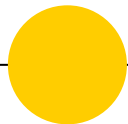




# Usucapião Extrajudicial e Adjudicação Compulsória



Bianca Castellar de Faria

# Usucapião Extrajudicial

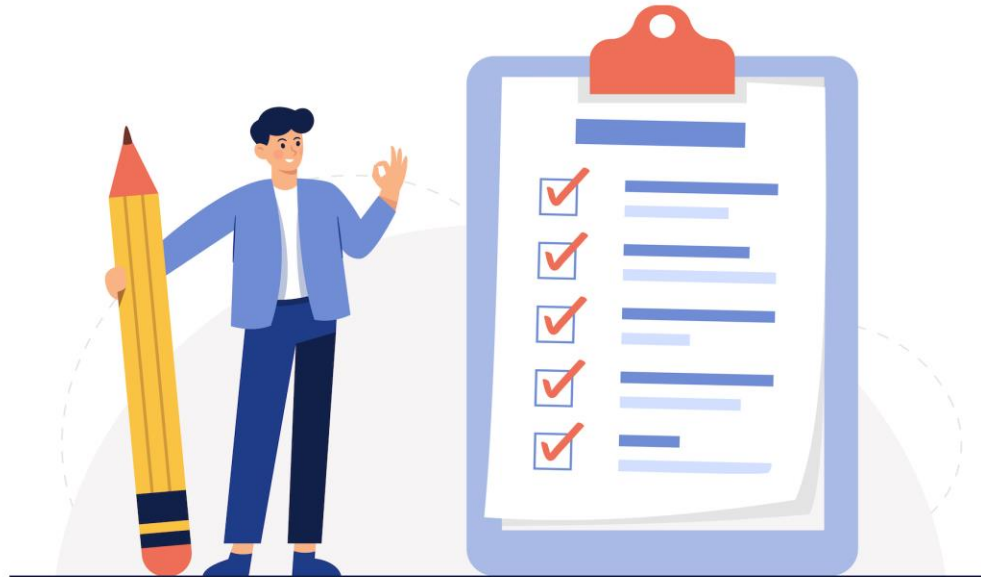
---



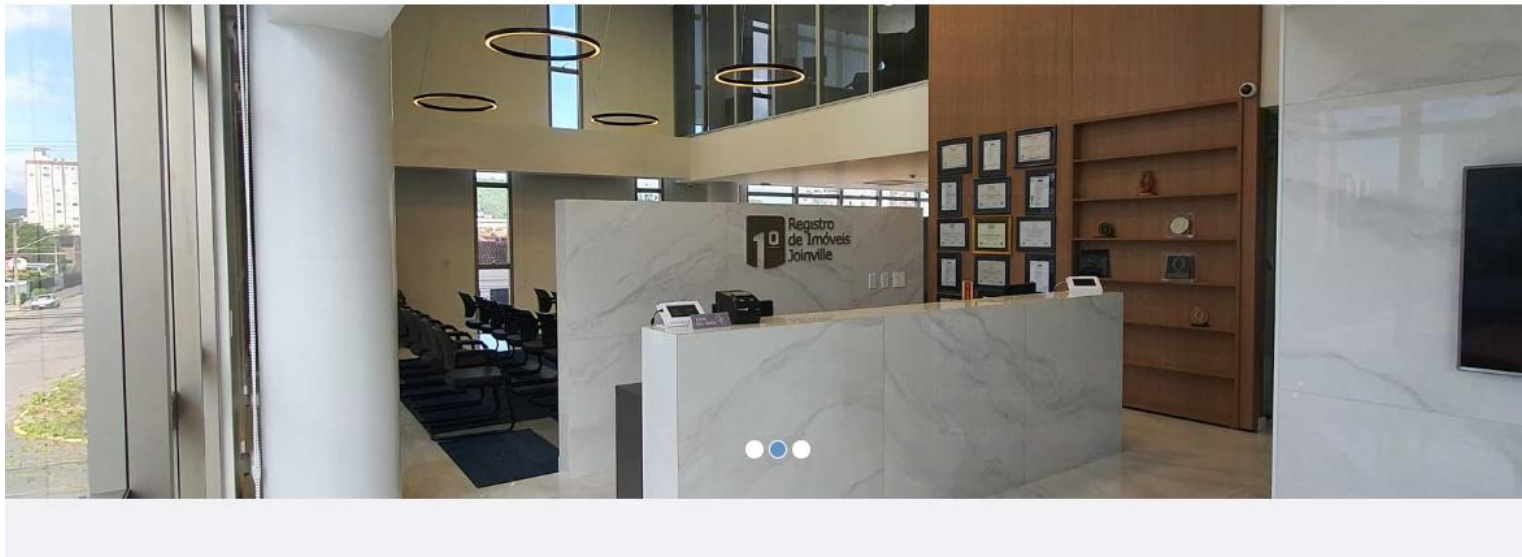
## **Base Legal**

- ⦿ Art. 216-A, da Lei 6.015/73
  
- ⦿ Provimento 65/2017, do CNJ

# Checklist



 [www.1rijoinville.com.br](http://www.1rijoinville.com.br)



 [www.1rijoinville.com.br](http://www.1rijoinville.com.br)


[HOME](#) [O CARTÓRIO](#) [SERVIÇOS](#) [UTILIDADES](#) [CONTATO](#)





**[www.1rijoinville.com.br](http://www.1rijoinville.com.br)**

Partilha Extrajudicial – Separação e Divórcio  
Partilha Extrajudicial – Sucessão causa mortis  
Partilha Judicial – Sucessão causa mortis  
Partilha Judicial – Separação e Divórcio  
Promessa de Compra e Venda  
Regularização Fundiária  
Reserva Legal  
Retificação Administrativa  
Transformação de imóvel rural em urbano  
Unificação  
Usucapião Extrajudicial





## USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

### Documentos Necessários:

Há ônus vigente na matrícula usucapienda?

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

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. 14 - Provimento 65/2017 CNJ.

**Exceto** quando na matrícula houver:

- Bloqueio de matrícula
- Indisponibilidade – CNIB
- Penhora – União e autarquias federais (Lei 8.212)

Caso haja ônus não impeditivo sobre o imóvel a ser usucapido, deverá o credor se manifestar expressamente sobre o cancelamento do gravame ou sobre a sua manutenção em face do novo titular.

O processamento extrajudicial do pedido somente poderá ocorrer se houver acordo entre o credor e o requerente da usucapião sobre o cancelamento ou sobre a permanência do ônus na nova matrícula.

Se houver qualquer tipo de litígio, o procedimento deverá obrigatoriamente tramitar na via judicial, uma vez que o registrador de imóveis não possui competência para decidir conflitos (atribuição exclusiva do juiz). Art. 21, § 2º - Provimento 65/2017 CNJ.

Requerimento com a qualificação completa dos interessados, firmado por advogado devidamente constituído (Art. 3º - Provimento 65/2017 CNJ) - Não há necessidade de reconhecimento de firma (item 2.1 da Circular nº 26/2016 da CGJ/SC)



## Checklist

- ⦿ Ônus existentes:
  - Não impedem o registro (exceções: **Bloqueio de Matrícula, Indisponibilidade de Bens e Penhora da Fazenda Nacional**).
  - Solicitaremos o cancelamento dos ônus ou a anuência do credor em relação ao registro do usucapião.

## Checklist

- ⦿ Requerimento firmado por advogado(a) constituído(a) – sem necessidade de reconhecimento de firma:
  - Serventia para a qual o usucapião é dirigido;
  - Qualificação completa dos interessados;
  - Modalidade de usucapião e/ou sua base legal;
  - Origem e características da posse;
  - Nome e dados possíveis dos transmitentes e possuidores anteriores (caso haja soma de posses);

## ● Checklist

- ◎ Requerimento firmado por advogado(a) constituído(a) – sem necessidade de reconhecimento de firma:
  - Número da matrícula/transcrição da área onde se encontra o imóvel usucapiendo OU a informação de inexistência de matrícula/transcrição;
  - Valor de avaliação;
  - Pedido de prenotação e deferimento do usucapião.

Obs.: Requerente divorciado(a)/separado(a): solicitar a certidão de casamento a fim de verificar se o tempo de posse abrange o(a) ex-cônjuge.

## Checklist

- ⦿ Procuração de outorga ao advogado(a) – sem necessidade de reconhecimento de firma.
- ⦿ Ata notarial (mesmas informações do requerimento).
- ⦿ Certidão de perímetro rural ou urbano. Caso o imóvel seja urbano, basta a apresentação da certidão de confrontantes ou a informação da inscrição imobiliária.

# ● Checklist

## ◎ Imóvel rural:

- CCIR quitado;
- CND do ITR;
- CAR;
- Georreferenciamento e certificação do INCRA.



## Checklist

- ⦿ Memorial descritivo, contendo as assinaturas das seguintes pessoas (com reconhecimento de firma):
  - Requerentes;
  - Responsável técnico;
  - Proprietários tabulares e eventuais credores do imóvel usucapiendo (se houver matrícula/transcrição);
  - **Últimos transmitentes (se houver);**
  - Confrontantes e eventuais credores constantes nas matrículas/transcrições.

## Checklist

 Planta do imóvel:

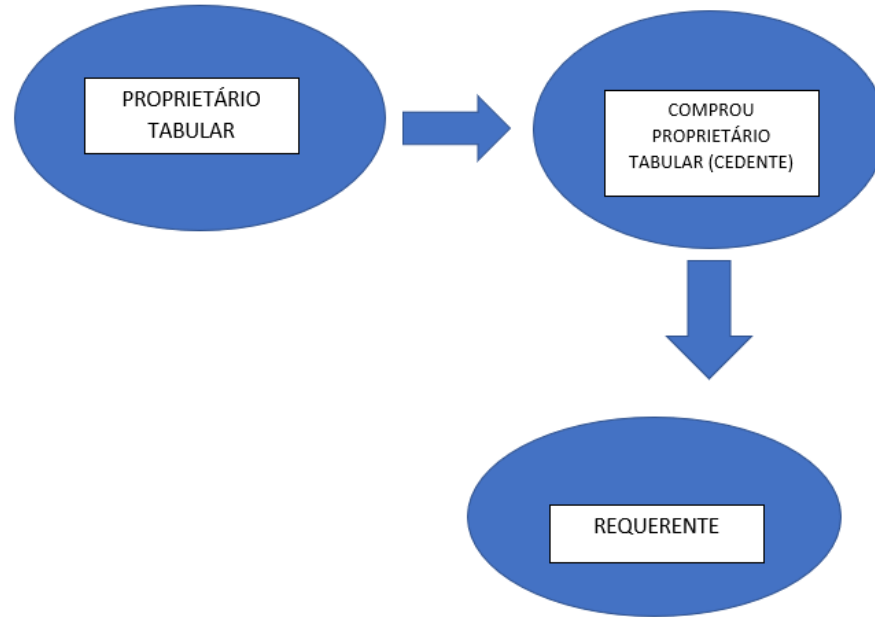


➤ Identificação, assinatura e reconhecimento de firma:

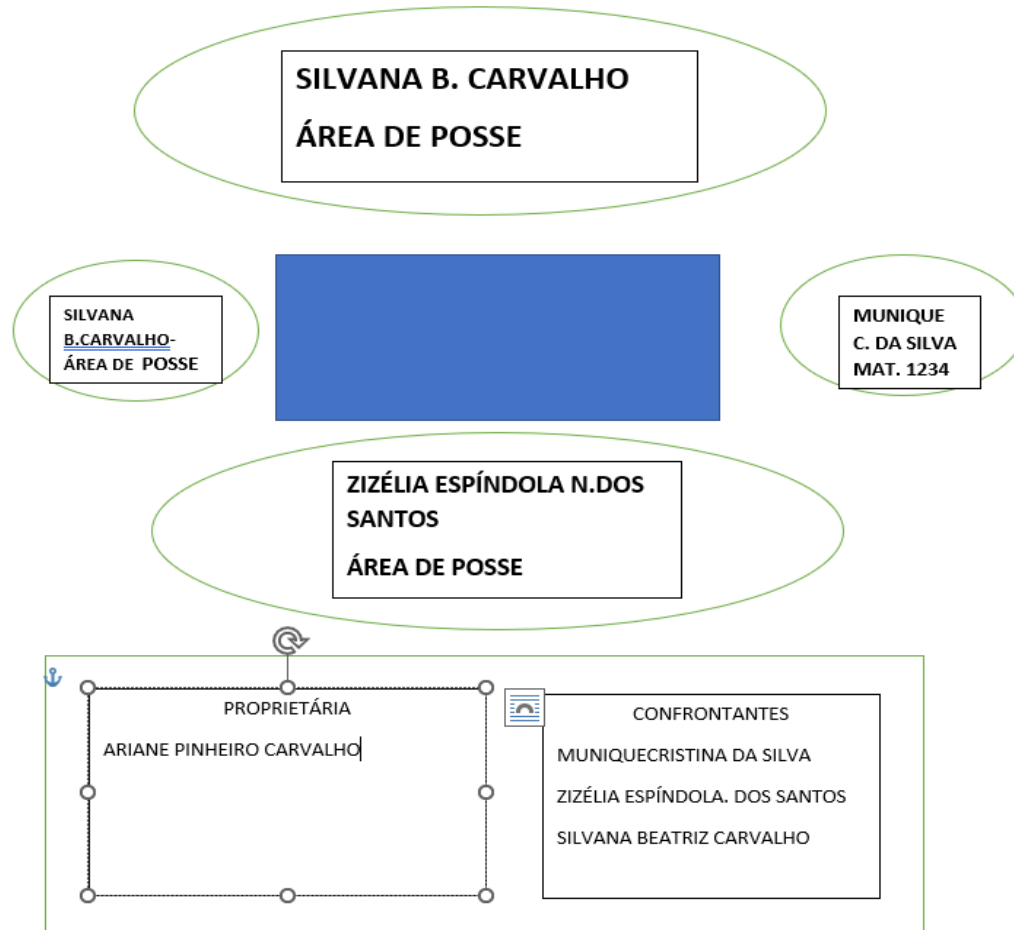
- ✓ Requerente;
- ✓ Responsável técnico;
- ✓ Confrontantes (com indicação do número da matrícula);
- ✓ **Proprietários, credores e cedentes do imóvel usucapiendo;**
- ✓ Proprietários e credores dos confrontantes.

# ● Checklist

🕒 Planta do imóvel:







## ● Checklist

☉ Planta do imóvel:



- Confrontante condomínio edilício: Basta assinatura do síndico como confrontante;
- Proprietário/Cedente do imóvel usucapiendo OU Confrontante falecido:
  - ✓ Escritura Pública declaratória de únicos herdeiros; E
  - ✓ Certidão de óbito.


## Checklist

🕒 Escritura Pública declaratória de únicos herdeiros:



- COM nomeação de inventariante: Apenas o inventariante assina a documentação (como anuente);
- SEM nomeação de inventariante: Todos os herdeiros e viúva assinam como anuentes.

## ● Checklist

☉ Justo título: 

- Qualquer documento que demonstre a intenção de transferir.
- É obrigatório em todos os casos? **NÃO!**
- ✓ Em casos de usucapião extraordinário (15 anos) não há necessidade do justo título, APENAS documento que comprove o tempo de posse (pode ser o justo título ou qualquer outro documento – IPTU, comprovantes de luz, água, etc.)

## Checklist

- ☉ Certidões de ações possessórias:
  - Justiça Estadual;
  - Justiça Federal.



Atenção: Emissão de certidão específica de ações possessórias pela Justiça Estadual. Não aceitamos a a certidão cível (geral) retirada no site do Tribunal.

- ❖ Em nome de quem?
  - ✓ do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
  - ✓ do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
  - ✓ 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.

# Casos práticos



# ● Usucapião contra ascendente

## ⦿ Quando é possível?

- Ascendente falecido – Herdeiros podem requerer usucapião do imóvel, desde que o requerente comprove o tempo de posse isoladamente ( 5 – 10 – 15 anos, conforme o caso).

Obs: Indispensável anuência dos demais herdeiros.

## ⦿ Quando NÃO é possível?

- Ascendentes vivos – Art. 197 do Código Civil: Não corre prazo prescricional contra ascendentes.

## ● **Dispensa da anuência dos proprietários**

- Somente haverá dispensa da anuência dos proprietários tabulares com a apresentação destes documentos:
  - Justo título demonstrando a transferência dos proprietários ao requerente; **E**
  - Recibo de pagamento firmado pelos proprietários (com reconhecimento de firma por autenticidade); **E**
  - Certidões possessórias e cíveis negativas.





## ● **Dispensa da anuência dos confrontantes**

- ⦿ Para a dispensa da anuência dos confrontantes, é necessário o cumprimento dos seguintes requisitos:
  - A área usucapienda deve possuir matrícula/transcrição; **E**
  - A descrição constante na matrícula/transcrição deve estar precisa e perfeita; **E**
  - A descrição constante no mapa e memorial descritivo do usucapião deve convergir perfeitamente com a mencionada no registro.

# Adjudicação Compulsória

---



## **Base Legal**

- ☉ Art. 216-B, da Lei 6.015/73  
(incluído pela Lei 14.382/2022)

# ● Adjudicação Compulsória Extrajudicial

- Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão **poderá ser efetivada extrajudicialmente** no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo.

## ● Representação por Advogado

- ◎ § 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, **representados por advogado**, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:

## Documentos

- ⦿ Contrato preliminar
- ⦿ Ata notarial com a prova da quitação
- ⦿ Prova do inadimplemento da celebração do contrato (notificação para celebrar o contrato em 15 dias)
- ⦿ Certidões dos distribuidores
- ⦿ Procuração
- ⦿ ITBI (Registro de Imóveis solicitará apenas ao final)

# ● **Dispensa do registro do contrato preliminar**

- O processamento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial será admitido ainda que os instrumentos preliminares e suas cessões não estejam registrados.

## **Indeferimento**

- ⦿ O oficial indeferirá a adjudicação, dentre outras hipóteses, nos seguintes casos:
- ⦿ I - os instrumentos preliminares apresentados, em análise independente e autônoma, não consubstanciem o intuito das partes de transmitir o imóvel;



## **Indeferimento**

- ⦿ II - verifique, a qualquer momento, que o notificando é pessoa relativa ou absolutamente incapaz;
- ⦿ III - havendo impugnação, não haja conciliação das partes; e
- ⦿ IV - as partes lavrem a escritura definitiva.

## Deferimento

- ⦿ Deferida a adjudicação, satisfeitos os tributos, o oficial procederá, em até 5 dias úteis, ao registro da transferência do domínio em nome do promitente comprador, promitente permutante ou seus cessionários ou sucessores.



**OBRIGADA**  
pela sua presença!

