

Índice

PARTE 01: O INSTITUTO DA USUCAPIÃO

1.1	Noções gerais	11
1.1.1	Conceito	11
1.1.2	Natureza jurídica	12
1.1.3	Finalidade	14
1.2	Pressupostos	15
1.2.1	Introdução	15
1.2.2	Objeto (<i>res habilis</i>)	16
1.2.2.1	Bens insuscetíveis de usucapião	16
1.2.2.2	Bens acessórios	18
1.2.2.3	Bens gravados e onerados	19
1.2.2.3.1	Cláusula de inalienabilidade	19
1.2.2.3.2	Bem indisponível	20
1.2.2.3.3	Bem dotal	20
1.2.2.3.4	Bem vago	21
1.2.2.3.5	Bem de família	22
1.2.2.3.6	Enfiteuse	22
1.2.2.3.7	Servidão	24
1.2.2.3.8	Usufruto	25
1.2.2.3.9	Habitação	25
1.2.2.3.10	Uso	26
1.2.2.3.11	Renda constituída sobre imóvel	26
1.2.2.3.12	Superfície	26
1.2.2.3.13	Concessão de uso especial para fins de moradia	27
1.2.2.3.14	Concessão de direito real de uso	27
1.2.2.3.15	Laje	28
1.2.2.3.16	Compromisso irrevogável de compra e venda	28

1.2.2.3.17 Hipoteca	29
1.2.2.3.18 Penhor	30
1.2.2.3.19 Anticrese	31
1.2.2.3.20 Alienação fiduciária em garantia	31
1.2.2.3.21 Bens públicos	31
1.2.2.3.22 Terras devolutas (usucapião deserto)	33
1.2.2.4 Condomínio edifício	34
1.2.2.4.1 Condomínio não instituído	34
1.2.2.4.2 Área comum	35
1.2.2.4.3 Vaga de garagem	36
1.2.2.4.4 Unidade autônoma inexistente (porão)	37
1.2.2.5 Copropriedade ou condomínio tradicional	37
1.2.2.6 Herança jacente	38
1.2.3 Posse (<i>possessio</i>)	39
1.2.3.7 Introdução	39
1.2.3.8 Natureza jurídica da posse	39
1.2.3.9 Posse Direta (ou natural) e indireta (ou civil)	41
1.2.3.10 Posse Justa e Injusta	41
1.2.3.11 Posse precária	42
1.2.3.12 Posse de boa-fé e de má-fé	44
1.2.3.13 Posse <i>ad interdicta</i> e Posse <i>ad usucapionem</i>	44
1.2.3.14 Composse <i>Pro Diviso</i> e Composse <i>Pro Indiviso</i>	45
1.2.3.15 Posse contínua	45
1.2.3.16 Posse ininterrupta	46
1.2.3.17 <i>Acessio temporis</i> e <i>possessio temporis</i>	46
1.2.3.18 Incapacidade e aquisição da posse	46
1.2.4 <i>Fides</i> e <i>titulus</i>	47
1.2.5 <i>Tempus</i>	49
1.2.5.19 Prazos legais	49
1.2.5.20 <i>Acessio possessionis</i> e <i>sucessio possessionis</i>	50
1.2.5.21 Interrupção e suspensão do prazo	53
1.3 Modalidades	55
1.3.1 Usucapião extraordinária comum	55
1.3.2 Usucapião de posse-trabalho	55

1.3.3	Usucapião ordinária	56
1.3.4	Usucapião <i>secundum tabulas</i> (quase-tabular)	56
1.3.5	Usucapião constitucional urbana ou especial urbana	57
1.3.6	Usucapião constitucional rural	58
1.3.7	Usucapião coletiva	59
1.3.8	Usucapião familiar (ou conjugal ou por abandono do lar)	60
1.3.9	Usucapião especial indígena	62
1.4	Aspectos registraes.	63
1.4.1	Usucapião e princípios registraes	63
1.4.2	Usucapião tabular, contra tabular e <i>secundum tabulas</i>	64
1.4.3	Questões controversas	65
1.4.3.1	Usucapião de imóvel inalienável.	65
1.4.3.2	Usucapião de imóvel com construção não regularizada.	66
1.4.3.3	Usucapião de lote em parcelamento irregular ou clandestino	67
1.4.3.4	Usucapião de futura unidade autônoma (condomínio de fato).	68
1.4.3.5	Usucapião de imóvel rural	69
1.4.3.6	Imóvel rural com área inferior ou superior ao limite legal.	69
1.4.3.7	Georreferenciamento para usucapião de imóvel rural.	71
1.4.3.8	Usucapião e Registro Torrens	72
1.4.3.9	Imóvel hipotecado e vinculado ao SFH	72
1.4.3.10	Área sem registro anterior.	73
1.4.3.11	Usucapião já registrada em nome do usucapiente	74
1.4.3.12	Usucapião e retificação	74
1.5	Procedimentos	75
1.5.1	Introdução.	75
1.5.2	A usucapião administrativa da Lei 11.977/2009	75
1.5.3	A usucapião extrajudicial do CPC/2015	76

PARTE 02: A ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO

2.1	Teoria geral da ata notarial	79
2.1.1	Conceito	79
2.1.2	Regime jurídico.	80
2.1.3	Finalidade	82

2.2	Requisitos gerais da ata notarial	84
2.2.1	Introdução.....	84
2.2.2	Requerimento	84
2.2.3	Capacidade do requerente.....	86
2.2.4	Qualificação das partes	86
2.2.5	Data e local da lavratura e do fato.....	86
2.2.6	Narrativa dos fatos.....	88
2.2.7	Idioma nacional	89
2.2.8	Declaração de leitura do instrumento ao solicitante e às testemunhas	89
2.2.9	Assinatura do tabelião e das partes	90
2.3	A ata notarial na usucapião extrajudicial	91
2.3.1	Introdução.....	91
2.3.2	Atestação da posse	91
2.3.3	Competência.....	92
2.3.4	Certidão de propriedade.....	93
2.3.5	Qualificação dos interessados.....	93
2.3.6	Conteúdo.....	93
2.3.7	Precauções.....	94
2.3.8	Cindibilidade	94
2.4	Modelos	95

PARTE 03: O REGISTRO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

3.1	Requisitos gerais	97
3.1.1	Interessados.....	97
3.1.2	Objeto	98
3.1.3	Competência.....	99
3.1.4	Pedido	99
3.1.4.1	Legitimidade para requerer	100
3.1.4.2	Características.....	101
3.1.4.3	Requisitos genéricos.....	102
3.1.4.4	Requisitos específicos.....	103
3.1.4.5	Congruência objetiva.....	104
3.1.5	Advogado	104

3.2 Requisitos formais	105
3.3 Requisitos documentais	106
3.3.1 Justo título ou documentos comprobatórios da posse	106
3.3.2 Ata notarial	108
3.3.3 Planta e memorial descritivo	108
3.3.4 Certidões negativas	109
3.3.5 Natureza do imóvel	110
3.3.6 Procuração	111
3.4 Procedimento	112
3.4.1 Introdução	112
3.4.2 Prenotação e autuação	113
3.4.3 Qualificação registral preliminar	115
3.4.4 Anuência dos confinantes	116
3.4.4.1 Disposições gerais	116
3.4.4.2 Legitimidade para anuir	117
3.4.4.3 Formas de anuência	117
3.4.4.4 Anuência do condomínio edilício e tradicional	118
3.4.4.5 Anuência dos terceiros interessados	119
3.4.5 Notificações	119
3.4.5.6 Formas de notificação e notificados	119
3.4.5.7 Condomínio edilício como confrontante	120
3.4.5.8 Confinante falecido	121
3.4.5.9 Notificação para pessoa jurídica	121
3.4.5.10 Incapacidade civil do notificado e efeitos na via extrajudicial	121
3.4.5.11 Dispensa de notificação (art. 10, § 10, e art. 13, do Provimento 65/2017 do CNJ)	122
3.4.5.12 Lugar incerto e não sabido e os efeitos na via extrajudicial de usucapião	122
3.4.6 Cientificação dos entes públicos	123
3.4.7 Editais	123
3.4.8 Diligências	124
3.4.9 Impugnação	125
3.4.10 Conciliação	126
3.4.11 Justificação administrativa	127
3.4.12 Remessa à via judicial	128

3.4.13	Qualificação registral definitiva	128
3.4.14	Registro.....	130
3.5	Modelos	134

PARTE 04: JURISPRUDÊNCIA ADMINISTRATIVA

4.1	Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul	137
4.2	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	138
4.3	Conselho Superior da Magistratura de São Paulo	145
4.4	Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo	150
4.5	Tribunais Regionais Federais	151
4.6	Conselho Nacional de Justiça	158
	Bibliografia.....	159