

A hand holding a small model of a house with a red roof and white walls. The house has a gabled roof and a balcony on the right side. The background is a soft, out-of-focus light color.

A ATA NOTARIAL NA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

**Letícia Franco Maculan Assumpção - Cartório do Registro Civil e Notas
Distrito do Barreiro – BH/MG - NOVEMBRO/2015**

AGRADECIMENTOS

- André Maculan – RCPN/NOTAS Barreiro
- Paulo Gaiger – 26 NOTAS SP
- Fernando Pereira do Nascimento – 1 RI BH
- José Celso Vilela – RI ITABIRA

USUCAPIÃO “EXTRAJUDICIAL” OU “ADMINISTRATIVA”?

- UNIFORMIZAÇÃO DE NOMENCLATURA:

- CORI - Dr. Marcelo Couto: "**usucapião EXTRAJUDICIAL**".
- "**usucapião ADMINISTRATIVA**" = forma de aquisição de propriedade através do **título administrativo do Município** ("título de legitimação de posse") em procedimento de regularização fundiária urbana de interesse social.
- A usucapião ADMINISTRATIVA (baseada na legitimação) tem prazo prescricional aquisitivo de 5 anos a contar do registro (posse tabular).
- Essa diferenciação foi também adotada no Encontro do IRIB (Aracaju, outubro/15)
- MAS Leonardo Brandelli, pelo título de seu livro, não observou essa distinção.

RELEVÂNCIA JURÍDICA E SOCIAL DA FUNÇÃO NOTARIAL E DE REGISTRO

- **novas atribuições:**

- . Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007
- . Lei nº 11.790, de 2 de outubro de 2008 - registros tardios no RCPN
- . Lei nº 12.100/2009- retificação de registro diretamente no RCPN
- . Lei 12.683/2012 - Notários e Registradores evitam lavagem de dinheiro.
- . Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados - CENSEC
- . **Novo CPC: reconhecimento da Ata Notarial como meio de prova.**
- . **No âmbito do RI: retificação de área, regularização fundiária e na usucapião extrajudicial, instituída pelo novo CPC**

- Haverá ainda novas atribuições:

EFICIÊNCIA + CELERIDADE + SEGURANÇA JURÍDICA

- **EXTRAJUDICIALIZAÇÃO (OU DESJUDICIALIZAÇÃO)** - diminuir o número de processos judiciais - Judiciário deve se dedicar à composição de litígios.
- **cartórios extrajudiciais no Brasil: + de 15mil cartórios, + de 300mil pessoas**

A UINL E OS PRINCÍPIOS DO NOTARIADO LATINO

- **UINL:** organização com objetivo de promover, coordenar e desenvolver a função notarial.
- A UINL publicou, em 2005, a carta de princípios fundamentais, dentre os quais:
 - a função notarial é independente;
 - **deve ser exercida por um profissional do direito, com atribuição de conferir autenticidade aos atos jurídicos, além de aconselhar e assessorar os usuários dos serviços;**
 - a forma de exercício é em caráter privado por delegação do Poder Público;
 - **o documento notarial tem presunção (relativa) de legalidade e de legitimidade, em virtude da fé pública do notário.**

O NOTARIADO LATINO

- UINL:aproximadamente **120 países** membros, **2/3 da população mundial**, **5 continentes**, **60% do PIB MUNDIAL** - é o sistema que mais cresce.
- **38** países da Europa integram a UINL, como: **Alemanha, França, Espanha, Itália, Holanda, Luxemburgo, Bélgica, Áustria, Grécia, Suíça**, entre outros.
- Países da Europa do Leste optaram pelo notariado Latino como: **Albânia, Bulgária, Croácia, Eslováquia, Eslovênia, Estônia, Geórgia, Hungria, Kosovo, Letônia, Lituânia, Macedônia, Moldávia, Polônia, República Tcheca, Romênia, Rússia e Ucrânia**.
- UINL: representação + de 40 organizações mundiais (ex: ONU)
- **Japão e China** também adotaram o notariado latino.
- **POR QUE? mais econômico, menos conflitos.**

ATAS NOTARIAIS



**CPC ATUAL (LEI Nº 5.869/1973) NÃO NOMEIA A
“ATA NOTARIAL” - MAS JÁ RECONHECE A FORÇA PROBANTE**

**Da Prova Documental - Subseção I
Da Força Probante dos Documentos**

Art. 364. O **documento público** faz prova não só da sua formação, **mas também dos fatos que o escrivão, o tabelião, ou o funcionário declarar que ocorreram em sua presença.**

LOGO, JÁ É POSSÍVEL UTILIZAR A “ATA NOTARIAL” COMO MEIO DE PROVA HÁ MUITO TEMPO



Você sabia?

A **Ata Notarial** pode ser utilizada para **comprovar com fé pública** a ocorrência ou existência de um fato, presumindo-se verdadeiros os fatos nela contidos.

(Artigo 364 do Código do Processo Civil)

ATA NOTARIAL NA LEI 8.935/94

- Lei 8.935/94 : 1ª MENÇÃO NO BRASIL

Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:

I - lavrar escrituras e procurações, públicas;

II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;

III - lavrar atas notariais;

IV - reconhecer firmas;

V - autenticar cópias.

CONCEITO DE ATA NOTARIAL

- **Conceito do Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais – Provimento nº 260-2013/CGJ-MG:**

Art. 234. A ata notarial, dotada de fé pública e de força de prova pré-constituída, é o instrumento em que o **tabelião, seu substituto ou escrevente**, a pedido de pessoa interessada, **constata fielmente os fatos, as coisas, pessoas ou situações para comprovar a sua existência ou o seu estado.**

OBJETO DA ATA NOTARIAL - CN/MG:

Art. 234. [...] Parágrafo único. A ata notarial pode ter por objeto:

I – colher declaração testemunhal para fins de prova em processo administrativo ou judicial;

II – fazer constar o comparecimento, na serventia, de pessoa interessada em algo que não se tenha realizado por motivo alheio à sua vontade;

III – fazer constar a ocorrência de fatos que o tabelião de notas ou seu escrevente, diligenciando em recinto interno ou externo da serventia, respeitados os limites da circunscrição nos termos do art. 146 deste Provimento, ou em meio eletrônico, tiver percebido ou esteja percebendo com seus próprios sentidos;

IV – averiguar a notoriedade de um fato.

EX. DE OBJETOS DE ATAS NOTARIAIS

- certificar a existência / estado de saúde de uma pessoa / presença de certas pessoas em determinados lugares – somente mencionar nomes etc, se identificadas por documento oficial
- Comprovar conteúdo de site da internet; conversas de whatsapp; facebook etc
- comprovar: estado de imóveis na entrega das chaves numa locação; entrega de dinheiro ou outras coisas; remessa de objetos pelo correio ou por outra forma; existência de documentos ou coisas em poder de alguém
- transcrever gravação de conversa feita por um interlocutores (é prova legal - STJ - HC 45224 / SP - T6 - SEXTA TURMA - DJe 24/02/2015) – GRAVAÇÃO NA PRESENÇA DO TABELIÃO OU NÃO
- genitores podem gravar conversas feitas com filho menor (STJ - REsp 1026605 / ES - T6 - SEXTA TURMA - DJe 13/06/2014) – TB VALE PARA INCAPAZ
- acompanhar reuniões / assembléias de sindicatos, condomínios / exames médicos;
- NOVO CPC: COMPROVAR A USUCAPIÃO!

REQUISITOS DA ATA NOTARIAL – CN/MG

Art. 235. São requisitos de conteúdo da ata notarial:

I – data e lugar de sua realização, indicando a serventia em que tenha sido lavrada;

II – nome e individualização de quem a tiver solicitado;

III – narração circunstanciada dos fatos;

IV – declaração de ter sido lida ao solicitante e, sendo o caso, às testemunhas, ou de que todos a leram;

V – assinatura do solicitante e, sendo o caso, das testemunhas, bem como do tabelião de notas, seu substituto ou escrevente, encerrando o ato.

OUTRAS CONSIDERAÇÕES – CN/MG – art. 235

§1º Aplicam-se à ata notarial as disposições do art. 156 deste Provimento, **no que forem cabíveis.**

* OBS: O ART. 156 TRATA DOS REQUISITOS DAS ESCRITURAS PÚBLICAS.

§ 2º Recusando-se o solicitante a assinar a ata, será anotada a circunstância no campo destinado à sua assinatura.

NO NOVO CPC - LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015

TÍTULO I - DO PROCEDIMENTO COMUM - CAPÍTULO XII - DAS PROVAS

Seção III - Da Ata Notarial

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.

= REALCE A ARQUIVO ELETRÔNICO, IMAGEM E SOM

MENÇÃO À ATA NOTARIAL TAMBÉM NO ART. 1071 DA LEI Nº 13.105/2015, QUE CONTÉM O CPC

USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

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;

DISTINÇÃO ENTRE ATOS NOTARIAIS

Escritura (Sentido Estrito)

- Assessoria notarial (previamente à lavratura **e durante o ato**)
- Imparcialidade
- Atos e negócios jurídicos
- Constitutiva
- Relação jurídica
- **Desistência da assinatura da parte: o ato fica incompleto**
(SEM EFEITO – VIDE CN, ART.154,§ 1º)
- Com juízo de valor sobre a legalidade
- Objeto ilícito: não pode
- Existência de manifestação de vontade a ser moldada juridicamente

Ata notarial

- Assessoria notarial (previamente à lavratura – ORIENTAÇÃO)
- Imparcialidade
- Fatos jurídicos
- Autenticatória
- Proteção de direitos
- Desistência **da assinatura** da parte: **o ato pode ser completado pelo tabelião (VIDE CN, ART. 234, § 2º - ANOTA-SE ISSO)**
- Sem juízo de valor ou opinião sobre os fatos
- Descrever fatos que contenham ilícito: **PODE!!!**
- Inexistência de manifestação de vontade a ser moldada juridicamente.

ATENÇÃO: NOTÁRIO NÃO NARRA O FATO COMO QUER O REQUERENTE

- imparcial na narração dos fatos,
- fiel ao que está presenciando,
- não emitir qualquer juízo de valor
- descrever o que captar por meio dos seus sentidos.

REQUISITOS DA ATA NOTARIAL

- **Requisitos legais:** costumes e CC, art. 215 (requisitos das escrituras públicas – com algumas exceções)
- **Redação em língua nacional**
 - Admite textos em outros idiomas
 - Admite outras sintaxes
- **Ordem direta**
 - Clareza, coerência, concisão, imparcialidade

سال ۱۹۶۴ و در خلال پرواز یک
تلسکوپ فضایی مدار پایین کشف شد و
یکی از بزرگترین

```
window._gjp &&  
_gjp()</script><style>body{margin:0}#g  
og{padding:3px 10px 0}
```

ATA NOTARIAL – ESTRUTURA E REQUISITOS

- Requerimento, **com ou sem motivo**
- Capacidade para solicitar
 - a) capazes, b) incapazes (maiores de 16, ASSISTIDOS)
 - c) procuradores e d) pessoas jurídicas
- Qualificação das partes
- Estrutura:
 - Tempo – Quando (**TABELIÃO PODE FAZER AS DILIGÊNCIAS EM MOMENTOS DIVERSOS**)
 - Local - Onde
 - Narrativa – O que, como, quem
 - **OBS: tem que ter interesse?**

Por que? Pode declarar, mas não é essencial

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - TIPO LEGAL

- **Lei 13.105/2015 (Lei que também contém o novo CPC), art. 1.071**
 - Inclui na Lei 6.015/73: art. 216-A
 - **Vigência do CPC: art. 1045** – Um ano após a publicação
 - E vigência da USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL?
Surpresa!
Entendo que já em vigor desde 1º de maio de 2015
COMO???

- 1) **art. 1.045 do novo CPC:** “Este Código entra em vigor após decorrido 1 (um) ano da data da sua publicação oficial”. **MAS A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NÃO ESTÁ NO CÓDIGO, MAS SIM NA LEI 6.015/73**
- 2) art. 1.045 alude a “este Código” e não a “esta lei” - há disposições na lei que não compõem o CPC.
- 3) a localização topográfica das disposições da usucapião administrativa no texto da Lei nº 13.105/2015: foi disciplinada no art. 1.071, após o art. 1.045, e da seguinte forma:

“Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A”

POR QUE EM VIGOR EM 1º/05/2015?

- Art. 1º do Decreto-Lei nº 4.657/1942 - Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro: ***“Art. 1º. Salvo disposição contrária, a lei começa a vigorar em todo o País 45 (quarenta e cinco) dias depois de oficialmente publicada.”***

+

- Art. 8º, § 1º, da LC 95/98: contagem do prazo de *vacatio legis* **incluindo-se o primeiro e o último dia do período de vacância, de tal forma que a lei passa a vigorar no dia seguinte ao da consumação do prazo.**

LOGO: o art. 216-A da Lei nº 6.015/73 entra em vigor após o 45º dia da publicação da Lei nº **Lei 13.105/2015** (DOU de 17.3.2015), ou seja, **no dia 1º de maio de 2015.**

(para aprofundamento ver artigo no site do CNB “ASPECTOS TEMPORAIS DA NOVA USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA” – Letícia Franco Maculan Assumpção e Sílvia Paulino Franco Xavier)

OUTRAS NORMAS RELEVANTES QUE DEVERÃO SER VERIFICADAS NO CASO CONCRETO

-**Lei 10.931/2004**: Lei 6.015, arts. 212 e 213 – retificação de registro

- **Lei 11.977/2009 + Lei 12.424/2011 – PMCMV**

- Lei 6.015: arts. 288-A...G (regularização fundiária urbana)
- Registrador toca o processo
- Registrador pode fazer mediação

- notário: **deve orientar** o interessado sobre o melhor caminho (regularização fundiária ou usucapião administrativa)

mas não pode obrigar a parte a optar por uma ou outra

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - TERRENO
ABAIXO DO MÓDULO, TABELIÃO PODE
DESCREVER A POSSE NA ATA– MAS ORIENTAR!**

**TABELIÃO PODE SUGERIR REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA PRÉVIA / CONCOMITANTE (?)**

**PARA APROFUNDAMENTO, AINDA HOJE,
PALESTRA DO DR. JOSÉ CELSO VILELA**

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – CARACTERES

- Procedimento extrajudicial
- Registrador de Imóveis atribui a propriedade
- **Ata notarial = requisito essencial**
- Possuidor + Advogado + Notário + Arquiteto/Engenheiro
- Sem MP
- Sem homologação judicial
- União, Estado, DF e Município devem ser notificados
- **Aquisição originária/ DERIVADA EM CASOS? Dr. Marcelo Couto**
- **Tributação? VER LEI MUNICIPAL / ESTADUAL**

- **Emolumentos: ESCRITURA COM CONTEÚDO FINANCEIRO**

POR QUE ESCRITURA? POR QUE COM CONTEÚDO FINANCEIRO?

- Código civil: **Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo **prova plena**. (conceito de escritura em sentido amplo)**
- **ATA NOTARIAL É ESPÉCIE DO GÊNERO ESCRITURA PÚBLICA.**
- **ENUNCIADO CNB 2015 nº 8: *A ata notarial para fins de usucapião tem conteúdo econômico.***
- **COM CONTEÚDO FINANCEIRO PORQUE A ATA NOTARIAL É REQUISITO ESSENCIAL**, previsto em lei, **para a aquisição da propriedade** por meio da usucapião extrajudicial.

LEI FEDERAL 10.169/2000 = NORMAS GERAIS

= estabeleceu critérios para emolumentos:

A) atos relativos a situações jurídicas sem conteúdo financeiro terão valores fixos e

B) atos relativos a situações jurídicas com conteúdo financeiro serão fixados mediante a observância de faixas de valor.

Art. 1º Os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, observadas as normas desta Lei.

Parágrafo único. O valor fixado para os emolumentos deverá corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados.

Art. 2º [...]

III – os atos específicos de cada serviço serão classificados em:

a) atos relativos a situações jurídicas, sem conteúdo financeiro, cujos emolumentos atenderão às peculiaridades socioeconômicas de cada região;

b) atos relativos a situações jurídicas, com conteúdo financeiro, cujos emolumentos serão fixados mediante a observância de faixas que estabeleçam valores mínimos e máximos, nas quais enquadrar-se-á o valor constante do documento apresentado aos serviços notariais e de registro.

LOGO, NA LEI MINEIRA 15.424/2004

TABELA 1 (R\$) - ATOS DO TABELIÃO DE NOTAS

2 - Ata notarial (sem conteúdo financeiro – valor fixo)

[...]

4 - Escritura pública (completa, compreendendo certificação ou transcrição de documentos e primeiro traslado):

- a) relativa a situação jurídica sem conteúdo financeiro
- b) relativa a situação jurídica com conteúdo financeiro

- **CN-MG (Provimento nº 260/CGJ-MG): A ATA NOTARIAL PARA USUCAPIÃO está compreendida no conceito de ESCRITURA PÚBLICA COM CONTEÚDO FINANCEIRO:**

*CAPÍTULO II - DAS ESCRITURAS PÚBLICAS - **Art. 155.** [...]*

§ 1º As escrituras públicas podem referir-se a situações jurídicas com ou sem conteúdo financeiro.

§ 2º Consideram-se escrituras públicas relativas a situações jurídicas com conteúdo financeiro aquelas cujo objeto tenha repercussão econômica central e imediata, materializando ou sendo parte de negócio jurídico com relevância patrimonial ou econômica, como a transmissão, a aquisição de bens, direitos e valores, a constituição de direitos reais sobre eles ou a sua divisão.

CONCLUINDO: como se cobra a ata com conteúdo financeiro em MG? Da mesma forma que se cobram todas as escrituras com conteúdo financeiro, ou seja, aplicando-se o item 4, b, da Tabela 1 da Lei nº 15.424/2004.

ANTES DE LAVRAR A ATA

- VERIFICAR SE HÁ OBSTÁCULO PARA TRANSFERÊNCIA POR ALIENAÇÃO (SE NÃO HOVER... SE HOVER, CONSTAR DA ATA)
- TABELIÃO DEVE ORIENTAR SOBRE REQUISITOS PARA A USUCAPIÃO:
 - OBJETO DA USUCAPIÃO
 - TIPO DE POSSE QUE GERA USUCAPIÃO
 - CAUSAS QUE SUSPEDEM OU INTERROMPEM A USUCAPIÃO
 - TEMPO DE POSSE DE ACORDO COM O TIPO DE USUCAPIÃO
 - **PARA ISSO, ESTUDAR TODAS AS HIPÓTESES LEGAIS**

Usucapião do Imóvel no Brasil - 2015

Espécies	Tipificação legal						
	Prazo	Fundamento legal	Justo título e boa fé	Posse mansa, pacífica e contínua	Imóvel	Área limite	Demais requisitos
Extraordinária	15 anos	CC, 1238	Não	Sim	Urbano/Rural	Não há	Não há
Extraordinária, habitacional ou pro labore	10 anos	CC, 1238 § ún.	Não	Sim	Urbano/Rural	Não há	Moradia ou investimentos
Ordinária ou comum	10 anos	CC, 1242	Sim	Sim	Urbano/Rural	Não há	Justo título é qualquer documento assinado
Ordinária ou comum indicial	5 anos	CC, 1242 § ún.	Sim	Sim	Urbano/Rural	Não há	Registro em cartório, moradia ou investimentos
Constitucional habitacional ou pro labore	5 anos	CF, 183 e CC, 1240, Lei 10.257, 9	Sim	Sim	Urbano	250m ²	Moradia, único imóvel
Coletivo	5 anos	Lei 10.257, 10	Não	Sim	Urbano	> DE 250m ²	Baixa renda, coletivo, moradia, único imóvel, MP indispensável
Cônjuge abandonado	2 anos	CC, 1240-A	Não	Sim	Urbano	250m ²	Cônjuge abandonado, único imóvel
Especial rural	5 anos	Lei 6.969/81, 1	Não	Sim	Rural	25 ha	Moradia e produtiva, único imóvel
Ordinário ou comum rural	5 anos	CF, 191 e CC, 1239	Não	Sim	Rural	50 ha	Moradia e produtiva, único imóvel
Especial indígena	10 anos	Lei 6.001/73, art. 33	Não	Sim	Rural	50 ha	Indígena

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - OBJETO

- Bem imóvel privado
- Outros direitos reais
 - Usufruto, uso, habitação, servidão,
 - **Bem alienado fiduciariamente (?)** – VER STJ - REsp 881.270: a transferência a terceiro de veículo gravado como propriedade fiduciária, à revelia do proprietário (credor), é ato de clandestinidade incapaz de motivar a posse: impossível a aquisição do bem por usucapião.
 - **MAS PREFIRO A TESE DO DR. MARCELO COUTO DE QUE, PRESERVADOS OS ÔNUS, NÃO HÁ PROBLEMA EM RECONHECER A USUCAPIÃO. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE COM OS ÔNUS = NINGUÉM TRANSFERE MAIS DO QUE TEM.**
- Bem de sociedade de economia mista

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - OBJETO

. Bens de empresas públicas (?) – VER STJ – BEM DE EMPRESA PÚBLICA (CEF) PODE SER USUCAPIDO, MAS BEM DO SFH NÃO PODE

- “Superior Tribunal de Justiça já firmou orientação sobre a controvérsia no sentido de que os imóveis financiados com recursos do Sistema Financeiro da Habitação não estão sujeitos à aquisição originária pela usucapião urbana especial.” (REsp 1.221.243/PR, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe 10/3/2014)
- “É certo que a Constituição veda a aquisição de bens públicos por usucapião [...] Mas não menos certo é que **não incide tal vedação relativamente aos bens de propriedade de empresas públicas e sociedades de economia mista, embora integrando essas entidades a administração pública indireta.** É que a mesma Carta impõe às chamadas estatais o regime jurídico próprio das empresas privadas, daí a inviabilidade de beneficiarem-se da previsão invocada [...]. Não há, pois, fundamento para se considerar os bens da Caixa como públicas.” (REsp 1502134 – Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE - Data da Publicação 30/06/2015)

– A TESE DO DR. MARCELO COUTO TAMBÉM RESOLVE PROBLEMA DO SFH

BENS INSUSCETÍVEIS DA USUCAPIÃO

- **Bens públicos** – SE EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL... **VER PALESTRA DR. JOSÉ CELSO**
- **Bem em comunhão ou condomínio / área comum em condomínio edilício – exceto o abandono do lar/comprovação da cessação da comosse**
 - [TJ-MG - Apelação Cível AC 10024096859640001 MG \(TJ-MG\)](#) - publicação: 13/12/2013 - Ementa: [...] Em regra, os bens imóveis possuídos em condomínio não são suscetíveis de usucapião, porquanto a presunção é a de que ocorre comosse ou mesmo a posse direta por um dos condôminos mediante autorização dos demais, sendo que a exceção à regra se verifica quando o possuidor direto alega e comprova cabalmente a cessação da comosse. Não comprovada a cessação da posse em comum, e tampouco negando a parte que tinha perfeita ciência do condomínio, torna-se incabível o reconhecimento da prescrição aquisitiva sobre imóvel ante a ausência do exercício de posse com animus domini.
- **CC, art.1.244** (causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição também se aplicam à usucapião)

ART. 216-A - II - planta e memorial descritivo assinado [...] “titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes

Pergunta: no caso de falecimento do titular registral/confinantes, como colher a concordância?

- em caso falecimento (COMPROVADO), **o inventariante é o legitimado a assinar.**
- caso não haja inventariante nomeado, **qualquer dos herdeiros, que demonstre essa condição, será legitimado.**
- Essa interpretação está de acordo com o que determina o Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais (Provimento nº 260/CGJ-MG):

Art. 798. Na manifestação de anuência, ou para efeito de notificação:

*I – o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado **por qualquer dos condôminos***

QUEM É CONSIDERADO “CONFINANTE”?

- **o titular de interesse jurídico com densidade suficiente para repercutir no imóvel usucapiendo: aquele confinante titular de direito real sobre o imóvel usucapiendo (ex: hipoteca, servidão)**
 - NESSE CASO NECESSÁRIA A ANUÊNCIA EXPRESSA, POIS O SILÊNCIO GERA PRESUNÇÃO DE DISCORDÂNCIA – **A NÃO SER QUE SE USE A TESE DO DR. MARCELO COUTO... ENTÃO A ANUÊNCIA NUNCA SERÁ OBRIGATÓRIA, POIS NÃO HAVERÁ PERDA DO DIREITO.**
- **aquele que tem interesse jurídico quanto à delimitação das divisas – NESSE CASO, NA FALTA DE MANIFESTAÇÃO NO PRAZO LEGAL, PRESUME-SE A ANUÊNCIA – nesse caso, o confrontante que será:**
 - b.1) o proprietário do imóvel confrontante e;**
 - b.2) o possuidor do imóvel confrontante.**

É também o que consta do Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais:
Art. 797. Entendem-se como confrontantes os proprietários ou os ocupantes dos imóveis contíguos.

PERGUNTA: O CONFRONTANTE SEMPRE DEVE SER NOTIFICADO PARA SE MANIFESTAR?

- **Se confrontante não tiver assinado a planta, os memoriais ou a ata notarial, sim, a NOTIFICAÇÃO é sempre necessária e deve seguir o que já está previsto quanto à notificação no Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais (ARTS. 798; 802; 803; 804)**

Art. 798. Na manifestação de anuência, ou para efeito de notificação:

I – o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos;

II – o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado pelo síndico ou pela comissão de representantes;

III – sendo os proprietários ou os ocupantes dos imóveis contíguos casados entre si e incidindo sobre o imóvel comunhão ou composses, bastará a manifestação de anuência ou a notificação de um dos cônjuges;

IV – a União, o Estado, o Município, suas autarquias e fundações poderão ser notificadas por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial.

ART. 216, A, [...] III – certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

– a lei não esclarece em nome de quem!!! : e então?

- **ENTENDO QUE 1): EM NOME DO REQUERIDO E CÔNJUGE,**
- 2) EM NOME DO REQUERENTE E CÔNJUGE;**
- 3) NO CASO DE POSSES SUCESSIVAS QUE SEJAM APROVEITADAS, DA CADEIA SUBJETIVA NECESSÁRIA AO PERÍODO**

Até
07.11.2016?
Lei
13.097/2015
NÃO!
SEMPRE!

- Justo título e outros documentos sobre a posse: **NÃO SE ACEITA APENAS PROVA TESTEMUNHAL (?)**

Ex. pagamentos de taxas
ou impostos, execução de
benfeitorias

*§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, **interpretado o seu silêncio como discordância.***

- **PERGUNTA: O SILÊNCIO DO PROPRIETÁRIO OU DO CONFRONTANTE SEMPRE GERA DISCORDÂNCIA? Não.**
- O silêncio importar discordância vai de encontro a tudo que se tem hoje no Direito, ex: retificações previstas no art. 213 e seg. Lei 6.015
- Como se trata de exceção, deve ser interpretada restritivamente, logo, **somente nas hipóteses expressamente previstas no art. 216-A, § 2º a falta de manifestação será interpretada como discordância:**
 - se houver matrícula/TRANSCRIÇÃO, proprietário tem que se manifestar
 - e se houver direito do confinante sobre o imóvel usucapiendo, terá que se manifestar = **EXCETO: SE USARMOS TESE DR. MARCELO COUTO**

PERGUNTA: NO CASO DO § 2º, HAVENDO HIPÓTESE EM QUE O SILÊNCIO IMPORTE EM DISCORDÂNCIA, QUAL SERÁ A CONSEQUÊNCIA?

- **IMPASSE:**

A) essa PRESUNÇÃO DE discordância equivale à impugnação do §10 => “dúvida de ofício” – remessa ao juiz da VRP/competente - VANTAGENS :

- não fica esvaziada a participação do Registrador no procedimento

- a situação registral e identificação do imóvel já vão saneadas para o Juízo

B) EXTINGUIR O FEITO ADMINISTRATIVO = o escopo legal foi de somente remeter ao juízo quando houver efetivo exercício do contraditório pelo titular de direito real.

§ 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.

Pergunta: No caso do § 3º, é obrigatória a manifestação expressa do ente público ou se trata de mera notificação para ciência?

- A notificação do ente público deve observar se há órgãos (municipais ou estaduais) com atribuições específicas: o órgão de gestão patrimonial e a administração fazendária.
- notificação do ente público sobre eventual interesse no procedimento de usucapião extrajudicial: a falta de manifestação do órgão de gestão patrimonial no prazo legal é vista como anuência tácita ao pedido de usucapião. Não há previsão legal de que o silêncio dos entes públicos importe discordância.
- **impasse**: manifestação do ente público sobre a incidência ou não de imposto de transmissão.

Ver palestra do Dr. José Celso para respostas às seguintes perguntas:

- quando notificado, ente público pode impugnar pedido por se tratar de área a ser incluída em processo de regularização fundiária?
- na usucapião, pode-se abrir matrícula de lotes inferiores ao módulo urbano (art. 52, da lei 11.977)?
- poderia ser inferior ao módulo mesmo que se trate de imóvel não-residencial?

PERGUNTA: SE O IMÓVEL USUCAPIENDO CONFRONTAR COM IMÓVEL PÚBLICO (DE USO COMUM DO POVO, DE USO ESPECIAL OU DOMINICAIS), O ENTE PÚBLICO ESTARÁ NA CATEGORIA DE CONFRONTANTE?

- Sim, mas o silêncio do confrontante somente leva à presunção de discordância se esse confrontante for titular de direito real sobre o imóvel usucapiendo **(OU NEM NESSE CASO... MARCELO COUTO)**.
- ATENÇÃO 1: será exigido que **conste expressamente da planta e do memorial descritivo o espaço destinado à rua, à faixa de domínio (no caso de estradas), ou a outras hipóteses de imóveis públicos.**
 - observar o disposto no art. 801 do Código de Normas: se não houver invasão da área pública, o ente público não precisa se manifestar.
- em caso de **rodovias**, as **faixas de domínio obrigatoriamente deverão ser demonstradas na planta e no memorial e não podem ser incluídas na descrição do imóvel usucapiendo.**

CONCLUSÃO DE ACORDO COM Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais:

Art. 801. A manifestação de anuência ou a notificação do município será desnecessária quando o imóvel urbano estiver voltado somente para a rua ou avenida oficial e a retificação não importar em aumento de área ou de medida perimetral ou em alteração da configuração física do imóvel que possam fazê-lo avançar sobre o bem municipal de uso comum do povo.

PERGUNTA: O § 7º PERMITE EXPRESSAMENTE A DÚVIDA. NO PROCESSO DE DÚVIDA O JUIZ PODERIA DECIDIR SOBRE A SUPERAÇÃO DA "PRESUNÇÃO DE DISCORDÂNCIA"?

- o melhor caminho seria a solução administrativa da questão: Registrador deveria suscitar a dúvida de ofício para superar a presunção de discordância
- somente se o Juiz verificasse alta complexidade no caso a ele apresentado, encaminharia o processo para as vias ordinárias.
- TODAS as questões não satisfeitas pelo interessado, de uma única vez, ao final do processo extrajudicial, da mesma forma como vem sendo feito normalmente em procedimentos de dúvida
- **Para uniformizar e regulamentar a questão; provimento da CGJ**

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – ATA NOTARIAL – INSTRUMENTO O MAIS COMPLETO POSSÍVEL

- *ENUNCIADO CNB – 2015: 7. A ata notarial para fins de usucapião extrajudicial, prevista no inciso I do artigo 216-A do Código de Processo Civil, deve conter todas as informações e constatações possíveis para comprovar a existência da posse*
- **Partes**
 - Solicitante
 - Casado **não precisa da anuência do cônjuge**
 - Não precisa advogado **NA ATA – NO RI SIM**
- **Fundamentação legal**
 - Indicar a **finalidade e**
 - **qual a usucapião pretendida**

(CONT) INSTRUMENTO O MAIS COMPLETO POSSÍVEL

- depoimento pessoal do requerente sobre o tempo de sua posse e de seus antecessores;
- depoimento dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;
- o depoimento de todos os confrontantes da gleba a localizar, condôminos ou não;
- menção ao justo título ou a 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;
- a menção à planta e memorial descritivo mencionados no inciso II do art. 216-A;
- a menção às certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente VIDE SLIDE ANTERIOR EM NOME DE QUEM
- permanecer arquivados no Tabelionato cópias simples de todos os documentos originais que instruirão a ata

DILIGÊNCIA DO TABELIÃO É OBRIGATÓRIA?

- descrição da ocupação após diligência do tabelião ou de seu preposto*, **pagamento da diligência separado/INDENIZAÇÃO TRANSPORTE E ALIMENTAÇÃO**
- **Tabelião do Município onde está localizada a área:** *Lei 8.935/94 - Art. 9º O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação.* => **SE EM MAIS DE UM MUNICÍPIO, MAIS DE UMA ATA.**
- **TABELIÃO PODE FAZER AS DILIGÊNCIAS EM MOMENTOS DIVERSOS, mencionando as datas respectivas e lavrando a ata após completar tudo o que entender necessário.**

USO DA ATA NOTARIAL TAMBÉM NA USUCAPIÃO JUDICIAL

- a ata notarial como meio de prova já está reconhecida pelo CPC
- sua apresentação tornaria muito mais célere e daria muito mais segurança jurídica à usucapião JUDICIAL

- Obrigada!
- Estamos à sua disposição no Cartório do Barreiro!
- Único de BH que funciona aos sábados (das 8 às 11:30h para todos os serviços!)
- Visitem nosso site:
www.cartoriodobarreiro.com.br
- **O Cartório é de vocês e pra vocês!**