

JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA

CV: [HTTP://LATTES.CNPQ.BR/8904984415239183](http://lattes.cnpq.br/8904984415239183)

Oficial de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos da Comarca de Campo Novo do Parecis - MT. Ex-vice-Presidente do IRIB pelo Estado de Mato Grosso - Conselheiro da ANOREG/MT. Integrante da Comissão de Assuntos Fundiários e Registros Públicos, criada pela CGJ/MT. Membro do Observatório de Direitos Humanos, Bioética e Meio Ambiente Junto a Universa à Degli Studi di Salerno- Itália e Universidad del Museo Social Argentino - Buenos Aires-AR, da qual é membro de seu Comitê Acadêmico;

Graduado em Ciências Jurídicas e Sociais. Pós-Graduado em Direito Público, Civil, Processual Civil e Direito Notarial e Registral;

Doutor em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidad del Museo Social Argentino – Buenos Aires, com estágios pós doutorais em Direito de Propriedade Latinoamericana e Européia, pela Università Degli Studi di Messina – Itália e em Direito das Coisas; Direito Notarial e Registral Pela Universidade de Coimbra – Portugal;

Professor convidado de diversos cursos de integração Jurídica e pós graduação no Brasil e no exterior, como : Argentina, Espanha e Itália;

Orientador de teses de vários Doutorandos e membro dos respectivos e Tribunais perante à UMSA- Universidad Del Museo Social Argentino- em Buenos Aires, e UNICAMP- Universidade de Campinas;

Professor de Direito Constitucional na FADIVALE - Faculdade de Direito do Vale do Rio Doce - Governador Valadares - MG e de Direito Notarial e Registral na UNITAS - União das Faculdades de Tangará da Serra – MT;

Exerceu atividade de Tabelião de Notas, Protestos, Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas nas Comarcas de Conselheiro Pena - MG, Alvorada e Colorado do Oeste - RO. Advogado e Procurador Geral Adjunto do município de Governador Valadares e presidente da Junta de Recursos Fiscais.

MUITO OBRIGADO !!

joearimateiabarbosa@gmail.com

<http://cartorioruibarbosa.com.br/>

065-33823440 / 984682320





CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS

Rua Roberto Carlos Brólio, nº432, NE- Bairro Nossa Senhora
Aparecida – CEP 78.360-000.

COMARCA DE CAMPO NOVO DO PARECIS – MT.

Fone: (65) 3382-4316 e 3382-4317

Site: cartorioruibarbosa.com.br

E-mail: crb.cnp@gmail.com

