

# USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DE BEM IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL: DO REQUERIMENTO AO REGISTRO

**PILATI, Elaine<sup>1</sup>; CARRERO, Fabiola Cristina<sup>2</sup>**

**Resumo:** A usucapião extrajudicial de bem imóvel urbano é um método que reconhece propriedade imobiliária e demais direitos, individuais ou coletivos. O objetivo deste trabalho é entender o processo de petição da usucapião extrajudicial ao registro do bem imóvel urbano residencial. A técnica de pesquisa é revisão bibliográfica, sendo que a usucapião na via judicial e extrajudicial é discutida, devido às diferenças entre suas espécies, sendo a extrajudicial reconhecida no Registro de Imóveis competente.

**Palavras-chave:** Usucapião Extrajudicial; Usucapião Especial Urbana; Novo Código de Processo Civil.

**Abstract:** The extrajudicial adverse possession of urban property is a method that recognizes property and other rights, whether individual or collective. The objective of this study is to understand the process of petition of extrajudicial adverse possession to the registry of urban property residential. The technique of search is a bibliographic review, being that the adverse in judicial and extrajudicial is discussed, due to differences between their species, being the court recognized in Real Estate Registration Authority.

**Key-words:** Extrajudicial Adverse Possession; Special Adverse Possession; Urban New Code of Civil Procedure.

## INTRODUÇÃO

O novo Código de Processo Civil foi sancionado em março de 2015, a partir da Lei nº 13.105 de 2015 e entrou em vigor em 18 de março de 2016. O

---

<sup>1</sup> Acadêmica da Graduação de Bacharelado em Direito da Faculdade de Apucarana - FAP, Turma 2019 – E-mail: elainepilati@hotmail.com

<sup>2</sup> Docente/Orientadora. Prof.<sup>a</sup>. Mestre em Direitos da personalidade pela Unicesumar – Professora do Curso de Direito FAP, E-mail: fabiolacarrero@gmail.com

CPC alterou a lei dos Registros Públicos, Lei n. 6.015 de 1973, sendo acrescido o art. 2016-A, que trata do processo de desjudicialização, tornando extrajudicial o procedimento de reconhecimento das espécies de usucapião, sendo permitido ao indivíduo que detém posse de imóvel usucapto, optar por um dos procedimentos, como assim lhe for conveniente.

Em vigência, o novo CPC não alcançou o objetivo primeiro de desobstrução do judiciário para o procedimento de usucapião, o que pôde ser justificado pela existência de exigências e lacunas que acabaram por não favorecer a prática notarial e registral. Vista a necessidade de tornar facilitada esta prática, o CPC foi alterado em 2017 pela Lei nº 13.465/2017, com o Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, disciplinando as diretrizes a respeito do procedimento pela via administrativa.

Das espécies de usucapião existentes, optou-se por discutir a espécie usucapião de bem imóvel urbana, a fim de expor o procedimento extrajudicial de usucapião especial urbana residencial, esclarecendo as principais diferenças entre procedimento na via judicial e via administrativa.

## **OBJETIVO**

Diante do exposto, o objetivo deste trabalho é entender o processo de petição e efetividade da usucapião extrajudicial do requerimento ao registro do bem imóvel urbano residencial. Apresentando a instituição da usucapião extrajudicial de acordo com o novo Código de Processo Civil brasileiro, contribuindo para o entendimento a respeito da desjudicialização do processo de aquisição de bem imóvel urbano residencial pelo instituto da usucapião. E ainda discutir a competência da usucapião extrajudicial e o direito de matrícula e propriedade do bem imóvel urbano.

## **MÉTODO**

A realização desse trabalho desenvolveu uma abordagem de pesquisa bibliográfica vem a ser o levantamento de assuntos publicados sejam, em forma de livros, revistas, publicações de internet. Para tanto, utilizou-se de artigos já

publicados em site de banco de dados, jurisprudências, leis, livros, artigos científicos, entre outras formas no desenvolvimento do trabalho.

## **RESULTADO**

A usucapião extrajudicial foi recentemente introduzida no ordenamento jurídico Brasileiro pelo Novo Código de Processo Civil de 2015, tornando extrajudicial o processo para a aquisição do direito imobiliário sobre o bem imóvel requerido, desde que entrou em vigor em 2016.

A usucapião de bem imóvel urbano é a espécie de usucapião em que o possuidor tem moradia, área de até duzentos e cinquenta metros quadrado. Para ocorrer o deferimento do reconhecimento da usucapião extrajudicial, que pode ser recusado após análise, tem-se a escolha entre processo judicial ou extrajudicial é facultativo aos interessados. A documentação que pode ser exigida pelo Registro de Imóveis. Em relação ao procedimento de requerimento à registro de imóvel *isucapto*, discute-se o procedimento através da análise da primeira ação de usucapião de imóvel urbano, por via administrativa requerendo o possuidor em litisconsórcio, realizada de acordo com o novo Código do Processo Civil brasileiro. Apresentada a documentação geral dos cônjuges, apresenta-se a espécie de usucapião e a legislação a que se aplica o procedimento.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A usucapião extrajudicial especial de bem imóvel urbano residencial, foi apresentado a partir do procedimento de requisição introduzido pelo novo Código de Processo Civil, que passou por reforma aprovada no ano de 2015, vigente a partir de 18 de março de 2016. Após aprovação pela Câmara Federal, o CPC instituiu nova formatação para o procedimento da usucapião, não mais sendo esta, passiva obrigatoriamente de ação judicial.

A desjudicialização do procedimento de aquisição e domínio de direito da usucapião teve como principais objetivos a edição de leis que possibilitassem a solução de um problema social sem a necessidade de jurisdição e o

deslocamento das atividades atribuídas ao poder judiciário para a via administrativa.

Com o novo CPC, o reconhecimento da usucapião extrajudicial passa a ser realizado perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca em que este se encontra situado, sendo obrigatória representação legal, assim como documentação exigida, sendo a ata notarial, que atesta tempo de posse do requerente, lavrada pelo notário.

As usucapiões de bem imóvel urbana para fim residencial, no novo CPC, sendo individual ou coletiva, têm como partes legítimas o possuidor; possuidores em comosse; ou a associação de moradores, que devem possuir de boa fé o imóvel em que habitam, não ultrapassando área de 250 m<sup>2</sup> para usucapião individual e excedendo o mesmo valor em caso de posse coletiva, em que não seja possível delimitar espaço de moradia para um só morador.

O processamento do pedido através da lavratura da ata notarial detalhada, juntamente com as demais documentações exigidas, é o passo mais importante para a aquisição da propriedade, pois na ata notarial retém-se a quantidade de informações necessárias para garantir o direito de proprietário ao possuidor do imóvel usucapiente.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília, 31 dez. 1973, retificado em 30 out. 1975. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015original.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm)>. Acesso em: 25 mar. 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Diário Oficial da União. Brasília, 17 mar. 2015. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)>. Acesso em: 25 mar. 2019.

COLÉGIO NOTARIAL BRASILEIRO – Seção São Paulo. **Ata notarial para usucapião extrajudicial.** Cartilha de Procedimento. Disponível em: <[http://www.cnbsp.org.br/\\_\\_\\_Documentos/Uploads/Cartilha%20usucapiao%20final.pdf](http://www.cnbsp.org.br/___Documentos/Uploads/Cartilha%20usucapiao%20final.pdf)>. Acesso em: 25 abr. 2019.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017.** Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos

serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília: CNJ, 14 dez. 2017. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em: 23 abr. 2019.

HABERMANN Jr., Cláudio. **Usucapião judicial e extrajudicial no novo CPC**. São Paulo: Habermann, 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 24 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

WEIZENMANN, Luiz Carlos. **Usucapião extrajudicial**. cap. 11. In: Direito Notarial e Registral. Coleção Repercussões do Novo CPC, v. 11. Salvador: Juspodivm, 2016.

ZACARIAS, André Eduardo de Carvalho. **Usucapião – Anotado**. 5 ed. 2016. Leme/SP: Anhanguera, 2016.