

SUMÁRIO

PARTE I: O Instituto da Usucapião	13
1. Noções gerais	13
1.1. Conceito	13
1.2. Natureza jurídica	14
1.3. Finalidade	16
2. Pressupostos	17
2.1. Introdução	17
2.2. Objeto (<i>res habilis</i>)	19
2.2.1. Bens insuscetíveis de usucapião	19
2.2.2. Bens acessórios	21
2.2.3. Bens gravados e onerados	22
2.2.3.1. Cláusula de inalienabilidade	22
2.2.3.2. Bem indisponível	23
2.2.3.3. Bem dotal	24
2.2.3.4. Bem vago	25
2.2.3.5. Bem de família	25
2.2.3.6. Enfitese	26
2.2.3.7. Servidão	28
2.2.3.8. Usufruto	29
2.2.3.9. Habitação	30
2.2.3.10. Uso	30
2.2.3.11. Renda constituída sobre imóvel	31
2.2.3.12. Superfície	31
2.2.3.13. Concessão de uso especial para fins de moradia	32
2.2.3.14. Concessão de direito real de uso	32
2.2.3.15. Laje	33
2.2.3.16. Compromisso irretratável de compra e venda	34
2.2.3.17. Hipoteca	35
2.2.3.18. Penhor	36

2.2.3.19. Anticrese	36
2.2.3.20. Alienação fiduciária em garantia	37
2.2.3.21. Bens públicos.....	37
2.2.3.22. Terras devolutas (usucapião deserto).....	39
2.2.4. Condomínio edilício.....	40
2.2.4.1. Condomínio não instituído.....	40
2.2.4.2. Área comum	42
2.2.4.3. Vaga de garagem.....	43
2.2.4.4. Unidade autônoma inexistente (porão)	44
2.2.5. Copropriedade ou condomínio tradicional.....	44
2.2.6. Herança jacente.....	45
2.3. Posse (<i>possessio</i>)	46
2.3.1. Introdução	46
2.3.2. Natureza jurídica da posse.....	47
2.3.3. Posse direta (ou natural) e indireta (ou civil)	48
2.3.4. Posse justa e injusta.....	49
2.3.5. Posse precária	50
2.3.6. Posse de boa-fé e de má-fé	52
2.3.7. Posse <i>ad interdicta</i> e posse <i>ad usucapionem</i>	53
2.3.8. Comosse <i>pro diviso</i> e comosse <i>pro indiviso</i>	53
2.3.9. Posse contínua	54
2.3.10. Posse ininterrupta	54
2.3.11. <i>Acessio temporis</i> e <i>possessio temporis</i>	55
2.3.12. Incapacidade e aquisição da posse.....	55
2.4. <i>Fides</i> e <i>titulus</i>	55
2.5. <i>Tempus</i>	58
2.5.1. Prazos legais.....	58
2.5.2. <i>Acessio possessionis</i> e <i>sucessio possessionis</i>	60
2.5.3. Interrupção e suspensão do prazo	62
3. Modalidades de usucapião	65
3.1. Usucapião extraordinária comum.....	65
3.2. Usucapião de posse-trabalho.....	65
3.3. Usucapião ordinária.....	66
3.4. Usucapião <i>secundum tabulas</i> (quase-tabular)	66
3.5. Usucapião constitucional urbana ou especial urbana.....	67
3.6. Usucapião constitucional rural.....	69
3.7. Usucapião coletiva	70
3.8. Usucapião familiar (conjugal ou por abandono do lar)	71

3.9. Usucapião especial indígena	73
4. Aspectos registrais.....	74
4.1. Usucapião e princípios registrais	74
4.2. Usucapião tabular, contratabular e <i>secundum tabulas</i>	76
4.3. Questões controversas	76
4.3.1. Usucapião de imóvel inalienável	76
4.3.2. Usucapião de imóvel com construção não regularizada	78
4.3.3. Usucapião de lote em parcelamento irregular ou clandestino	79
4.3.4. Usucapião de futura unidade autônoma (condomínio de fato)	81
4.3.5. Usucapião de imóvel rural.....	81
4.3.6. Imóvel rural com área inferior ou superior ao limite legal.....	82
4.3.7. Georreferenciamento para usucapião de imóvel rural.....	84
4.3.8. Usucapião e Registro Torrens.....	86
4.3.9. Imóvel hipotecado e vinculado ao SFH.....	87
4.3.10. Área sem registro anterior	88
4.3.11. Usucapião já registrada em nome do usucapiente.....	89
4.3.12. Usucapião e retificação	89
5. Procedimentos	90
5.1. Introdução.....	90
5.2. A usucapião administrativa da Lei 11.977/2009	90
5.3. A usucapião extrajudicial do CPC/2015.....	91
PARTE II: A Ata Notarial de Usucapião	95
<hr/>	
1. Teoria geral da ata notarial	95
1.1. Conceito.....	95
1.2. Regime jurídico.....	96
1.3. Finalidade.....	98
2. Requisitos gerais da ata notarial	101
2.1. Introdução.....	101
2.2. Requerimento	102
2.3. Capacidade do requerente.....	103
2.4. Qualificação das partes	104
2.5. Data e local da lavratura e do fato.....	104
2.6. Narrativa dos fatos.....	106
2.7. Idioma nacional	107
2.8. Declaração de leitura do instrumento ao solicitante e às testemunhas.....	108

2.9. Assinatura do tabelião e das partes.....	108
3. A ata notarial de Usucapião Extrajudicial	109
3.1. Introdução.....	109
3.2. Atestação da posse.....	110
3.3. Competência.....	111
3.4. Certidão de propriedade.....	112
3.5. Qualificação dos interessados	112
3.6. Conteúdo.....	112
3.7. Precauções.....	113
3.8. Cindibilidade	113
4. Modelos	114
4.1. Ata notarial.....	114
4.2. Certidão de usucapião com identificação de área maior.....	115
4.3. Certidão de usucapião sem identificação de área maior	116
PARTE III: O Registro da Usucapião	117
1. Requisitos gerais	117
1.1. Interessados.....	117
1.2. Objeto	118
1.3. Competência.....	119
1.4. Pedido.....	120
1.4.1. Legitimidade para requerer	120
1.4.2. Características.....	122
1.4.3. Requisitos genéricos	123
1.4.4. Requisitos específicos	124
1.4.5. Congruência objetiva	125
1.5. Advogado	126
2. Requisitos formais.....	127
3. Requisitos documentais	128
3.1. Justo título ou documentos comprobatórios da posse	128
3.2. Ata notarial.....	129
3.3. Planta e memorial descritivo	130
3.4. Certidões negativas	131
3.5. Natureza do imóvel	133
3.6. Procuração.....	134

4. Procedimento	136
4.1. Introdução.....	136
4.2. Prenotação e autuação	136
4.3. Qualificação registral preliminar.....	139
4.4. Anuência dos confinantes	140
4.4.1. Disposições gerais	140
4.4.2. Legitimidade para anuir	141
4.4.3. Formas de anuência.....	142
4.4.4. Anuência do condomínio edilício e tradicional.....	143
4.4.5. Anuência dos terceiros interessados	143
4.5. Notificações.....	144
4.5.1. Formas de notificação e notificados.....	144
4.5.2. Condomínio edilício como confrontante.....	145
4.5.3. Confinante falecido	146
4.5.4. Notificação para pessoa jurídica.....	146
4.5.5. Incapacidade civil do notificado e efeitos na via extrajudicial.....	147
4.5.6. Dispensa de notificação (art. 10, § 10, e art. 13, do Provimento 65/2017 do CNJ)	147
4.5.7. Lugar incerto e não sabido e os efeitos na via extrajudicial de usucapião.....	148
4.6. Cientificação dos entes públicos	149
4.7. Editais.....	149
4.8. Diligências.....	150
4.9. Impugnação.....	151
4.10. Conciliação ou mediação.....	153
4.11. Justificação administrativa	154
4.12. Remessa à via judicial.....	156
4.13. Qualificação registral definitiva.....	156
4.14. Registro e matrícula.....	158
5. Modelos	163
5.1. Notícia de procedimento de usucapião extrajudicial.....	163
5.2. Abertura de Matrícula	163
5.3. Registro de usucapião extrajudicial.....	164
5.4. Averbação de fusão com abertura de matrícula e encerramento	164
PARTE IV: Jurisprudência	165
1. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul	165

2. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	167
3. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo	194
4. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.....	204
5. Tribunais Regionais Federais.....	206
6. Conselho Nacional de Justiça.....	213
BIBLIOGRAFIA	215
