

LIVRO III
DO REGISTRO DE IMÓVEIS

TÍTULO ÚNICO
DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

CAPÍTULO I
DO PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO
Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 398. Esta Seção estabelece diretrizes para o procedimento da **usucapião extrajudicial** no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do [art. 216-A da LRP](#).

Lei 6015/73

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 de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no [art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015](#) (Código de Processo Civil);

II - **planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado**, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, **e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes**;

III - **certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente**;

IV - **justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem**, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

§ 1º **O pedido será autuado pelo registrador**, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, **o titular será notificado pelo registrador competente**, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, **para manifestar consentimento expresso em quinze dias**, interpretado o silêncio como concordância.

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará **ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município**, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se **manifestem, em 15 (quinze) dias**, sobre o pedido.

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá **a publicação de edital** em jornal de grande circulação, onde houver, **para a ciência de terceiros** eventualmente interessados, que poderão se **manifestar em 15 (quinze) dias**.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas **diligências pelo oficial de registro de imóveis**.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo **e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel**

com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. § 10. Em caso de impugnação justificada do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum, porém, em caso de impugnação injustificada, esta não será admitida pelo registrador, cabendo ao interessado o manejo da suscitação de dúvida nos moldes do art. 198 desta Lei.

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo.

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos.

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correção das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da [Lei no 13.105, de 16 março de 2015](#) (Código de Processo Civil).

Art. 399. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente — representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no [art. 216-A da LRP](#) —, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

§ 1.º O procedimento de que trata o caput poderá abranger a propriedade e os demais direitos reais passíveis da usucapião.

§ 2.º 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 30 dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

§ 3.º Homologada a desistência ou deferida a suspensão poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.

§ 4.º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

Art. 400. O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo [art. 319 do Código de Processo Civil \(CPC\)](#), bem como indicará:

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 a transcrição da área em que se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito; e

V — o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

Art. 401. O requerimento será **assinado por advogado ou por defensor público** constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I — **ata notarial** com a qualificação, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente e o respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião **que ateste:**

a) 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;

d) a **modalidade de usucapião** pretendida e sua base legal ou constitucional;

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**; e

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;

IV — **certidões negativas dos distribuidores** da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo **expedidas nos últimos 30 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 a do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;

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, 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**;

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 30 dias antes do requerimento.

§ 1.º Os documentos a que se refere o *caput* deste artigo serão **apresentados no original**.

§ 2.º 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.

§ 3.º **O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.**

§ 4.º Será **dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens**.

§ 5.º 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.

§ 6.º 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**.

§ 7.º 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.

§ 8.º O **valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto** predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, **quando não estipulado, o valor de mercado aproximado**.

§ 9.º Na hipótese de **já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior**.

§ 10. **Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente à 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 de ata notarial, se contíguas as áreas**.

Art. 402. **A ata notarial** de que trata esta Seção será **lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele**, a quem caberá 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.

§ 1.º O tabelião de notas poderá comparecer ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 2.º 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.**

§ 3.º 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.

Art. 403. **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.**

Art. 404. 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. 405. O reconhecimento extrajudicial da usucapião **pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.**

Art. 406. O requerimento, com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

§ 1.º **Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por e-mail.**

§ 2.º **A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido** com base no [art. 205 da LRP](#), **bem como o cancelamento da prenotação.**

6015/73

Art. 205. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 20 (vinte) dias da data do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.

Parágrafo único. Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 40 (quarenta) dias de seu lançamento no Protocolo.

Art. 407. Se a planta 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 15 dias, considerando-se sua inércia como concordância.**

§ 1.º A notificação poderá **ser feita pessoalmente** pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado **se a parte notificanda comparecer em cartório.**

§ 2.º **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.**

§ 3.º 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.

§ 4.º Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

§ 5.º Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no *caput* sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

§ 6.º Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de 15 dias, aplicando-se ao que couber o disposto no [§ 2.º e nos seguintes do art. 213 e dos seguintes da LRP](#).

§ 7.º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público. (dispensa de assistência jurídica)

§ 8.º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

§ 9.º Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

§ 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. 408. Infrutíferas as notificações mencionadas neste Capítulo, 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 15 dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo Tribunal.

Art. 409. 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. 410. Considera-se outorgado o consentimento exigido nesta Seção, 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 30 dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1.º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

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; e

VIII — **documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.**

§ 2.º 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.

§ 3.º **A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela** do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

§ 4.º A **análise dos documentos citados** neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, **que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.**

Importante!

Art. 411. **A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.**

Parágrafo único. **A impugnação do titular do direito previsto no *caput* poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.**

Art. 412. **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 15 dias.**

§ 1.º **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.**

§ 2.º **Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.**

§ 3.º **Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos** mencionados, **o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.**

Art. 413. **Após a notificação prevista no caput** do artigo anterior, o oficial de registro de imóveis **expedirá edital**, que será **publicado pelo requerente e às expensas dele**, na forma do art. 257, III, do CPC **para ciência de terceiros eventualmente interessados** que poderão **manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.**

§ 1.º O edital de que trata o **caput** conterá:

I — o nome e a qualificação completa do requerente;

II — a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

III — os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

IV — a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente; e

V — a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2.º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de 15 dias após o decurso do prazo do edital publicado.

§ 3.º Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o **caput** deste artigo deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.

§ 4.º O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

Art. 414. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

§ 1.º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o [inciso IV do caput do art. 216-A da LRP](#), a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no [§ 5.º do art. 381 e ao rito previsto no art. 382 e art. 383, todos do CPC](#).

§ 2.º Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

§ 3.º A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

§ 4.º Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

§ 5.º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes do [art. 198 e dos seguintes da LRP](#).

Art. 415. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

§ 1.º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no **caput** deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da

usucapião.

§ 2.º O oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

§ 3.º A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.

Art. 416. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I — do 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;

II — do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), devidamente quitado; e

III — de 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.

Art. 417. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

§ 1.º Na hipótese de o **imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado** e o pedido referir-se à **totalidade do bem**, o registro do reconhecimento extrajudicial de **usucapião será averbado na própria matrícula existente**.

§ 2.º Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião **atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas**, **será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo**, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, **ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente**.

§ 3.º A abertura de matrícula de imóvel edificado **independerá** da apresentação de **habite-se**.

§ 4.º Tratando-se de usucapião de **unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção**, **a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal**, mencionando-se a unidade a que se refere.

§ 5.º O ato de **abertura de matrícula decorrente de usucapião** conterà, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, **a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão "adquirido por usucapião"**.

Art. 418. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais **restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos**.

§ 1.º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2.º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

Art. 419. **Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação**, o oficial de registro de imóveis **emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião**.

Art. 420. Em qualquer caso, **o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida**, observado o disposto no [art. 198 e nos seguintes da LRP](#).

Importante! SEM ITBI

Art. 421. O oficial do registro de imóveis **não exigirá**, para o ato de registro da usucapião, o **pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)**, pois trata-se de aquisição originária de domínio.

Art. 422. 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.

Capítulo IX Lei 6766/79

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4o e 5o, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Parágrafo único. (VETADO) [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

Art. 423. Enquanto não for editada, no âmbito dos estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

I — **no tabelionato de notas, a ata notarial** será considerada **ato de conteúdo econômico**, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos **o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado; e**

II — **no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião**, serão devidos emolumentos equivalentes a **50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro** e, caso o **pedido seja deferido**, também serão **devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro**, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. **Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião** serão **considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.**



USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – PROCEDIMENTO E PRAZOS

(arts. 398 a 423 – CNJ / art. 216-A LRP)

1 Protocolo do requerimento

Competência:

- 📍 Registro de Imóveis da circunscrição onde situado o imóvel (ou maior parte).

Representação obrigatória:

- ✓ Advogado ou Defensor Público.

Efeito do protocolo:

- Autuação do pedido
- **Prenotação prorrogada até o deferimento ou rejeição**



Desídia do requerente → pode gerar **arquivamento e cancelamento da prenotação**

- ✳️ Regra geral da LRP: **20 dias** (art. 205 LRP)

2 Análise inicial da documentação

Documentos essenciais:

- Ata notarial
- Planta e memorial descritivo
- Justo título (quando houver)
- Certidões negativas (**expedidas até 30 dias**)
- Demais documentos exigidos (arts. 400 e 401)

➡ Se faltarem provas da posse:

✓ **Justificação administrativa** (sem prazo fixo legal)

3 Anuência dos confrontantes e titulares de direitos

📌 **Situações possíveis:**

a) Planta assinada

➡ **Dispensa notificação**

b) Planta não assinada

➡ **Notificação obrigatória**

🕒 **Prazo para manifestação:**

👉 **15 dias**

✳️ **Silêncio = concordância**

✓ Consentimento pode ser dado **a qualquer tempo**, por:

- documento particular com firma reconhecida, ou
- instrumento público

➡ **Dispensa advogado**

4 Notificação por edital (se frustrada a pessoal/postal)

Quando o notificando estiver:

- em lugar incerto
- não sabido
- inacessível

📢 **Edital:**

- **2 publicações**
- **15 dias cada**

✳️ **Silêncio = concordância**

5 Consentimento PRESUMIDO (art. 410)

✳️ **Dispensa total de notificação** quando houver, cumulativamente:

- Justo título ou instrumento que comprove relação jurídica
- Prova de quitação
- Certidão do distribuidor cível **expedida até 30 dias antes do requerimento**, sem ação envolvendo o imóvel

➡ Avaliação pelo registrador, **mediante nota fundamentada**.

6 Ciência aos entes públicos (União, Estado, DF e Município)

🕒 **Prazo para manifestação:**

👉 **15 dias**

✳️ Inércia **não impede** o procedimento

✳️ Manifestação pode ocorrer **a qualquer momento**

⚠️ **Havendo oposição** →

➡️ procedimento **encerra-se** e segue para a **via judicial**

7 Edital para terceiros interessados

📢 Publicado às expensas do requerente

🕒 **Prazo para impugnação:**

👉 **15 dias após a publicação**

✳️ Silêncio = anuência

8 Diligências finais (se necessárias)

✓ Podem ser realizadas a qualquer tempo

✓ Se persistirem dúvidas ou insuficiência documental:

➡️ **Pedido rejeitado por nota fundamentada**

9 Impugnação da nota de rejeição

🕒 **Prazo do requerente:**

👉 **15 dias**

➡️ O registrador pode:

- reconsiderar **em igual prazo**, ou
- suscitar **dúvida registral**

10 Impugnação ao pedido de usucapião

Pode ser apresentada por:

- confrontantes
- titulares de direitos
- entes públicos
- terceiros interessados

➡️ O registrador tentará **conciliação ou mediação**

✗ Frustrada a conciliação:

- Lavra relatório
- Autos são entregues ao requerente
- Requerente adapta a petição para a **via judicial**

1 1 Deferimento e registro

- ✓ Sem impugnação
- ✓ Documentação em ordem

➡ Registrador:

- profere **nota fundamentada de deferimento**
- **registra a usucapião**

✳ **SEM ITBI** (aquisição originária)

1 2 Registro e matrícula

- Registro gera **nova matrícula**, salvo:
 - imóvel já matriculado e usucapião da totalidade → averbação na matrícula existente
- ✳ Gravames e restrições **não se extinguem automaticamente**



QUADRO-RESUMO DOS PRAZOS

Ato	Prazo
Certidões judiciais	até 30 dias
Manifestação confrontantes / titulares	15 dias
Edital (notificação pessoal frustrada)	2×15 dias
Manifestação entes públicos	15 dias
Manifestação de terceiros (edital)	15 dias
Impugnação da nota de rejeição	15 dias
Desídia e cancelamento da prenotação	20 dias (LRP)

🎯 IDEIA-CHAVE PARA PROVA

A usucapião extrajudicial é **procedimento administrativo, consensual e desjudicializante, com prazos curtos**, silêncio como anuência e **forte controle do registrador** para evitar fraude registral ou tributária.



ATUAÇÃO DO TABELIÃO DE NOTAS

(fase pré-registral – prova da posse)

Função institucional

➡ Produzir prova qualificada da posse, sem declarar propriedade.

➡ Atuação instrutória, não decisória.

1 Competência territorial

📍 Município onde está localizado o imóvel **ou a maior parte dele**.

2 Lavratura da ATA NOTARIAL

✓ Deveres essenciais

- Verificar **tempo, natureza e continuidade da posse**
- Identificar:
 - requerente
 - antecessores possessórios
 - imóvel (matrícula ou área não individualizada)
- Indicar:
 - modalidade de usucapião
 - base legal/constitucional
 - valor do imóvel
- Advertir:
 - ⚠️ **declaração falsa = crime de falsidade**

3 Produção da prova

Pode e deve:

- Realizar **diligência in loco**
- Colher **depoimentos de testemunhas**
- Inserir:
 - imagens
 - documentos
 - arquivos eletrônicos
 - sons e vídeos

✗ Não pode:

- Basear a ata **exclusivamente** na palavra do requerente
- Declarar:
 - domínio
 - aquisição da propriedade
 - regularidade registral

✳️ A ata **não faz prova de propriedade**.

4 Forma e complementação

✓ Pode haver:

- mais de uma ata
- ata complementar
- atas lavradas por notários diferentes
- atas de municípios distintos

➡ Desde que descrevam fatos **no tempo**.

5 Encerramento da atuação notarial

✦ O tabelião:

- **encerra sua função com a lavratura da ata**
- cientifica o requerente de que:

a ata serve **apenas para instrução do procedimento extrajudicial**

⊖ **Não há prazos procedimentais para o tabelião**

(sua atuação é pontual e preparatória).

■ ATUAÇÃO DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS

(fase decisória – controle jurídico)

🎯 Função institucional

➡ **Conduzir, controlar e decidir** o procedimento extrajudicial.

➡ Atuação **administrativa com juízo de legalidade**.

1 Protocolo e prenotação

✓ Autuar o requerimento

✓ **Prorrogar a prenotação** até:

- deferimento, ou
- rejeição

⚠ **Desídia do requerente:**

- pode gerar arquivamento
- pode cancelar a prenotação
- ✦ Regra geral: **20 dias (art. 205 LRP)**

2 Análise documental (controle rigoroso)

O registrador deve verificar:

- regularidade formal
- cadeia possessória
- inexistência de lide
- validade da ata notarial
- certidões (**≤ 30 dias**)
- planta e memorial
- ART/RTT
- representação por advogado

➡ Pode exigir:

- complementação
- diligências
- justificação administrativa

3 Notificações e anuências

Confrontantes e titulares de direitos

🕒 **15 dias para manifestação**

✳️ Silêncio = anuência ✔️ Pode:

- aceitar consentimento **a qualquer tempo**
- por documento particular com firma reconhecida
- sem advogado

Notificação frustrada

📢 Edital:

- **2 publicações**
- **15 dias cada**
- silêncio = concordância

4 Consentimento PRESUMIDO (art. 410)

O registrador:

- **dispensa notificação** quando houver:
 - justo título
 - quitação
 - certidão negativa **≤ 30 dias**

✳️ Deve:

- analisar a idoneidade
- justificar óbice à escrituração
- **lavrar nota fundamentada**
- **coibir burla tributária ou registral**

5 Ciência aos entes públicos

 Notificar:

- União
- Estado
- DF
- Município

 **15 dias**

✦ Inércia não impede

✗ Oposição → encerra via extrajudicial

6 Edital para terceiros

 Publicação:

- às expensas do requerente

 **15 dias** para manifestação

✦ Silêncio = anuência

7 Impugnações

Se houver impugnação:

✓ tentar **conciliação ou mediação**

✗ Frustrada:

- lavrar relatório circunstanciado
- entregar autos ao requerente
- remeter à via judicial

8 Decisão final

✓ **Sem impugnação e com documentos em ordem**

 **Nota fundamentada de deferimento**

 **Registro da usucapião**

✦ Aquisição originária

✦ **SEM ITBI**

Matrícula e efeitos

- abrir nova matrícula, ou
- averbar na existente

 Ônus e gravames:

- **não se extinguem automaticamente**

FRASE-CHAVE DE PROVA

O tabelião constrói a prova da posse; o registrador controla a legalidade e decide sobre a aquisição originária.