



**UNIVERSIDADE DO ESTADO DO  
AMAZONAS ESCOLA DE DIREITO**

**DISCIPLINA TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO II – 2º SEM.2023**

**COORDENAÇÃO DE PESQUISA**

**KALTELEN TEIXEIRA DA SILVA**

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - MODALIDADE EXTRAORDINÁRIA**

Março/2023

Manaus - Amazonas

**KALTELEN TEIXEIRA DA SILVA**

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - MODALIDADE EXTRAORDINÁRIA**

Trabalho apresentado à  
Universidade do Estado do  
Amazonas como requisito parcial  
para a conclusão do curso de  
Bacharelado em Direito.

Orientador: Prof. Me. Ricardo  
Tavares de Albuquerque

Março/2023

Manaus - Amazonas



## USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - MODALIDADE EXTRAORDINÁRIA

Ricardo Tavares de Albuquerque<sup>1</sup>

Kaltelen Teixeira da Silva<sup>2</sup>

**Resumo:** o presente trabalho tem como principal objetivo explicitar a necessidade e a possibilidade de regularização de imóveis através de um procedimento extrajudicial bastante recente, qual seja, o usucapião extrajudicial, sem utilizar o Poder Judiciário diretamente, mas de forma indireta, já que o serviço notarial e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Judiciário. A partir do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, possibilitou-se a usucapião na forma extrajudicial, já que antes desse marco histórico o processo tramitava exclusivamente na via judicial e se demonstrava bastante moroso. Nesse diapasão, após aprofundada pesquisa doutrinária e jurisprudencial, será dado enfoque à modalidade extraordinária da usucapião extrajudicial, utilizando-se do método dialético para demonstrar a eficiência de tal procedimento. Por fim, para promover maior celeridade em transformar a posse em propriedade e ainda ter segurança jurídica, serão analisadas, minuciosamente, as fases procedimentais da usucapião extrajudicial até o seu deferimento pelo registrador imobiliário, após a comprovação de todos os documentos técnicos e jurídicos exigidos por lei.

**Palavras-chave:** Direito Civil. Usucapião Extrajudicial. Extraordinária. Cartório de Notas. Cartório de Registro de Imóveis. Provimento 65/2017 – CNJ.

**Abstract:** The main objective of this work is to explain the need and the possibility of regularization real estate through a very recent extrajudicial procedure, that is, extrajudicial adverse possession, without using the Judiciary Power directly, but indirectly, since the notary service and registration are exercised privately, by delegation of the Judiciary. After Provision 65/2017 of the National Council of Justice, adverse possession was made possible in extrajudicial form, since before this historical milestone the process was processed exclusively in the judicial process and proved to be quite time consuming. In this standard, after in-depth doctrinal and jurisprudential research, focus will be given to the extraordinary modality of extrajudicial adverse possession, using the dialectical method to demonstrate the efficiency of that procedure. Finally, to promote greater speed in transforming possession into property and still have legal certainty, the procedural stages of extrajudicial adverse possession will be analyzed in detail until its approval by the real estate registrar, after proof of all the technical and legal documents required by law.

**Keywords:** Civil Law. Extrajudicial adverse possession. Extraordinary. Notary's Office. Registry of Property. Provision 65/2017 – CNJ.

## **INTRODUÇÃO**

O trabalho em si é a construção de uma pesquisa que surge da necessidade de orientação tanto ao profissional do direito que pouco conhece deste nicho da advocacia, quanto aos cidadãos que procuram uma forma de regularizar seu imóvel com segurança jurídica, eficiência e celeridade.

A composição deste artigo foi fundamentada a partir de pesquisas, utilizando livros na parte judicial e extrajudicial, com objetivo de reunir material técnico e documental, bem como exemplo de caso concreto com o intuito de dar respaldo jurídico e científico ao presente artigo.

O tema em discussão sugerido é levar aos profissionais do direito o conhecimento básico e técnico na parte extrajudicial, sendo um meio com mais praticidade e celeridade diante dos processos impetrados na justiça comum, abrindo discussões por partes dos advogados sobre o papel dos cartórios que trabalham fora da via judicial, e o funcionamento em âmbito extrajudicial.

A problemática encontrada e abordada neste artigo decorre da falta de experiência por parte dos operadores do direito acerca dos procedimentos extrajudiciais e que têm dúvida recorrente sobre: “Como funciona o Usucapião Extrajudicial na sua forma Extraordinária?”, e que precisava ser debatida e solucionada.

Dentro desta hipótese, traçam-se os diversos desafios enfrentados pelos profissionais do ramo até atingirem confiança para poderem traçar estratégias seguras e assim orientar o requerente da usucapião extrajudicial, que está na posse daquele imóvel para lograr satisfeita sua pretensão em se tornar o proprietário definitivo. Assim, objetiva-se trazer conhecimentos robustos a advogados que almejam um melhor entendimento da prática no âmbito extrajudicial

Por fim, este artigo pretende abrir um leque de possibilidades para o desenvolvimento jurídico por meio do conhecimento mais aprofundado acerca da prática cartorária extrajudicial, levando-se em conta a grande taxa de imóveis irregulares existentes no Brasil, além de se promover maior acesso à Justiça sem, obrigatoriamente, acionar o Poder Judiciário.

## **1 ORIGEM E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA USUCAPIÃO**

Em sua nomenclatura no mundo jurídico, a Usucapião é um dos institutos mais antigo do direito civil, a Usucapião teve suas origens fundadas na Lei das XII Tábuas na era Romana, no direito romano no ano 305, que corresponde a 405 a.C, que tinha o prazo de dois anos para usucapir para bens imóveis e móveis, ou seja, garantindo aos cidadãos um procedimento

democrático. Esse instituto tem por finalidades sanar o título defeituoso, ou título de aquisição viciado, através da posse em determinado tempo, que garante ao requerente maior segurança jurídica em relação aquele imóvel adquirido.

O jurista romano Ulpiano definia<sup>1</sup>: *o usucapião como a aquisição do domínio pela posse continuada por um ou dois anos (usucapio est autem dominii adeptio per continuationem possessionis anni vel bienni: rerum mobilium anni, immobilium bienni).*

Ao longo do tempo, esse instituto sofreu mudanças com o objetivo de proteger a propriedade e de quem tinha posse, diante buscar corrigir lacunas no ordenamento jurídico, portanto foi criada a Lex Antinia, na qual coisas furtadas ou roubadas não poderiam ser objeto de usucapião; e a Lex Scribonia; as leis Julias e Plautia que impediram a aquisição por atos violentos.

Vale salientar, que essas legislações foram introduzido em momento posterior, pela chamada “praescriptio longis temporis”, conhecida como prescrição, em que a usucapio era observada o tempo entre os prazos, ano e biênio para a usucapio e dez e vinte anos para praescriptio, o imperador Justiniano, que foi imperador bizantino do ano de 527 contribuiu ao Direito o seu código, fundiu a usucapio com a praescriptio longis temporis em um único instituto. Portanto o direito romano, a usucapião era dividido em duas formas: a primeira, definida pela prescrição aquisitiva, visava obter a propriedade e o título; a segunda, prescrição extintiva, destina a extinguir todas as ações, sendo as duas da premissa da ação prolongada no tempo.

A sua origem no Brasil se deu no Código Civil de 1916, com a necessidade de regularização de terras agrícolas, como o chamado exôdo rural e aliadas à valorização imobiliária, tem-se no inciso III, do artigo 530, do referido diploma legal que: “Adquire-se a propriedade imóvel pelo usucapião;”

Por fim, o instituto da Usucapião teve sua origem no direito romano, com a necessidade de dá segurança jurídica a regularização de imóveis, influenciando o direito de brasileiro, que hoje é o meio mais seguro de aquisição de imóvel de forma originária e unilateral utilizando procedimentos judiciais, extrajudiciais e administrativos.

## **2 A IMPORTÂNCIA DA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS**

---

<sup>1</sup> DERANI, Cristiane. **Privatizações e Serviços Públicos**. 2002, p. 83.

A usucapião é um importante instrumento jurídico de regularização de imóveis, especialmente aqueles que foram ocupados de forma pacífica e ininterrupta por um longo período de tempo, sem a devida documentação ou registro em cartório.

O processo de usucapião tem como objetivo reconhecer a posse e a propriedade do imóvel em favor do ocupante, desde que estejam presentes os requisitos legais, como a posse mansa, pacífica e ininterrupta por um período determinado de tempo (que varia de acordo com a modalidade da usucapião). Atualmente, esse reconhecimento é feito por meio de um processo judicial ou extrajudicial, em que são apresentados documentos que comprovem a posse do imóvel e a inexistência de oposição do proprietário ou de terceiros interessados.

A usucapião é uma importante ferramenta de regularização fundiária, pois permite que as pessoas que ocupam um imóvel sem a documentação adequada possam obter a propriedade de forma legal e regular, trazendo com isso, diversos benefícios, tanto para os ocupantes quanto para a sociedade como um todo.

Cita-se como exemplos a garantia do direito à moradia abarcada pela Constituição Federal, permitindo que pessoas que vivam em imóveis sem a documentação adequada possam ter segurança jurídica e acesso aos serviços públicos, como água, luz e transporte; Redução da irregularidade contribuindo para fomentar o mercado imobiliário. Valorização dos imóveis gerando benefícios econômicos para os proprietários e a comunidade em geral.

É importante destacar que a usucapião deve ser realizada de forma responsável e respeitando os direitos dos proprietários e confrontantes. É fundamental que o processo seja conduzido por profissionais qualificados e que todas as informações e documentos apresentados sejam verdadeiros e comprováveis.

Com a criação da usucapião extrajudicial, o objetivo foi simplificar o processo de regularização fundiária, tornando-o mais ágil e menos oneroso. A partir dessa modalidade, passou a ser possível realizar a usucapião diretamente em cartório de registro de imóveis, desde que sejam preenchidos os requisitos legais.

A implementação da usucapião extrajudicial foi uma medida importante para a efetivação do direito à moradia, uma vez que muitas pessoas ocupam imóveis sem a devida documentação e, portanto, sem a segurança jurídica necessária. Com essa introdução legislativa da usucapião extrajudicial, foi possível facilitar a regularização desses imóveis, dando aos ocupantes a possibilidade de obter a propriedade de forma mais simples e rápida.

Além disso, a usucapião extrajudicial contribuiu para desafogar o Poder Judiciário, uma vez que muitos processos de usucapião eram ajuizados diariamente, o que gerava um grande acúmulo de processos e uma demanda excessiva por recursos humanos e financeiros. Com a

opção da usucapião extrajudicial, é possível reduzir a quantidade de processos judiciais e, conseqüentemente, diminuir os custos e o tempo envolvidos no processo de regularização fundiária.

### **3 A USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA NO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO**

A Usucapião Extraordinária está prevista no Código Civil Brasileiro, em seu artigo 1.238, *in verbis*:

Artigo 1.238: “Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.”<sup>2</sup>

Segundo o artigo, aquele que detém a posse de um imóvel como se fosse seu por um determinado período de tempo pode adquirir a propriedade por meio da usucapião extraordinária.

A usucapião extraordinária é um meio de aquisição da propriedade pela posse prolongada e contínua do imóvel, sem oposição do proprietário ou de terceiros, durante o prazo estabelecido em lei.

Além disso, é necessário que a posse seja exercida com *animus domini*, ou seja, com a ideia ou a convicção de propriedade, e que a posse seja com intenção de ser o dono da coisa.

Caso o possuidor cumpra todos esses requisitos e comprove que exerceu a posse por um período suficiente, ele poderá adquirir a propriedade do imóvel por meio da usucapião extraordinária, independente de juto título e boa-fé. Vale lembrar que a usucapião é um meio legal de aquisição da propriedade e só pode ser aplicada em situações específicas previstas em lei.

Ressalva-se que a aquisição originária ocorre quando não há um proprietário anterior, ou seja, quando o imóvel ainda não pertencia a ninguém. Neste caso, a propriedade é adquirida por meio do reconhecimento da usucapião.

---

<sup>2</sup> BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo regimental no recurso especial n. 1361311-MG. Agravante: HMM PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE. Agravado: MINAS PAPEL INDÚSTRIA DE ARTEFATOS LTDA. Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira. Data do julgamento: 20 de novembro de 2014. Data da publicação: 1.º de dezembro de 2014. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num\\_registro=201300015410&dt\\_publicacao=01/12/2014](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201300015410&dt_publicacao=01/12/2014)>. Acesso em 27 de outubro de 2019, p. 1.

Já a aquisição derivada ocorre quando a propriedade é transferida de um proprietário anterior para um novo proprietário. Isso pode ocorrer por meio de compra e venda doação, herança, entre outros meios legais.

É importante ressaltar que a interpretação e aplicação das normas da usucapião cabem aos tribunais e ao Poder Judiciário, que devem analisar cada caso concreto de forma individualizada.

## **USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA HABITACIONAL**

Esse modo de usucapião também está prevista no artigo 1.238 do Código Civil, em seu parágrafo único, *in verbis*:

Artigo 1.238: (...)

Parágrafo Único: O prazo poderá ser reduzido para 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Importante frisar que o prazo para essa modalidade fica reduzido para 10 (dez) anos, mediante algumas condições, quais sejam:

- Sem interrupção nem oposição a posse
- Ter moradia habitual ou ter realizado obras de caráter produtivo
- Não se leva em consideração a boa-fé e o justo título
- Sem limitação de área.

No que tange ao parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil essa é a forma, mas célere da aquisição originária do imóvel por usucapião.

## **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

A usucapião extrajudicial foi instituída no Direito Brasileiro em 2015, com o advento da Lei nº 13.465, alterando a Lei de Registros Públicos incluindo o art. 216-A. Antes disso, a única forma de realizar a usucapião era por meio de um processo judicial, o que muitas vezes tornava o procedimento moroso e custoso para os interessados.

Com a criação do instituto da usucapião extrajudicial, com o objetivo de desafogar o poder judiciário e simplificar o processo de regularização fundiária, tornando-o mais ágil e

menos oneroso. A partir do advento da Lei, passou a ser possível realizar a usucapião diretamente em cartório de registro de imóveis, desde que sejam preenchidos os requisitos legais. É também conhecido como usucapião administrativa, considerada como um procedimento legal para aquisição de propriedade de um imóvel por meio do exercício prolongado e pacífico da posse, de acordo com as condições estabelecidas por lei. Esse procedimento pode ser realizado de forma extrajudicial, ou seja, sem a necessidade de ingressar com uma ação judicial.

Para que seja possível realizar a usucapião extrajudicial, é necessário preencher alguns requisitos estabelecidos pela lei, como a posse mansa e pacífica do imóvel, sem interrupção, por um período mínimo de 5 (cinco) anos. Além disso, é necessário que todas as partes interessadas na regularização do imóvel, como posseiros e proprietários antecessores e confrontantes, estejam de acordo com a realização da usucapião extrajudicial e que não haja impugnação a posse. O procedimento é realizado perante o Cartório de Registro de Imóveis, que analisará a documentação apresentada e a regularidade dos requisitos legais, emitindo uma nota fundamentada de deferimento ao final do processo.

Caso o Cartório de Registro de Imóveis verifique a existência de qualquer impugnação, seja por parte de qualquer titular de direitos, ou pelo ente público ou ainda por terceiro interessado, o registrador imobiliário tentará promover, entre as partes envolvidas, a conciliação ou a mediação, sendo infrutíferas, caberá ao registrador lavrar um termo circunstanciado do processo e entrega-lo ao requerente.

É importante frisar que o requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a aos procedimentos que de trata o art. 319 do Código de Processo Civil, e apresentá-la para apreciação do Poder Judiciário.

## **PROVIMENTO Nº 65/2017 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ)**

Considerando a necessidade de regulamentação e padronização do artigo 216-A da Lei 6.015/1973, o Conselho Nacional de Justiça estabeleceu diretrizes e publicou o Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017, com o objetivo de tornar mais ágil e eficiente a regularização da posse de imóveis irregulares, especialmente os casos de ocupações antigas e consolidadas, sem a necessidade da intervenção de um processo judicial. Entre as principais disposições do Provimento nº 65/2017, destacam-se:

1. Possibilidade de usucapião extrajudicial para imóveis urbanos e rurais, desde que preenchidos os requisitos legais;

2. Competência dos Cartórios de Registro de Imóveis para autuar os pedidos de usucapião extrajudicial e realizar as verificações necessárias;
3. Check list de documentos necessários para instruir o requerimento de usucapião extrajudicial;
4. Possibilidades de diligências necessários in loco tanto pelo notário quanto pelo registrador imobiliário;
5. Prazo para as impugnações dos entes públicos ou de terceiros interessados.

O Provimento nº 65/2017 representa um importante avanço no processo de regularização fundiária no Brasil, ao regulamentar a realização de usucapião de forma mais célere, acessível e reduzindo custos para as pessoas que ocupam imóveis irregulares, contribuindo, portanto, com a desjudicialização dos procedimentos.

## **QUEM PODE DEMANDAR A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

A usucapião extrajudicial pode ser requerida pelo possuidor de um imóvel que atenda aos requisitos previstos em lei. Segundo o Código Civil brasileiro, é possível adquirir a propriedade de um imóvel pela usucapião quando a posse for exercida de forma ininterrupta e sem oposição, durante determinado período de tempo, com ou sem justo título, este último variando de acordo com a modalidade de usucapião pretendida.

A partir de 2016, com a vigência do novo Código de Processo Civil, tornou-se possível fazer o pedido de usucapião extrajudicial diretamente no cartório de registro de imóveis da situação do imóvel. Assim, qualquer pessoa que preencha os requisitos para a usucapião previstos em lei poderá requerer a usucapião extrajudicial, desde que sejam atendidos os requisitos legais e não haja impugnações ao procedimento.

Sendo um procedimento administrativo que poderá ser realizado diretamente em cartório, sem prejuízo da via jurisdicional.

O requerimento da usucapião atenderá as disposições do art. 319 do CPC bem como as exigências do provimento nº 65/2017 do CNJ.

## **REQUERIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

Além disso, no requerimento deve ser consignado:

- I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

- II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;
- III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;
- IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;
- V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo;
- VI – A descrição do imóvel com a indicação da matrícula ou transcrição ou a informação de que não se encontra transcrito ou matriculado;
- VII – A justificativa do óbice à correta escrituração das transações;
- VIII – A indicação do endereço dos confrontantes para fins de notificação;
- IX – Assinatura do advogado ou defensor público

O requerimento da usucapião atenderá as disposições do art. 319 do CPC bem como as exigências do provimento nº 65/2017 do CNJ.

Além disso, no requerimento deve ser consignado:

- I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;
- II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;
- III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;
- IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;
- V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo;
- VI – A descrição do imóvel com a indicação da matrícula ou transcrição ou a informação de que não se encontra transcrito ou matriculado;
- VII – A justificativa do óbice à correta escrituração das transações;
- VIII – A indicação do endereço dos confrontantes para fins de notificação;
- IX – Assinatura do advogado ou defensor público

**DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA A REGULARIZAÇÃO EXTRAJUDICIAL**

Como se sabe além do requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião, o provimento nº 65/2017, prevê que o pedido será instruído com os seguintes documentos, variando de acordo com a modalidade da usucapião pretendida:

1. Ata Notarial lavrada por tabelião da situação do imóvel;
2. Planta e memorial descritivo do imóvel assinado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) bem como pelos titulares de direito;
3. Justo título ou quaisquer outros documentos que comprove a origem, a continuidade e a cadeia sucessória e o tempo de posse do imóvel;
4. Certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e Federal referentes ao requerente, aos proprietários e todos os possuidores do imóvel, este último, se houver, ou quando for somada a posse à do requerente;
5. Certidão da matrícula atualizada do imóvel, havendo registro imobiliário;
6. Documentos pessoais dos requerentes, como RG ou CNH, CPF e comprovante de residência;
7. Declaração particular ou pública de duas testemunhas que confirmem a posse do requerente por determinado período;
8. Escrituras declaratórias necessárias à instrução da ata notarial;
9. Instrumento de mandato, público ou particular ou declaração do requerente outorgando a defensor público a capacidade postulatória.

Além desses documentos e outros que poderão ser solicitados no decorrer do processo, dependendo do caso concreto, o requerimento deve ser instruído com tantas cópias forem os titulares de direito e confrontantes, podendo o advogado declarar autêntico todos os documentos oferecidos em cópias, sob sua responsabilidade.

Cabe mencionar que na modalidade da usucapião extraordinária não há o que se falar em justo título e boa-fé, conforme previsto no caput do art. 1.238 do Código Civil.

## **FORMALIDADES DA ATA NOTARIAL**

A ata notarial é um documento público lavrado em cartório de notas que atesta, com fé pública, as ocorrências de determinada situação de fato para que ela passe a ter valor jurídico, conforme preceitua o artigo 384 do Código de Processo Civil: “A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.”

Esse tipo documento é utilizado quando da usucapião extrajudicial sendo realizada por meio de um procedimento administrativo, sem a necessidade de um processo judicial.

A ata notarial de usucapião é lavrada pelo cartório de notas da situação do imóvel cabendo alertar o requerente e as testemunhas que a declaração falsa configurará crime de prestação de declaração falsa, sujeito às penalidades da lei, como acontece em processos judiciais quando o juiz adverte as partes sobre as sanções penais, contida no art. 299 do Código Penal.

O tabelião poderá realizar diligências necessários para lavrar a ata notarial, que além dos requisitos abaixo, poderá constar na ata imagens, documentos, depoimentos de testemunhas ou das partes confinantes, entre outros meios de provas.

1. Qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião;

2. Descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

3. Tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

4. Forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

5. Modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

6. Número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

7. Valor do imóvel;

8. Cientificação do requerente e consignação no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

Ressalta-se que a ata notarial poderá ser complementada por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas por diversos notários ou pelo mesmo notário que iniciou o procedimento notarial.

## **USUCAPIÃO EXTRAORDINARIA RURAL**

Já no caso da usucapião extraordinária em área rural, além dos requisitos previstos no art. 1.238 do Código Civil, o provimento nº 65/2017 do CNJ exige outras providências e documentos a serem apresentados, tais como:

- Averbação do georreferenciamento da área;
- Recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;
- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado;
- Certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

Aqui preciso chamar a atenção para as aquisições de imóveis rurais, uma vez que a Lei 6.015/73 em seu art. 176 §4º nos obriga averbar a identificação do imóvel para qualquer situação de transferência, seja ela originária ou derivada.

Além disso, o decreto nº 4449 de 30 de outubro de 2.002 em seu artigo 10, vem ratificando tal entendimento, estabelecendo ainda, prazos para sua identificação, conforme abaixo:

- I - noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior;
  - II - um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares;
  - III - cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares;
  - IV - dez anos, para os imóveis com área de duzentos e cinquenta a menos de quinhentos hectares;
  - V - quinze anos, para os imóveis com área de cem a menos de duzentos e cinquenta hectares;
  - VI - vinte anos, para os imóveis com área de vinte e cinco a menos de cem hectares;
- e
- VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares.

Por fim, é preciso consignar que o Enunciado nº 594 da CJF – Conselho da Justiça Federal nos trouxe uma possível aquisição da propriedade rural de área menor do que o módulo rural estabelecido na região de situação do imóvel, nos casos de usucapião especial rural prevista no art. 1.239 do Código Civil.

## CONCLUSÃO

Diante disso, a usucapião extrajudicial na modalidade extraordinária pode ser um processo relativamente célere e menos oneroso, desde que todos os requisitos legais sejam cumpridos corretamente. A aquisição da propriedade por meio da usucapião pode trazer segurança jurídica e estabilidade para o possuidor do imóvel, que passa a ser o proprietário legalmente reconhecido do bem. Uma vez cumpridos todos os requisitos legais e apresentados os documentos necessários, o cartório de registro de imóveis analisará o pedido e, se estiver tudo em ordem, procederá com o registro do reconhecimento da usucapião na modalidade pretendida, conferindo ao possuidor o título de propriedade do imóvel.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 05 de março de 2.023.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm)>. Acesso em: 05 de março de 2.023.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm)> Acesso em: 25 05 de março de 2.023.

BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil (2015). Código de Processo Civil Brasileiro. Brasília, DF: Senado, 2015. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)> Acesso em: 05 de março de 2.023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). Provimento n. 65, de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: <[https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento\\_65\\_14122017\\_19032018152531.pdf](https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf)>. Acesso em: 05 de março de 2.023.