

# SUMÁRIO

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>O Instituto da Usucapião.....</b>                            | <b>11</b> |
| 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 (res habilis).....                                       | 17        |
| 1.2.2.1  | Bens insuscetíveis de usucapião.....                            | 17        |
| 1.2.2.2  | Bens acessórios.....  | 18        |
| 1.2.2.3  | Bens gravados e onerados.....                                   | 19        |
| 1.2.2.4  | Condomínio edilício .....                                       | 36        |
| 1.2.2.5  | Copropriedade ou condomínio tradicional.....                    | 41        |
| 1.2.2.6  | Herança jacente .....   | 42        |
| 1.2.3    | Posse (possessio).....  | 42        |
| 1.2.3.1  | Introdução.....   | 42        |
| 1.2.3.2  | Natureza jurídica da posse.....                                 | 43        |
| 1.2.3.3  | Posse Direta (ou natural) e indireta (ou civil).....            | 44        |
| 1.2.3.4  | Posse Justa e Injusta.....                                      | 45        |
| 1.2.3.5  | Posse precária .....  | 46        |
| 1.2.3.6  | Posse de boa-fé e de má-fé.....                                 | 48        |
| 1.2.3.7  | Posse <i>ad interdicta</i> e Posse <i>ad usucapionem</i> .....  | 49        |
| 1.2.3.8  | Composse <i>Pro Diviso</i> e Composse <i>Pro Indiviso</i> ..... | 49        |
| 1.2.3.9  | Posse contínua .....  | 50        |
| 1.2.3.10 | Posse ininterrupta.....   | 50        |
| 1.2.3.11 | <i>Acessio temporis e possessio temporis</i> .....              | 51        |

|          |   |    |
|----------|---|----|
| 1.2.3.12 | Incapacidade e aquisição da posse .....                           | 51 |
| 1.2.4    | Fides e titulus.....  | 51 |
| 1.2.5    | Tempus .....  | 54 |
| 1.2.5.1  | Prazos legais.....  | 54 |
| 1.2.5.2  | <i>Acessio possessionis</i> e <i>sucessio possessionis</i> .....  | 56 |
| 1.2.5.3  | Interrupção e suspensão do prazo .....                            | 58 |
| 1.3      | Modalidades.....  | 61 |
| 1.3.1    | Usucapião extraordinária comum.....                               | 61 |
| 1.3.2    | Usucapião de posse-trabalho .....                                 | 61 |
| 1.3.3    | Usucapião ordinária.....  | 62 |
| 1.3.4    | Usucapião <i>secundum tabulas</i> (quase-tabular) .....           | 62 |
| 1.3.5    | Usucapião constitucional urbana ou especial urbana .....          | 63 |
| 1.3.6    | Usucapião constitucional rural.....                               | 65 |
| 1.3.7    | Usucapião coletiva .....  | 66 |
| 1.3.8    | Usucapião familiar (ou conjugal ou por abandono do lar).....      | 67 |
| 1.3.9    | Usucapião especial indígena.....                                  | 69 |
| 1.4      | Aspectos registrais.....  | 70 |
| 1.4.1    | Usucapião e princípios registrais .....                           | 70 |
| 1.4.2    | Usucapião tabular, contra tabular e <i>secundum tabulas</i> ..... | 72 |
| 1.4.3    | Questões controversas.....  | 72 |
| 1.4.3.1  | Usucapião de imóvel inalienável .....                             | 72 |
| 1.4.3.2  | Usucapião de imóvel com construção não regularizada .....         | 74 |
| 1.4.3.3  | Usucapião de lote em parcelamento irregular ou clandestino .....  | 75 |
| 1.4.3.4  | Usucapião de futura unidade autônoma (condomínio de fato) .....   | 76 |
| 1.4.3.5  | Usucapião de imóvel rural.....                                    | 77 |
| 1.4.3.6  | Imóvel rural com área inferior ou superior ao limite legal.....   | 77 |
| 1.4.3.7  | Georreferenciamento para usucapião de imóvel rural.....           | 79 |
| 1.4.3.8  | Usucapião e Registro Torrens.....                                 | 80 |
| 1.4.3.9  | Imóvel hipotecado e vinculado ao SFH.....                         | 81 |
| 1.4.3.10 | Área sem registro anterior.....                                   | 82 |
| 1.4.3.11 | Usucapião já registrada em nome do usucapiente .....              | 83 |
| 1.4.3.12 | Usucapião e retificação.....                                      | 83 |
| 1.5      | Procedimentos.....  | 84 |
| 1.5.1    | Introdução.....   | 84 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.5.2 | A usucapião administrativa da Lei 11.977/2009 .....                               | 84 |
| 1.5.3 | A usucapião extrajudicial do CPC/2015.....  | 85 |
| 1.6   | Exceção que determina a utilização obrigatória da via procedimental judicial..... | 87 |
| 1.7   | Suspeição e a via extrajudicial.....  | 88 |

## **2 A Ata Notarial de Usucapião..... 89**

|       |   |     |
|-------|---|-----|
| 2.1   | Teoria geral da ata notarial.....   | 89  |
| 2.1.1 | Conceito.....   | 89  |
| 2.1.2 | Regime jurídico.....  | 90  |
| 2.1.3 | Finalidade.....   | 92  |
| 2.2   | Requisitos gerais da ata notarial.....                                    | 94  |
| 2.2.1 | Introdução.....   | 94  |
| 2.2.2 | Requerimento.....   | 95  |
| 2.2.3 | Capacidade do requerente.....   | 97  |
| 2.2.4 | Qualificação das partes.....  | 97  |
| 2.2.5 | Data e local da lavratura e do fato.....                                  | 98  |
| 2.2.6 | Narrativa dos fatos.....  | 99  |
| 2.2.7 | Idioma nacional.....  | 100 |
| 2.2.8 | Declaração de leitura do instrumento ao solicitante e às testemunhas..... | 101 |
| 2.2.9 | Assinatura do tabelião e das partes.....                                  | 101 |
| 2.3   | A ata notarial na usucapião extrajudicial.....                            | 103 |
| 2.3.1 | Introdução.....   | 103 |
| 2.3.2 | Atestação da posse.....   | 103 |
| 2.3.3 | Competência.....  | 104 |
| 2.3.4 | Certidão de propriedade.....  | 105 |
| 2.3.5 | Qualificação dos interessados.....  | 106 |
| 2.3.6 | Conteúdo.....   | 106 |
| 2.3.7 | Precauções.....   | 106 |
| 2.3.8 | Cindibilidade.....  | 107 |
| 2.4   | Modelos.....  | 107 |

### **3 O Registro da Usucapião Extrajudicial..... 111**

|         |   |     |
|---------|---|-----|
| 3.1     | Requisitos gerais.....                                  | 111 |
| 3.1.1   | Interessados .....                                      | 111 |
| 3.1.2   | Objeto.....   | 112 |
| 3.1.3   | Competência.....  | 113 |
| 3.1.4   | Pedido .....  | 114 |
| 3.1.4.1 | Legitimidade para requerer .....                        | 114 |
| 3.1.4.2 | Características.....                                    | 116 |
| 3.1.4.3 | Requisitos genéricos.....                               | 116 |
| 3.1.4.4 | Requisitos específicos .....                            | 117 |
| 3.1.4.5 | Congruência objetiva.....                               | 119 |
| 3.1.5   | Advogado .....  | 119 |
| 3.2     | Requisitos formais .....                                | 120 |
| 3.3     | Requisitos documentais .....                            | 121 |
| 3.3.1   | Justo título ou documentos comprobatórios da posse..... | 121 |
| 3.3.2   | Ata notarial .....                                      | 123 |
| 3.3.3   | Planta e memorial descritivo .....                      | 124 |
| 3.3.4   | Certidões negativas .....                               | 125 |
| 3.3.5   | Natureza do imóvel .....                                | 126 |
| 3.3.6   | Procuração .....  | 127 |
| 3.4     | Procedimento.....                                       | 129 |
| 3.4.1   | Introdução.....   | 129 |
| 3.4.2   | Prenotação e autuação.....                              | 129 |
| 3.4.3   | Qualificação registral preliminar.....                  | 131 |
| 3.4.4   | Anuência dos confinantes.....                           | 132 |
| 3.4.4.1 | Disposições gerais.....                                 | 132 |
| 3.4.4.2 | Legitimidade para anuir.....                            | 133 |
| 3.4.4.3 | Formas de anuência .....                                | 134 |
| 3.4.4.4 | Anuência do condomínio edilício e tradicional.....      | 135 |
| 3.4.4.5 | Anuência dos terceiros interessados.....                | 135 |
| 3.4.5   | Notificações .....                                      | 135 |
| 3.4.5.1 | Formas de notificação e notificados.....                | 135 |
| 3.4.5.2 | Condomínio edilício como confrontante.....              | 137 |

|         |  |     |
|---------|--|-----|
| 3.4.5.3 | Confinante falecido.....   | 137 |
| 3.4.5.4 | Notificação para pessoa jurídica.....  | 138 |
| 3.4.5.5 | Incapacidade civil do notificado e efeitos na via extrajudicial .....                  | 138 |
| 3.4.5.6 | Dispensa de notificação (art. 10, § 10, e art. 13, do Provimento 65/2017 do CNJ) ..... | 138 |
| 3.4.5.7 | Lugar incerto e não sabido e os efeitos na via extrajudicial de usucapião .....        | 139 |
| 3.4.6   | Cientificação dos entes públicos.....  | 140 |
| 3.4.7   | Editais .....  | 140 |
| 3.4.8   | Diligências.....   | 142 |
| 3.4.9   | Impugnação.....  | 142 |
| 3.4.10  | Conciliação .....  | 144 |
| 3.4.11  | Justificação administrativa.....   | 144 |
| 3.4.12  | Remessa à via judicial .....   | 146 |
| 3.4.13  | Qualificação registral definitiva.....   | 146 |
| 3.4.14  | Registro .....   | 148 |
| 3.5     | Modelos .....  | 152 |

#### **4 Jurisprudência administrativa ..... 155**

|     |   |     |
|-----|---|-----|
| 4.1 | Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo..... | 155 |
|-----|---|-----|

#### **Bibliografia ..... 175**