



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE LAGES
3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Alessandro Rodrigo Menezes - Oficial Registrador

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - RURAL

1. Apresentar **REQUERIMENTO** particular devidamente assinado advogado ou defensor público do requerente constituído legalmente, contendo as especificações mencionadas no artigo 400 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do CNJ tais como:

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 a **transcrição** da área em que se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito; e

V — o **valor** atribuído ao imóvel usucapiendo.

2. O requerimento deve estar acompanhado dos seguintes documentos, conforme o art. 216-A da Lei 6.015/73 e art. 401 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do CNJ:

I — **ATA NOTARIAL** com a qualificação, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente e o 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; e

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;



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE LAGES
3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Alessandro Rodrigo Menezes - Oficial Registrador

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 30 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 a do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião.

Ressalta-se que será **dispensada** a apresentação de Certidões Negativas dos Distribuidores de ações em nome dos titulares do domínio quando sua obtenção for impossível, pelo desconhecimento dos dados de qualificação pessoal (RG, CPF e filiação) e quando estes não estiverem na matrícula ou transcrição, conforme o parágrafo único, do art. 1.131 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Foro Extrajudicial de Santa Catarina.

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, 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 30 dias antes do requerimento.

OBSERVAÇÕES

1. Todos os documentos apresentados deverão vir em sua via original, conforme o §1º do art. 401 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do CNJ.

2. Há necessidade de representação por advogado ou por defensor público (caput do art. 216-A da Lei 6.015/73), ao qual caberá a orientação do interessado. Cumpre ao requerente, assessorado pelo seu advogado, apresentar a espécie de usucapião que está sendo buscada, bem como o cumprimento dos requisitos legais.

3. 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



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE LAGES
3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Alessandro Rodrigo Menezes - Oficial Registrador

quinze dias, interpretado o silêncio como concordância, com fulcro no §2º do art. 216-A da Lei 6.015/73.

4. A rejeição do pedido na via extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião na esfera judicial, com base no §9º do art. 216-A da Lei 6.015/73.

5. Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis, conforme previsto no §5º do art. 216-A da Lei 6.015/73.

6. Em caso de impugnação justificada do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, 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, porém, em caso de impugnação injustificada, esta não será admitida pelo registrador, cabendo ao interessado o manejo da suscitação de dúvida nos moldes do art. 198 da Lei 6.015, com base no §10º do art. 216-A da Lei 6.015/73.

7. Para efeito do § 2º do art. 216-A, 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, de acordo com o §13º do art. 216-A da Lei 6.015/73.

8. Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens, com base no §4º do art. 401 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do CNJ.

9. 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, com fulcro no §3º do 401 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do CNJ.

10. A ata notarial de que trata esta Seção 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, em consonância com o art. 402 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do CNJ.

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE LAGES
3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Alessandro Rodrigo Menezes - Oficial Registrador

requerimento e de ata notarial, se contíguas as áreas, em virtude do §11º do art. 401 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do CNJ.

12. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do art. 216-A da Lei 6.015/73, 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), conforme o §15º do art. 216-A da Lei 6.015/73.

13. 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, o inventariante, caso haja inventário aberto e este tenha sido nomeado, quando houver partilha não registrada, aquele que recebeu o imóvel ou quando não houver partilha nem inventariante nomeado, os herdeiros legais, constantes em escritura pública declaratória de únicos herdeiros ou na certidão de inteiro teor de óbito, ou o herdeiro legal que declare estar na posse e na administração do bem, conforme o art. 1.136 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Foro Extrajudicial de Santa Catarina.

14. O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital, por uma única vez, para a ciência de terceiros eventualmente interessados se manifestarem no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da publicação, com fulcro no art. 1.137 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Foro Extrajudicial de Santa Catarina.

ENTENDIMENTO DOUTRINÁRIO SOBRE A NECESSIDADE DE ATA NOTARIAL

Cabe mencionar a importância do instrumento público (ata notarial), o qual possui a finalidade de atestar o tempo e a decorrência originada pela posse usucapível, mencionando possíveis circunstâncias que configurem a posse como fato reconhecido pelo direito no mundo real, consistindo na qualificação dos títulos exibidos, identificação do posseiro interessado na aquisição e a segura identificação do imóvel objeto da pretensão.

Nas palavras de José Lucas Rodrigues Olgado, em seu artigo intitulado *O papel da Ata Notarial no procedimento extrajudicial de usucapião*, publicado em Revista de Direito imobiliário - Vol. 79 (2015. p. 145), “a ata notarial probatória da posse é requisito necessário e indispensável ao reconhecimento extrajudicial da usucapião, fazendo parte do “título” em sentido formal, condutor de direito demonstrativo da aquisição do domínio pela reunião dos requisitos fáticos e subjetivos previstos em lei”.

E mais:



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE LAGES
3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Alessandro Rodrigo Menezes - Oficial Registrador

A ata notarial em conjunto com os demais documentos exigidos no rol dos quatro incisos do art. 216-A da Lei de Registros Públicos compõem o título, único e capaz, de potencialmente alterar a realidade jurídico - real correspondente à titularidade do imóvel usucapiendo. É dizer: o título é demonstrativo da verdade natural, potencialmente capaz de alterar a verdade registral. A demonstração dessa verdade natural é função do notário. O reconhecimento da potencialidade registral do título é que delinea a função do registrador imobiliário.

Ressalta-se ainda a possibilidade e o poder do serviço do tabelião ao lavrar atos dessa natureza, autorizando-o a trabalhar de forma independente, atestando situações fáticas que lhe são apresentadas e incluindo vistorias ao local objeto da usucapião podendo proceder demais declarações próprias que lhe garantam a plena utilização de suas funções.

Nos dizeres de Leonardo Brandelli, na obra *Usucapião Administrativa* (2016. p. 77):

[...] poderá o Notário, por exemplo, descrever a situação possessória que captou por seus sentidos visualizando o imóvel, colher declarações de pessoas que possam dizer sobre o tema, como vizinhos, enfim, narrar todos os elementos que puder coletar por seus sentidos a respeito de todas as situações que possam esclarecer sobre quem exerce a posse do imóvel usucapiendo, o tempo e a qualidade da posse do usucapiente, e que não tenham origem documental [...].

Portanto, sem que a ata notarial delimite a situação jurídica da posse, não é possível obter a especificação da qualificação a ser procedida pelo registrador imobiliário, sendo que para esse procedimento, indispensável a atuação concomitante e complementar uma da outra.

CONCLUSÃO

Por fim, informa-se que eventuais dúvidas quanto aos procedimentos, documentos e demais questões sobre a realização da usucapião extrajudicial, poderão ser apresentadas aos colaboradores desta Serventia, sendo que estes estão dispostos a dirimir as possíveis indagações, de modo a contribuir efetivamente com a realização do registro visado.