



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

USUCAPIÃO

EXTRAJUDICIAL

ASPECTOS REGISTRALIS

Marcelo de Rezende C. M. Couto
12 de novembro de 2015

Origem

- **ROMA (Lei das 12 Tábuas) 450 a.C**
 - *usucapio*
 - **2 anos extinguiu a responsabilidade do transmitente**
- **PROPRIEDADE QUIRITÁRIA**
 - **Transferida pela *mancipatio* (formalismo)**
 - **5 testemunhas + porta-balança + fórmula**
 - **Somente cidadãos romanos**

Origem

- **PROPRIEDADE BONITÁRIA OU PRETORIANA**
 - Quase propriedade
 - Transmitida pela tradição (real, ficta, simbólica, *brevi manu, constituto possessorio*)
 - Protegida pela ‘ação publiciana’
 - **USUCAPIÃO EM 2 ANOS**
 - Sanava o vício da ausência de formalidade
 - Sanava o vício da venda *a non domino*
 - Transformava a propriedade pretoriana em quiritária
 - Exigia-se justo título e boa-fé

Origem

- **PRAESCRIPTIO (204 a.C)**
 - Exceção fundada no tempo
 - Neutralizada a pretensão reivindicatória
 - Não se exigia justo título (mas justa causa de posse)
 - Exigia-se boa-fé: *neminem laedere* (não lesar outrem)
 - **Prazo longo: 20 anos (presentes) / 30 anos (ausentes)**
 - **Não gerava título de propriedade** (defesa processual)

Origem

- **Imperador Justiniano (Sec. VI d. C.)**
 - **Tradição como forma de transmissão**
 - **Unificou ou institutos**
 - *USUCAPIO* para bens móveis
 - *PRAESCRIPTIO* para bens imóveis
 - ***PRAESCRIPTIO LONGI TEMPORIS***
 - Justo título e boa-fé
 - 20 anos (presentes) / 30 anos (ausentes)
 - ***PRAESCRIPTIO LONGISSIMI TEMPORIS***
 - 30 anos, sem justo título (mas com boa-fé)



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE

➤ **DUPLA FORMALIDADE**

➤ **ESCRITURA PÚBLICA***

➤ **REGISTRO***

*** SITUAÇÕES DE INFORMALIDADE**

➤ **TRANSMISSÃO DA POSSE:**

➤ **TRADIÇÃO**



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE

- **SITUAÇÕES DE INFORMALIDADE**
 - **VÍCIO DE FORMA**
 - Contrato particular / recibo / procuração pública
 - **VÍCIO DE TITULARIDADE**
 - Alienação *a non domino*
- **PROBLEMAS REGISTRIS**
 - Continuidade / Especialidade subjetiva
 - Especialidade objetiva
 - Legalidade...
- **AUSÊNCIA DE MATRÍCULA (ou transcrição)**



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

PROPRIEDADE X DOMÍNIO

❖ **PROPRIEDADE FORMAL**

- ❖ RELAÇÃO EXTERNA COM A COLETIVIDADE
- ❖ DIREITO DE REIVINDICAR
- ❖ OPONIBILIDADE *ERGA OMNES*

❖ **PROPRIEDADE SUBSTANCIAL OU DOMÍNIO**

- ❖ RELAÇÃO INTERNA COM A COISA
- ❖ FACULDADES DE USAR, GOZAR E DISPOR
- ❖ EXERCIDA ATRAVÉS DA POSSE



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

PROPRIEDADE X POSSE

❖ PROPRIEDADE FORMAL

- ❖ SÓ SE ADQUIRE PELO REGISTRO

- ❖ EM RAZÃO DE UM TÍTULO

- ❖ QUE INSTRUMENTALIZA UMA DAS FORMAS DE AQUISIÇÃO:

 - ❖ ALIENAÇÃO / HERANÇA / ACESSÃO / USUCAPIÃO / CASAMENTO

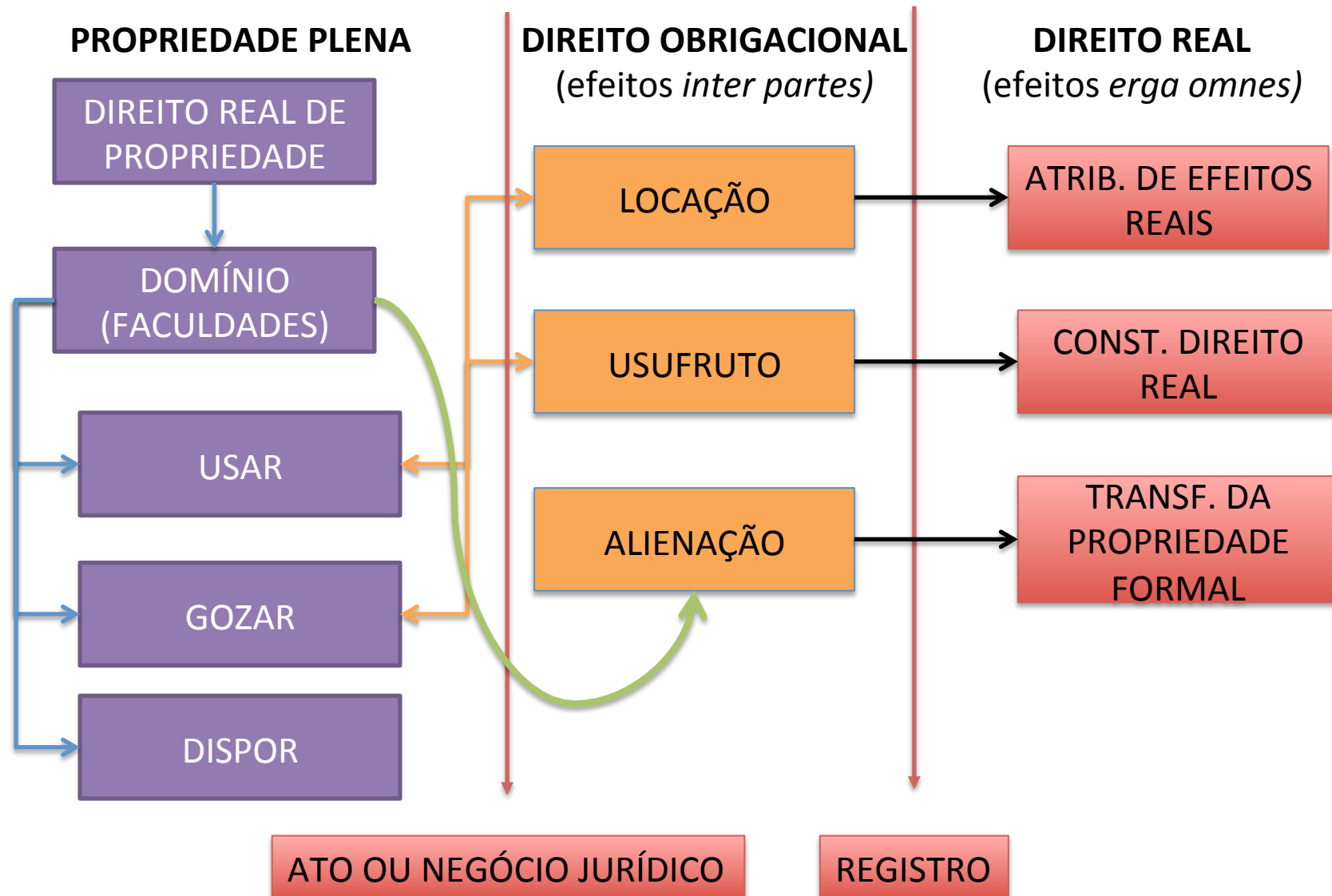
❖ POSSE

- ❖ TRANSMISSÃO POR TRADIÇÃO / HERANÇA

 - ❖ POSSE CIVIL

- ❖ AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA (OCUPAÇÃO – INVASÃO)

 - ❖ POSSE NATURAL



PROPRIEDADE SEGREGADA

- ❖ PROPRIEDADE FORMAL
 - ❖ Esvaziada
 - ❖ SEM QUALQUER AÇÃO CONTRA O POSSUIDOR OU TITULAR DO DOMÍNIO
- ❖ PROPRIEDADE SUBSTANCIAL OU DOMINIAL
 - ❖ FACULDADES DE USAR, GOZAR, DISPOR
 - ❖ POSSE



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

PROCESSO DE TRANSMISSÃO

- ❖ TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE DEVE SER VISTA COMO UM PROCESSO
- ❖ SÉRIE DE ATOS QUE SE ASSENTAM NO ANTERIOR
- ❖ FINALIDADE É O REGISTRO



USUCAPIÃO

- CONCEITO:
- RECONHECIMENTO DA TITULARIDADE DOMINIAL
- ATRIBUIÇÃO DE TÍTULO APTO A MODIFICAR A PROPRIEDADE FORMAL PARA QUEM EXERCE (POSSUI) O DOMÍNIO POR CERTO LAPSO TEMPORAL.

USUCAPIÃO

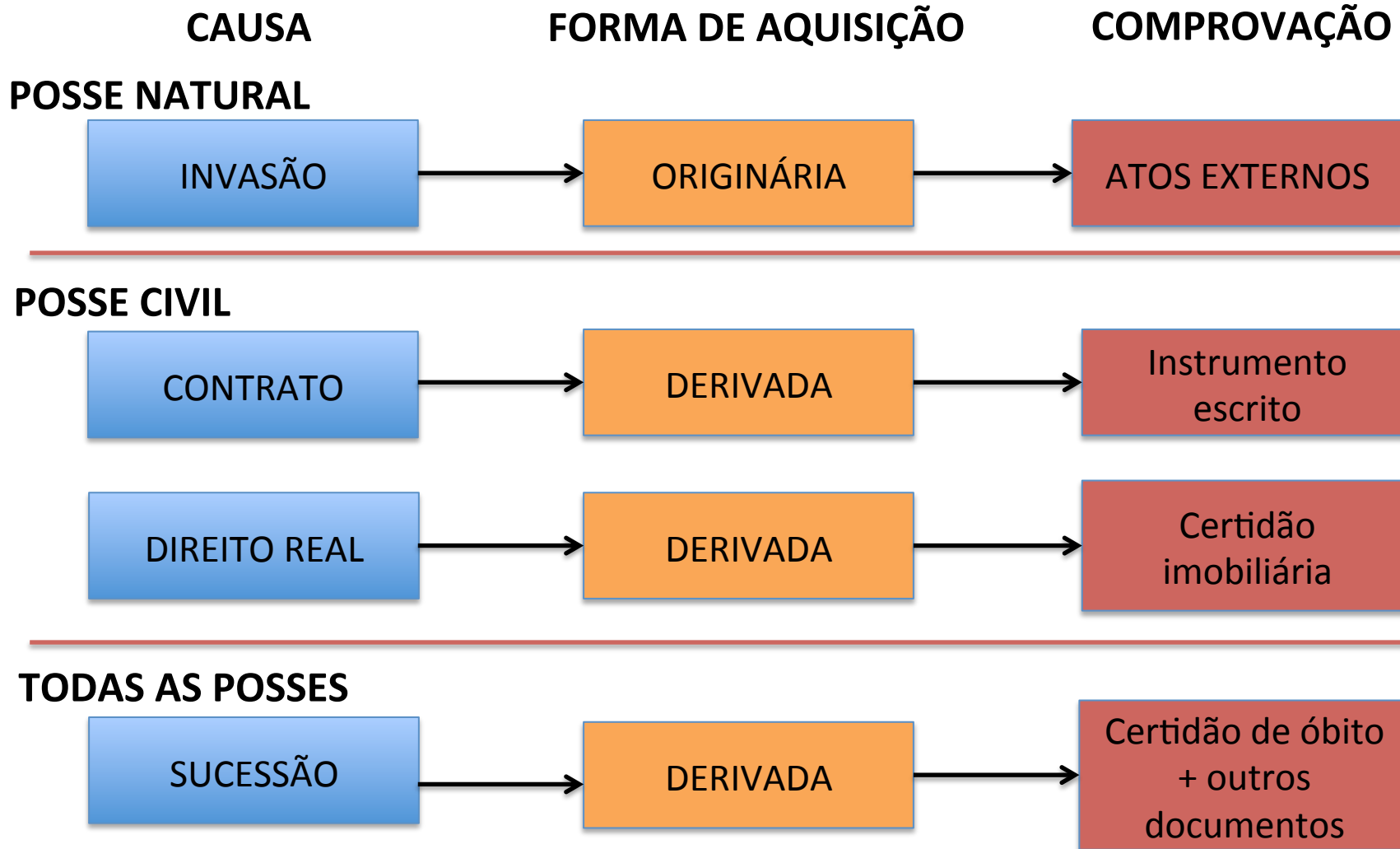
- EFEITOS DO TEMPO NAS RELAÇÕES JURÍDICAS
- SANEAR FALHAS DO PROCESSO DE TRANSMISSÃO
- ESTABILIZAÇÃO DAS SITUAÇÕES JURÍDICAS

- QUEBRA DE PARADIGMAS
- ❖ USUCAPIÃO VISA A TITULAÇÃO
- ❖ ATOS NULOS PODEM SER CONVALIDADOS?
 - ❖ (Art. 169. O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo.)
- ❖ CANCELAMENTO DOS ÔNUS E GRAVAMES

USUCAPIÃO

- **POSSE CIVIL:** A posse tem base na propriedade, em contrato ou em outro direito real, ou seja, em uma relação jurídica.
 - EXERCÍCIO DO DIREITO DOMINIAL
- **POSSE NATURAL:** A posse não tem por base nenhuma relação jurídica.
 - Com a usucapião constitui-se o direito dominial
 - Posse natural também pode sofrer desdobramento.

(Estes conceitos podem ser encontrados no Resp 537.363/RS)



TÍTULO

- **Justifica o exercício da posse**
- **Conforma seu exercício**
- **Instrumentaliza o ato jurídico**

- **POSSE EXERCIDA EM RAZÃO DE UM TÍTULO É
POR ELE LIMITADA**

USUCAPIÃO

- FORMA DERIVADA DE AQUISIÇÃO
 - POSSE ORIGINOU DE RELAÇÃO JURÍDICA COM O TITULAR REGISTRAL
 - “NÃO SE TRANSMITE MAIS DO QUE TEM”

- FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO
 - POSSE SEM VINCULAÇÃO JURÍDICA COM O TITULAR REGISTRAL
 - CONTEÚDO DO NOVO DIREITO PODE SER O MESMO DO ANTERIOR

USUCAPIÃO

É possível a “mesmeidade do conteúdo do direito sem mesmeidade do direito”, de forma que “a aquisição pode ser originária, a despeito de ser o mesmo o conteúdo do direito que pertencia a outro”.

(PONTES DE MIRANDA, tomo V, §512, item 2)

USUCAPIÃO

- **Posse em razão de um título**
 - ✓ **Título vincula a posse**
 - ✓ Ônus e restrições nele constantes serão preservados
 - ✓ Não se adquire contra o título
 - ✓ *Posse ad interdicta e ad usucapionem*
 - ✓ Área e limites
 - ✓ Não impede a retificação “intra muros”



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

FUNÇÃO SOCIAL REGISTRAL

- ❖ PUBLICIDADE IRRADIADA
- ❖ COGNOSCIBILIDADE
- ❖ SEGURANÇA JURÍDICA
- ❖ ACESSO AO CRÉDITO A JUROS BAIXOS
- ❖ PRESUNÇÃO VERACIDADE
- ❖ PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO

USUCAPIÃO

- **USUCAPIÃO COMO MEIO DE FRAUDE**
 - Imposto de transmissão
 - Penhoras, arrestos, sequestros, distribuição de ações
 - Hipoteca e alienação fiduciária
 - Boa-fé objetiva e dever de conduta
 - Função social registral
 - Ônus jurídico: ordenamento jurídico impõe ao sujeito um determinado comportamento, que deverá ser adotado se não pretender ele arcar com consequências que lhe serão prejudiciais.



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

USUCAPIÃO

- **USUCAPIÃO COMO MEIO DE FRAUDE**
 - Adquiriu sem formalidade:
 - Cancela tudo
 - Adquiriu com formalidade:
 - Recebe com ônus

USUCAPIÃO

Publicidade registral x ônus e gravames

- Situação das servidões:
 - Aparente
 - Não aparente (existe uso?)
- Situações publicizadas
 - Efeito *erga omnes* irradiado pelo registro
 - Princípio da concentração
 - Hipoteca



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

“USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL”

“A aquisição da propriedade do prédio hipotecado pelo usucapiente é sem qualquer repercussão nessa; a aquisição da propriedade do prédio hipotecado por outrem que o usucapiente contém negação do direito do que hipotecou o prédio, mas o credor hipotecário somente pode ser atingido se foi parte na ação de usucapião e contra ele há, em consequência, a força declarativa (coisa julgada material) da sentença. Tal sentença contém usucapião do prédio livre, ou usucapião do prédio, ressalvado o direito real do credor hipotecário, conforme está, ou não, prescrita a ação hipotecária, ou foi, ou não, desconstituída a hipoteca, para que se teria de cumular a ação adequada”.

(PONTES DE MIRANDA, Tomo XX, § 2.516, item 7)



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

FUNÇÃO SANEADORA DA USUCAPIÃO

ATO JÁ REGISTRADO

LRP: Art. 214 - § 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

- Usucapião como defesa (prescrição aquisitiva)
- Efeito saneador
- Forma de aquisição derivada



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

FUNÇÃO SANEADORA DA USUCAPIÃO

ATO NÃO REGISTRADO

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

JUSTO TÍTULO

- elemento objetivo
- Presume a convicção de dono e a boa-fé (inverte o ônus da prova)

BOA-FÉ

- Existência do justo título de propriedade (trans. Definitiva do domínio)
- Nasce da confiança que o título gera (boa-fé objetiva)

ORIGEM DO TÍTULO

- Título pode ter vinculação com o titular registral



FUNÇÃO SANEADORA DA USUCAPIÃO

USUCAPIÃO TABULAR

Art. 1.242. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.(Função social e econômica)

- **É NECESSÁRIO O CANCELAMENTO DO REGISTRO?**



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

FUNÇÃO PUNITIVA DA USUCAPIÃO

USUCAPIÃO FAMILIAR

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar*, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

- **NÃO SERIA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA**

* abandono familiar



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

NOVO CPC (LEI 13.105/15)

- ❖ 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 (...)



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- ✓ Não é nova modalidade de usucapião
- ✓ Como instrumento, pode ser utilizada para reconhecer qualquer modalidade de usucapião.
 - ✓ Exige justo título ou qualquer outro documento demonstrando a origem, continuidade, natureza e tempo da posse: Não basta prova testemunhal!
- ✓ Ata notarial qualifica a posse
 - ✓ tempo e circunstância



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- ✓ Certidões negativas dos distribuidores em nome do requerente (e possuidores?)
 - ✓ Foro do imóvel
 - ✓ Foro de domicílio
- ✓ Planta e memorial:
 - ✓ Se rural: deve ser georreferenciado?
 - ✓ Art. 225, § 3o , Lei 6015/73: “*nos autos judiciais...*”



USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- Intimação ou anuência necessária:
 - Titulares de direitos reais e outros direitos constantes na matrícula do próprio imóvel
 - **INTERPRETADO O SILÊNCIO COMO DISCORDÂNCIA**
- Tendo havido relação jurídica anterior:
 - Com título, tradição e ausência de ajuizamento de processo
- Seria possível dispensar nova anuência?
 - Ex: procuração com poderes para venda



USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- Intimação ou anuência necessária:
 - Titular dos direitos reais e outros direitos constantes nas matrículas dos confinantes
 - Direito deve repercutir na esfera do imóvel usucapiendo
 - **INTERPRETADO O SILÊNCIO COMO DISCORDÂNCIA**
 - É possível proceder à prévia inserção de medidas, com anuência dos confrontantes, e dispensar a anuência expressa na usucapião?



“USUCAPIÃO DE MATRÍCULA”

- **IDENTIDADE ENTRE DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NA MATRÍCULA E NO PEDIDO DE USUCAPIÃO.**
 - **Dispensa de intimação dos confrontantes**
- **POSSIBILIDADE DE ADEQUAÇÃO PRÉVIA DA DESCRIÇÃO PERIMETRAL, NA FORMA DO ARTIGO 213, II, LRP:**
 - LRP, art. 213, II – “a requerimento do interessado...”
 - Usucapiente pode ser interessado
 - Considera-se o silêncio do confrontante como anuência.



USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- Art. 216-A: II - planta e memorial descritivo assinado [...], e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;
- § 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, [...] interpretado o seu silêncio como discordância.
- § 8º - Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.



EXTINÇÃO DE ÔNUS E GRAVAMES

- **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NÃO CANCELA ÔNUS E GRAVAMES.**
 - Natureza administrativa do ato registral
 - Atos judiciais permanecem
- Se não houver anuência do titular do ônus pode ser reconhecido o direito de propriedade em razão da usucapião, mas será mantida a inscrição.
- Não se cancelam restrições administrativas, ambientais, tombamento...
- Se cancelam cláusulas restritivas (inalienabilidade)?

ASPECTOS REGISTRAIS

- **IMÓVEL SEM MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO**
 - Não impede o reconhecimento
 - Prudência em receber impugnação após os 15 dias
 - Descrição objetiva conforme a lei
 - Provavelmente confrontantes também não terão registro.
- **Possibilidade de bloqueio de matrícula (art. 214/ LRP)**
 - Imóvel público, área de preservação, etc.



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

ASPECTOS REGISTRAIS

- **USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA (art. 183/CR):**
 - Preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). (Inf. 783/STF)
- **FRAÇÃO MÍNIMA DO PARCELAMENTO RURAL (Lei 13.001/14)**
 - Art. 8º, §4º, III - aos imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como agricultor familiar nos termos da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006;



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

ASPECTOS REGISTRAIS

- **RESERVA LEGAL NA USUCAPIÃO**
 - Foi condicionado o registro da sentença de usucapião no Cartório de Registro de Imóveis ao prévio registro da reserva legal no CAR. (STJ, RESP 1.356.207/SP)



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

ASPECTOS REGISTRAIS

- **REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES**
 - COMPETÊNCIA DO PODER PÚBLICO
 - NECESSIDADE CND/INSS
- **USUCAPIÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA (APARTAMENTO/LOJA)**
 - APENAS DA FRAÇÃO IDEAL
 - QUEM SÃO OS CONFRONTANTES?
- **USUCAPIÃO PARA MORADIA X HABITE-SE**
 - NÃO É NECESSÁRIO O HABITE-SE
 - MAS NÃO REGULARIZA A CONSTRUÇÃO



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

ASPECTOS REGISTRAIS

- **CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS**
 - OBSERVAR FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO
- **PARCELAMENTO IRREGULAR**
 - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO MEIO PREFERÍVEL
 - NÃO PERMITE MATRÍCULA INFERIOR AO MÍNIMO, SALVO HIPÓTESE CONSTITUCIONAL
- **ESTREMAÇÃO**
 - USUCAPIÃO PELO CONDÔMINO DE ÁREA DETERMINADA NO TODO MAIOR



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

ASPECTOS REGISTRAIS

- **SUPERAÇÃO DE PRINCÍPIOS REGISTRAIS**
 - CONTINUIDADE
 - NAO SE REGISTRA OS ATOS INTERMEDIÁRIOS
 - ESPECIALIDADE SUBJETIVA
 - SUPRE AS FALHAS
 - ESPECIALIDADE OBJETIVA
 - DEVE TER DESCRIÇÃO CONFORME A MATRÍCULA OU CONTER OS DADOS NECESSÁRIOS PARA SUA ABERTURA OU INSERÇÃO DE MEDIDAS
 - DISPONIBILIDADE
 - VER CONFORME O CASO (ORIGINÁRIA OU DERIVADA)



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

ASPECTOS REGISTRAIS

- **RETIFICAÇÃO “EXTRA MUROS”**
 - NÃO TERÁ TÍTULO PARA A ÁREA “EXTRA TÍTULO”

- **EXCESSOS NA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL**
 - INSEGURANÇA DO REGISTRADOR GERA INSEGURANÇA PARA O SISTEMA
 - AUMENTO DA INFORMALIDADE



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

ASPECTOS REGISTRAIS

- **EXCESSOS NA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL**
 - EXIGÊNCIAS DE REPETIÇÕES DE CLÁUSULAS DESNECESSÁRIAS
 - REPENSAR NOSSA ATIVIDADE
 - CIÊNCIA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO / REG. CONSTRUÇÃO - IPTU
 - CINDIBILIDADE DO TÍTULO (TERRENO E BENFEITORIA)
 - ESCRITURA COMO DOCUMENTO OFICIAL PARA COMPLETAR QUALIFICAÇÃO PESSOAL

ESCRITURA COM ÓBICE + ATA NOTARIAL = ACESSO AO REGISTRO??

ASPECTOS REGISTRAIS

- **PRESUNÇÃO ABSOLUTA DE PROPRIEDADE?**

- LRP, art. 214, § 5º - A nulidade não será decretada se atingir terceiro de **boa-fé** que já tiver **preenchido as condições de usucapião do imóvel.**

Boa-fé vem da confiança gerada pelo registro

+

Posse pacífica e ininterrupta



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

“A ‘era dos direitos’ não pode ser confundida com a ‘era das leis’.

O Direito é um fenômeno muito mais abrangente do que a literalidade. Sua função é destrinchar situações de embaraço, desanuviar as relações, desfazer ressentimentos, restaurar a ordem ferida.”

José Renato Nalini

<http://www.conjur.com.br/2014-set-03/renato-nalini-excesso-normas-nao-faz-brasil-pais-justo>



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

USUCAPIÃO PODE SE TORNAR O PRINCIPAL INSTRUMENTO PARA CONSOLIDAR A PROPRIEDADE DOMINIAL E FORMAL, RECEPCIONAR SITUAÇÕES DE INFORMALIDADE ESTABILIZADAS, TORNANDO O SISTEMA REGISTRAL MAIS CONFIÁVEL.



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

**FUNÇÃO SOCIAL E ECONÔMICA DO
REGISTRADOR:
VIABILIZAR O ACESSO DOS TÍTULOS AO
REGISTRO**

OBRIGADO!