

ATA NOTARIAL E ESCRITURA DECLARATÓRIA DE USUCAPIÃO

angelo@volpi.not.br

www.volpi.not.br Esta apresentação encontra-se neste site em “palestras”

cartoriovolpi



PESQUISA BID* E UNICAMP.

(* BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO)



- Apenas 32,66% tem registro do imóvel.
- Diferença do custo médio entre o metro quadrado do lote formal e informal em Campinas é de cerca de 30%.
- Segundo pesquisador Vitor Bukvar Fernandes, do grupo de Governança de Terras do Instituto de Economia da Unicamp está situação “não é exclusiva do interior paulista”.

“USUCAPIÃO ”

USUS, “COSTUME, HÁBITO, USO”, *MAIS CAPERE*, “PEGAR, TOMAR”.

▪ ELEMENTO PRINCIPAL É A POSSE.

- Origem é a legitimação da posse pelo **uso, a fruição (ou gozo) e a disposição...mas no Brasil...**
- Previsão de oito espécies de USUCAPIÃO.
- A princípio não há restrição para o modo EXTRAJUDICIAL.
- A usucapião de regularização fundiária de interesse social obedecerá o procedimento específico da Lei n° 11.977, de 7 de julho de 2009.
- CPC Art. 1071 e seguintes alterou a Lei de Registros Públicos (6.015/73), criando o Art. 216-A.

PROVIMENTO 65 CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA

- **Usucapião da propriedade (imobiliária) e demais direitos reais passíveis de usucapir.**
- **Portanto, somente aqueles que admitem posse. (superfície, servidão predial e enfiteuse)**
- **De fração (parte) ideal em condomínio.**

O usucapião constitui modo de aquisição e modo de saneamento de propriedade imperfeita.

ATA NOTARIAL...

ESSA “VELHA” DESCONHECIDA...



Ata Notarial

Previsão Legal:

Art.236 C.F. marco legal do notário e registrador.

Lei 8935/94 arts. 6 e 7 incisos III.

CPC art. 384.

**Provimentos 59 e 263 (usucapião)
Corregedoria Geral da Justiça- Pr.**

**PROVIMENTO 35 CONSELHO NACIONAL
DE JUSTIÇA –CNJ.**

ATA NOTARIAL- CONCEITO

- “Instrumento público lavrado por notário **competente**, **a requerimento** de uma pessoa com interesse legítimo e que, fundamentada nos **princípios da função imparcial e independente**, pública e responsável, tem por objeto **constatar a realidade ou verdade de um fato que o notário vê, ouve ou percebe por seus sentidos**, cuja finalidade é a de ser um instrumento de prova em processo judicial, mas que pode ter outros fins...

ATA NOTARIAL - CPC

- “**Art. 384.** A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante **ata lavrada por tabelião.**”

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial”.

Princípio da territorialidade notarial e registral.

- NOTARIAL.
- Lei 8935/95 - Art. 8º É livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio.

Art. 9º O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício **fora do Município** para o qual recebeu delegação.

Art. 5º prov. 35 CNJ - SOMENTE TABELIÃO DO MUNICÍPIO.

REGISTRAL – Por circunscrição estabelecida por lei estadual.

NOVO CPC – TABELIÃO.

- **Seção VII- Da Prova Documental - Subseção I Da Força Probante dos Documentos.**
- **Art. 405. O documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o chefe de secretaria, o tabelião ou o servidor declarar que ocorreram em sua presença.**
- **Art. 406. Quando a lei exigir instrumento público como da substância do ato, nenhuma outra prova, por mais especial que seja, pode suprir-lhe a falta.**

DIFERENÇAS ENTRE A ATA NOTARIAL E AS ESCRITURAS PÚBLICAS

ATA NOTARIAL	ESCRITURAS PÚBLICAS
AUTENTICATÓRIA	CONSTITUTIVA
TABELIÃO É AUTOR	TABELIÃO É AUTOR NA DESCRIÇÃO DO NEGÓCIO
REGISTRO DE FATOS	REGISTRO DE RELAÇÃO JURÍDICA
REQUERENTE NÃO É RELEVANTE PARA O ATO.	OS REQUERENTES SÃO AS PARTES, SEM ASSINATURA INVALIDA.
SEM JUÍZO DE VALOR OU OPINIÃO SOBRE OS FATOS.	JUÍZO DE VALOR SOBRE A LEGALIDADE
FATOS ILÍCITOS PODEM SER DESCRITOS.	OBJETO ILÍCITO NÃO PODE SER OBJETO.

PRINCÍPIOS TÉCNICOS.

- **Proceder com absoluta imparcialidade.** Não usar adjetivos, (deteriorado, feio, mal feito, etc.) nem dar juízo de valor.
- **Objetivar a intenção do solicitante.**
- **Ter certeza plena do fato atestado.**
- **Oferecer orientação legal imparcial.**
- **Narração deve ser: clara, precisa e objetiva.**
- **Agir com decoro profissional.**
- **Pode valer-se de peritos e equipamentos.**

PRINCÍPIOS TÉCNICOS

- Respeitar a intimidade e privacidade do solicitante e terceiros e abster-se de ingressar em locais privados sem autorização.
- Deve consignar eventual protesto do solicitante ou terceiros.
- Em caso de negação de sua presença pode relatar.
- Caso solicitado deve identificar-se e declarar seu objetivo.

ATA DE USUCAPIÃO

- “Art. 1.071.CPC - O Capítulo III do Título V da Lei no 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do art. **216-A**. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será **processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis** da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:
 - I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando ??? o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;
 - Cobrança pela tabela de emolumentos de escritura por valor venal, ou quando não estipulado o de mercado aproximado + diligências e demais atos preparatórios.(Art. 26 prov 35 CNJ)

PROV 35 CNJ - ATA NOTARIAL

- Art. 5º -§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.
- § 2º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.
- § 3º Finalizada a lavratura da ata notarial, **o tabelião deve cientificar o requerente e consignar 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.

ATA NOTARIAL

- § 7º O requerimento poderá ser instruído **com mais de uma ata notarial**, por ata notarial complementar **ou por escrituras declaratórias** lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.

Ata Notarial

- Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas **do município em que estiver localizado o imóvel** usucapiendo ou a maior parte dele, a quem **cabará alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.**

PARCELAMENTO DO SOLO

- Art. 25. Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as **condutas previstas no Capítulo IX* da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva.**
- *** Crimes contra administração pública** por loteamento ou desmembramento do solo sem autorização de órgão público.

EXTRA X JUDICIAL

- Livre opção e “migração” entre ambos.
- Prov 35 CNJ Art. 2º § 2º Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; **podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.**
- § 3º Homologada a desistência ou deferida a suspensão, **poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.**
- Ao contrário idem após tentativa de mediação pelo oficial do R. Imóveis. (Art.18 Prov. 35 CNJ.)

REQUERIMENTO DE RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO

- No que couber requisitos da petição inicial do art.319 CPC
- 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;(apresentação da certidão de casamento)
- 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.
- Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público

REQUERIMENTO COM:

- ata notarial com a qualificação, **endereço eletrônico (Art.9º § 1º prov 65)**, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:
- a) **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;
- b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- c) **a forma de aquisição da posse do imóvel** usucapiendo pela parte requerente;

DOCUMENTOS

- e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- f) o valor do imóvel;
- g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;
- II – **planta e memorial descritivo** assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;
- III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

certidões

- IV – certidões negativas **dos distribuidores** da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:
 - a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
 - b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
 - c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapição;
- VIII – certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.

documentos

- V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;
- VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;
- VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

DOCUMENTOS

- Art.4º - VIII - § 2º O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.

Imóvel em condomínio

- Art. 4º VIII - § 5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.
- § 6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do *caput* deste artigo.

EM CONDOMÍNIO

- § 10. Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.
- § 11. Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.

EM CONDOMÍNIO

- Art. 6º Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio. (e do titular dos dtos. reais?)
- Art. 7º Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.
- Art. 8º O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

notificação

- § 10. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, **fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel???**, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.
- Art. 11. **Infrutíferas as notificações** mencionadas neste provimento, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e **promoverá a notificação por edital publicado**, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

notificação

- Art. 12. **Na hipótese de algum titular de direitos reais** e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel **confinante ter falecido**, poderão assinar a planta e memorial descritivo **os herdeiros legais**, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.
- Art. 13. **Considera-se outorgado o consentimento mencionado no caput do art. 10 deste provimento**, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

Confrontantes e titular do registro

- Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do *caput* do art. 4º deste provimento **não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados** pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, **considerando-se sua inércia como concordância.**

JUSTOS TÍTULOS

- I – compromisso ou recibo de compra e venda;
- II – cessão de direitos e promessa de cessão;
- III – pré-contrato;
- IV – proposta de compra;
- V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
- VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
- VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
- VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Comprovação de óbices à registro convencional

- § 2º Em qualquer dos casos, **deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários**, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação **configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.**

NOTIFICAÇÃO

- Art. 9º - § 1º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.
- § 2º Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.
- § 3º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

NOTIFICAÇÕES

- Art. 15. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.
- § 1º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.
- § 2º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.

ATA NOTARIAL X ESCRITURA DECLARATÓRIA

- Escritura declaratória há uma manifestação unilateral de vontade que o tabelião recebe e qualifica juridicamente. (testemunhos em acidentes de trânsito, processos judiciais, uniões estáveis, dependência econômica, compromisso e manutenção, etc.)
- Nas atas notariais podem ser aceitas para dar legitimidade na ação do notário. (porteiro, vizinhos, etc)

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- Se for mais de um posseiro todos devem participar do processo e na planta.
- A priori, **não se admite usucapião:**
- De área pública.
- De área atingida por declaração de indisponibilidade judicial.
- Pode ser feito junto com pedido de retificação administrativa (extrajudicial art. 213 da lei 5015/73 LRP).
- **Não incide imposto de transmissão (ITBI ou ITCMD) a não ser que exista relação jurídica com o proprietário anterior.**

Módulo inferior municipal

- Primeira afetação AOS RITOS REPETITIVOS do STJ
13/12/2017
- ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 1.667.843 - SC
(2017/0099186-o)
- RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
- RECORRENTE : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE
SANTA CATARINA
- RECORRIDO : CLEBER DE OLIVEIRA
- RECORRIDO : LUCINEIDE JOÃO ALVES DE OLIVEIRA
- ADVOGADO : JARDEL BATISTA RASCHE - SC023470
- INTERES. : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO

USUCAPIÃO

- Dívidas *proptem rem*.
- CPC - Art. 945. A sentença, que julgar procedente a ação, será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, **satisfeitas as obrigações fiscais.**
- **Exceção imóveis rurais** CF art. 153 VI, II - não incidirá sobre pequenas glebas rurais, definidas em lei, quando as explore o proprietário que não possua outro imóvel;

Módulo inferior rural

- RE 422349 – 2015 STF
- Repercussão Geral – Preenchidos os requisitos do art. 183 e 191 da C.F. (usucapião constitucional*)
- *250m² área urbana
- *50 hectares área rural
- Único imóvel com fins de moradia e sustento

HERDEIRO sobre HERANÇA PRÓPRIA

- [REsp 1631859](#) 3ª turma STJ. **Usucapião extraordinária.**
- **Min Nancy Andrichi.**
- “A partir dessa transmissão, cria-se um condomínio *pro indiviso* sobre o acervo hereditário, regendo-se o direito dos coerdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, pelas normas relativas ao condomínio, como mesmo disposto no artigo 1.791, parágrafo único, do CC/02”, apontou a ministra.

NOTÁRIO



- NÃO PODE NEGAR A LAVRATURA DA ATA **SEM JUSTA CAUSA** **por ESCRITO**.
- NOTÁRIOS E REGISTRADORES, estão sujeitos aos **PRINCÍPIOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**.- (art. 37 C.F.)

LEGALIDADE, EFICIÊNCIA, MORALIDADE, EFICÁCIA e da SUPREMACIA DA ORDEM PÚBLICA.

“Eventual” crime de prevaricação art. 319 CP.

Reclamar: Colégio Notarial do Paraná 41 99838 1299.
colegionotarialparana@yahoo.com.br]

ANOREG PR 32211000 - anoregpr@anoregpr.org.br

Vara de Registros Públicos.

Obrigado!

WWW.VOLPI.NOT.BR

angelo@volpi.not.br

Face cartoriovolpi

