



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

USUCAPIÃO: Aspectos práticos

Marcelo de Rezende C. M. Couto
23 de junho de 2017

Palestra apresentada no V Encontro Regional do CORI-MG, em Governador Valadares

Sumário da apresentação



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Usucapião extrajudicial

1. Inovações
2. Fluxograma
3. Procedimento
 - 3.1. Requerimento inicial
 - 3.2. Intimação titular registral e confinantes
 - 3.3. Intimação Fazenda Pública
 - 3.4. Publicação de Edital
 - 3.5. Inexistência de impugnações
 - 3.6. Reconhecimento do Pedido
 - 3.7. Registro do título
4. Limites da impugnação
5. Limites da dúvida
6. Imóvel sem matrícula/transcrição
7. Imóvel rural
 - 7.1. Georreferenciamento
 - 7.2. Cadastro no Incra (CCIR)
 - 7.3. Cadastro Ambiental Rural (CAR)
 - 7.4. Fração mínima de parcelamento

Sumário da apresentação



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- 8. Imóvel urbano**
 - 8.1. Fração mínima de parcelamento**
 - 8.2. Edificações**
 - 8.3. Unidade autônoma com condomínio instituído**
 - 8.4. Unidade autônoma sem condomínio instituído**

- 9. Ônus e gravame existentes**
 - 9.1. Direitos reais compatíveis e incompatíveis**
 - 9.2. Limitações de direito público**
 - 9.2.1. Tombamento, servidão, área não edificante.**
 - 9.3. Limitações ambientais**
 - 9.4. Averbações premonitórias/preventivas**
 - 9.4.1. Distribuição de ação**
 - 9.4.2. Penhora, arresto, sequestro**
 - 9.4.3. Indisponibilidade**

- 10. Emolumentos**

Usucapião:Comparativo redação final MP 759/16



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Nova redação*

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;**

Redação em vigor

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

Usucapião:Comparativo redação final MP 759/16



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Nova redação*

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;**

Redação em vigor

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 reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;**

Usucapião:Comparativo redação final MP 759/16



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Nova redação*

§ 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**.

Redação em vigor

§ 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**.

Usucapião:Comparativo redação final MP 759/16



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Nova redação*

§ 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.

Redação em vigor

§ 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, ~~com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes~~, 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.

Usucapião:Comparativo redação final MP 759/16



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Nova redação*

§ 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.

Redação em vigor

CN: §7º. Para o reconhecimento extrajudicial de usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, dispensa-se a anuência dos titulares das demais unidades condominiais.

CNJ: § 7º. Para o reconhecimento extrajudicial de usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, será exigida a anuência do síndico do condomínio, dispensando-se a anuência dos titulares das demais unidades condominiais

Usucapião:Comparativo redação final MP 759/16



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Nova redação*

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

Redação em vigor

Não há.

Usucapião:Comparativo redação final MP 759/16



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Nova redação*

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso **não seja encontrado o notificando** ou caso ele **esteja em lugar incerto e 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**.

Redação em vigor

Não há.

Usucapião:Comparativo redação final MP 759/16



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Nova redação*

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

Redação em vigor

Não há.

Usucapião:Comparativo redação final MP 759/16



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Nova redação*

§ 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 rito previsto no § 5º do art. 381 e nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil)."

Artigos citados:

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.

Art. 381. A produção antecipada da prova será admitida nos casos em que:

§ 5º Aplica-se o disposto nesta Seção àquele que pretender justificar a existência de algum fato ou relação jurídica para simples documento e sem caráter contencioso, que exporá, em petição circunstanciada, a sua intenção.

Usucapião:Comparativo redação final MP 759/16



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Nova redação*

Art. 11 – I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

§ 6º Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

ESTATUTO DA TERRA (Lei 4.504/64)

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

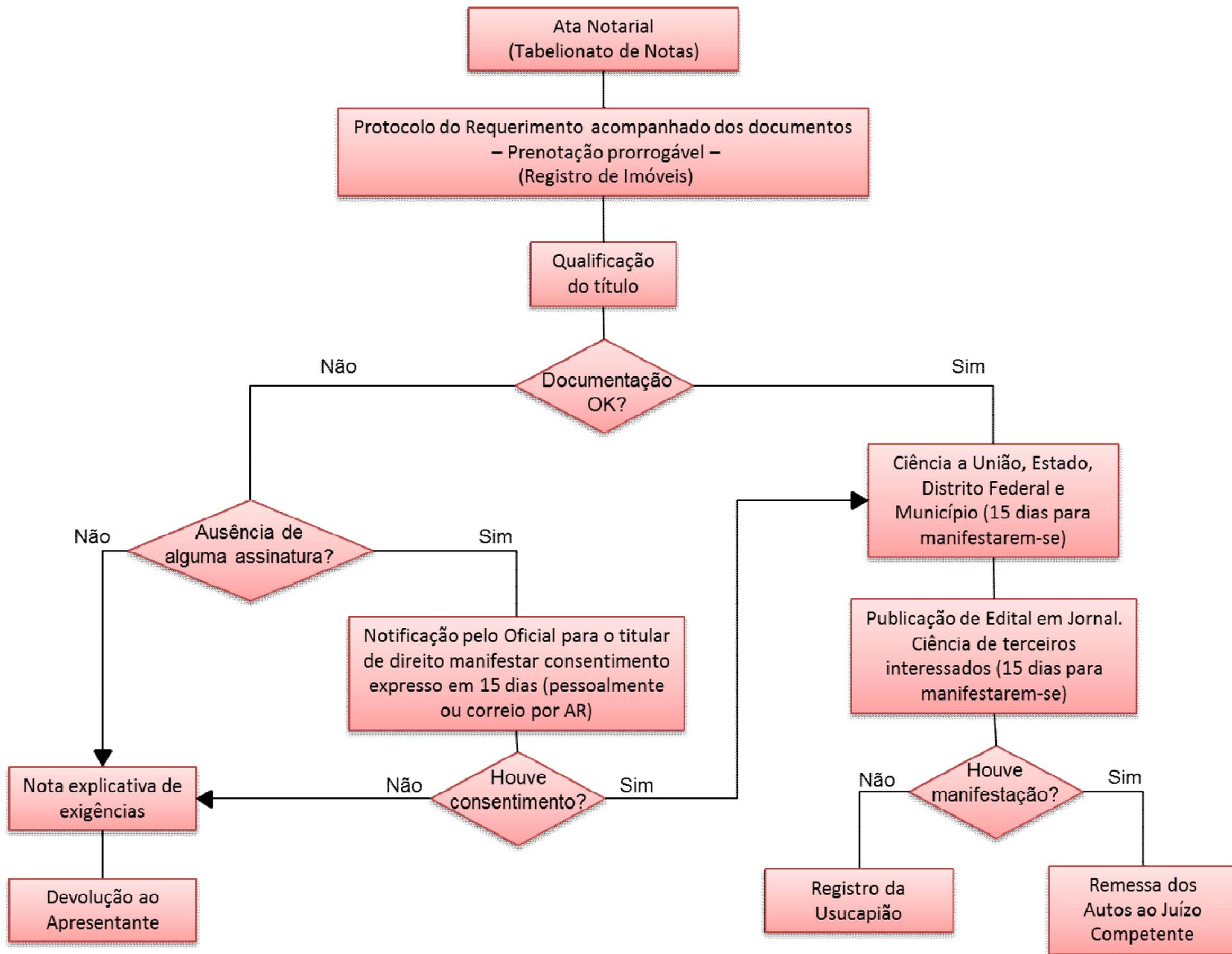
I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

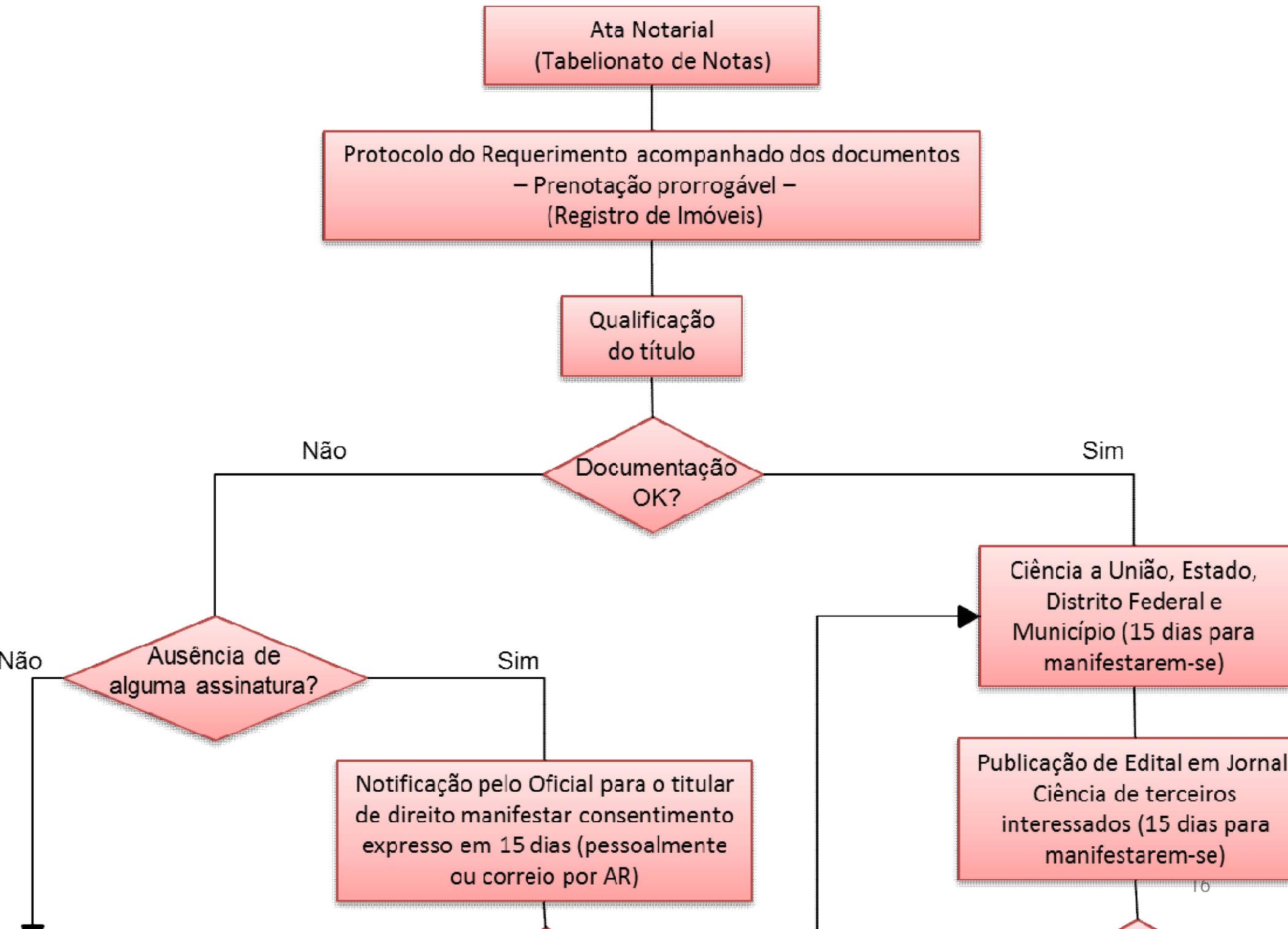
Usucapião Extrajudicial

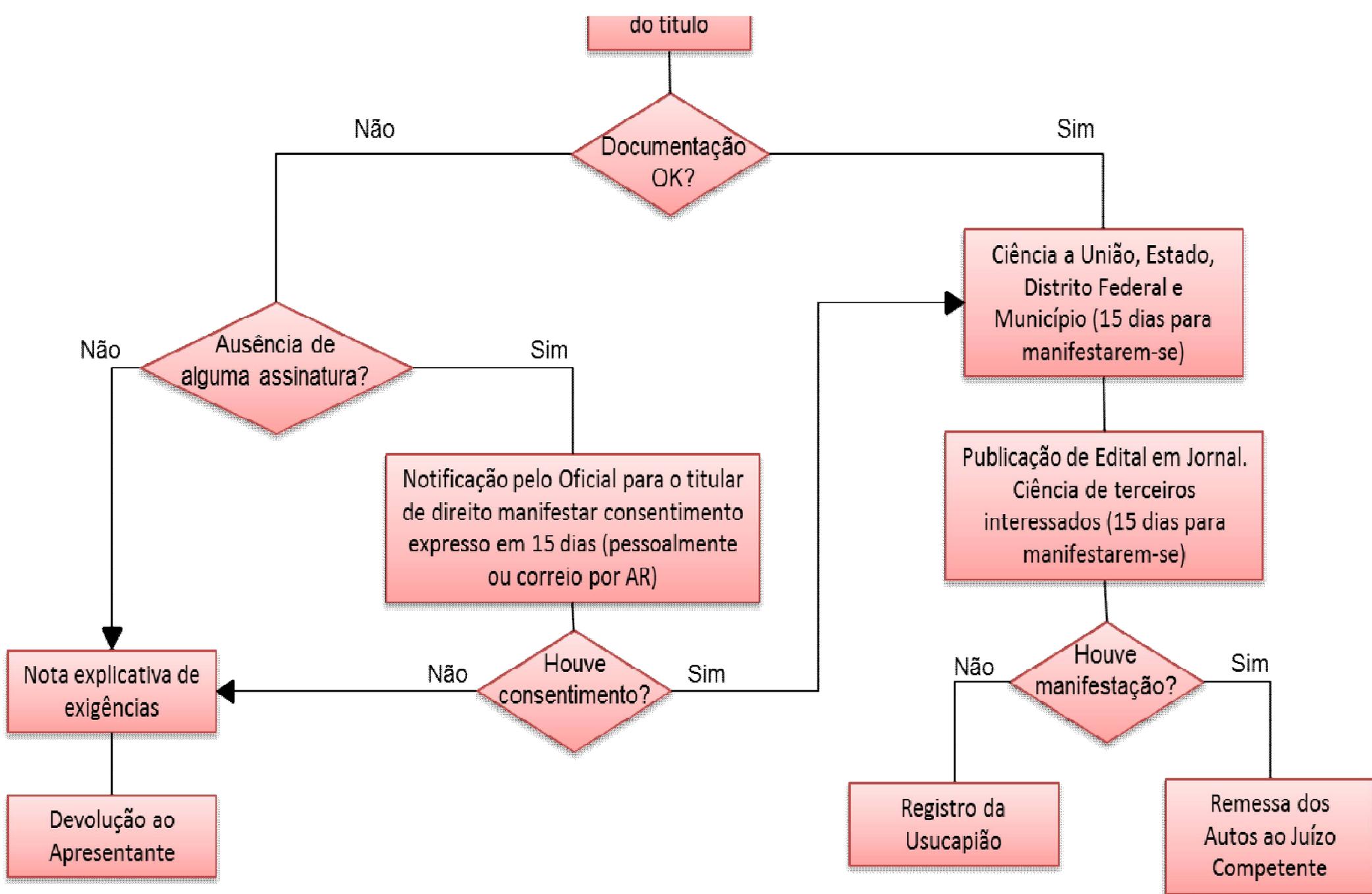
2. Fluxograma



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS







Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- 3.1. Requerimento inicial
- 3.2. Intimação titular registral e confinantes
- 3.3. Intimação Fazenda Pública
- 3.4. Publicação de Edital
- 3.5. Inexistência de impugnações
- 3.6. Reconhecimento do Pedido
- 3.7. Registro do título

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.1. Requerimento inicial



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Etapa 01: Ingresso do título

- Requerimento será prenotado
 - Prenotação produzirá efeitos até o acolhimento ou rejeição do pedido.
 - O não atendimento às intimações, cumulada com a paralisação do procedimento por mais de 30 (trinta) dias, poderá caracterizar omissão do interessado em atender às exigências que lhe forem formuladas, acarretando a rejeição e o arquivamento do pedido, com o cancelamento dos efeitos da prenotação.

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.1. Requerimento inicial



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Etapa 02: Autuação

- Autuar o requerimento e demais documentos



Cartório de Registro de Imóveis de Tarumirim
RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO

RECEPÇÃO Nº: 11.167

PRENOTAÇÃO Nº: 40.476

MATRÍCULA / TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL: não informada

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Tarumirim

REQUERENTE(S): [REDAZIDA]

ADVOGADO(A): [REDAZIDA]

REQUERIDO(A): Não identificado

AUTUAÇÃO

Aos 08 dias do mês de maio do ano de 2017, nesta serventia de Registro de Imóveis de Tarumirim/MG, autuo os documentos que adiante se seguem, para fins de processamento extrajudicial do pedido de reconhecimento de usucapião, ficando prorrogados os efeitos da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. Dou fé.

[Assinatura]
Oficial / Escrevente Substituta



Cartório de Registro de Imóveis de Tarumirim
RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO

RECEPÇÃO Nº: 11.167

PRENOTAÇÃO Nº: 40.476

MATRÍCULA / TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL: não informada

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Tarumirim

REQUERENTE(S): [REDACTED]

REQUERENTE(S):

[REDACTED]

ADVOGADO(A):

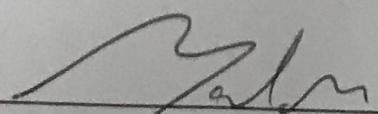
[REDACTED]

REQUERIDO(A):

Não identificado

AUTUAÇÃO

Aos 08 dias do mês de maio do ano de 2017, nesta serventia de Registro de Imóveis de Tarumirim/MG, autuo os documentos que adiante se seguem, para fins de processamento extrajudicial do pedido de reconhecimento de usucapião, ficando prorrogados os efeitos da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. Dou fé.



Oficial / Escrevente Substituta



ADVOCACIA BOMFIM

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR TABELIÃO DO CARTORIO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TARUMIRIM-MG.**

[REDACTED], brasileiro, solteiro, motorista, portador da cédula de identidade nº [REDACTED] inscrito no do CPF SOB O número [REDACTED], residente e domiciliado à Rua Marechal [REDACTED] Município de Tarumirim-MG, vêm a presença de vossa senhoria, por sua advogada infra-assinada, conforme instrumento de mandato anexo, requerer a averbação, na matrícula do imóvel, da escritura notarial DE USUCAPIÃO HABITACIONAL EXTRAJUDICIAL, nos termos do artigo 1.238 parágrafo único e artigo 9º da lei 10.257/01, pelos fatos e fundamentos de direito que seguem:

1. O requerente, há mais de 20 anos mantém a posse mansa e pacífica do imóvel sito nesta cidade, assim descrito, um lote localizado na Rua Marechal Costa e Silva a 20,00 metros, confrontando 20,00 metros a esquerda, com Luiz Inocêncio, 20,00 a direita com Adão Nazário de [REDACTED]

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.1. Requerimento inicial



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Etapa 03: Análise Formal dos Documentos

- Analisar através das check lists os documentos:
 - i. Requerimento;
 - ii. Ata notarial;
 - iii. Planta, memorial descritivo e ART/RRT;
 - iv. Certidões negativas das justiças estadual e federal;
 - v. Documentos de indícios de posse;
 - vi. Procuração do advogado.

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.1. Requerimento inicial



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Requisitos de uma petição inicial (art. 319/CPC)
- Interesse de agir: real obstáculo à aquisição pela via ordinária (art. 6, par.2, Minuta CNJ)
- Pedido deve ser formulado por todos os compossuidores
- Cônjuges ou conviventes devem figurar como requerentes.

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.1. Requerimento inicial



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Informar ainda:
 - I- Tipo de usucapião requerido
 - II - Existência de edificação ou benfeitoria
 - III – Nome e a qualificação completa de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à do requerente para completar o período aquisitivo;
 - IV - o número da matrícula da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra matriculado;
 - V - o valor atribuído ao imóvel;
 - VI - o nome, o número de inscrição na OAB, o endereço completo, o número do telefone e o endereço de e-mail do advogado que representar o requerente.

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.1. Requerimento inicial



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Documentos necessários:

a) Requerimento inicial (assinado pelo advogado)

b) Procuração

c) Ata notarial

d) Planta e memorial descritivo, com ART ou RRT

(firmas reconhecidas. Pela minuta do CNJ, só na planta)

e) Certidões negativas dos distribuidores (JE e JF), do local do imóvel e domicílio do requerente:

- Em nome do requerente e cônjuge
- Em nome do requerido e cônjuge
- Demais possuidores (e cônjuges) cujo tempo tenha sido utilizado.
- Ações baixadas/extintas

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.1. Requerimento inicial



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Documentos necessários:

- f) 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 (IPTU ou ITR);
- g) Descrição georreferenciada (imóvel rural acima de 250ha / 100ha)
- h) Certidão do RI demonstrando a existência ou não de matrícula (positiva ou negativa), relativa ao titular registral e confinantes

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.1. Requerimento inicial



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Etapa 04: Buscas no RI

- Procedimento interno
- Visa identificar existência de imóvel
- Identificar/conferir titular registral
- Identificar/conferir confrontantes

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.1. Requerimento inicial



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Etapa 05: Admissibilidade do pedido

- Verificar a necessidade e utilidade do pedido de usucapião extrajudicial.
- É possível a aquisição do imóvel por outro meio admitido em lei?
 - Sim: não cabe usucapião extrajudicial, devendo ser elaborada nota devolutiva;
 - Não: seguir para a próxima etapa.

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.1. Requerimento inicial



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE USUCAPIÃO – IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA – SAISINE – TRANSMISSÃO AUTOMÁTICA DA POSSE E PROPRIEDADE AOS HERDEIROS – AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE POR TERCEIRO CESSIONÁRIO DA POSSE – DESCABIMENTO.
- I- Pelo instituto da "saisine" (art.1.784 CC) é transmitida automaticamente aos sucessores do de cujus não só a propriedade, mas também a posse dos bens por ele deixados.

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.1. Requerimento inicial



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

II- O instituto da usucapião não pode ser usado como forma indireta para transmissão a terceiros, da posse e da propriedade de bens imóveis que ainda são objeto de inventário, devendo ser regularizado, primeiramente, o registro do bem em nome dos herdeiros do bem (ou daquele a quem couber o imóvel) e, posteriormente, ao apelante, que adquiriu, de forma onerosa, a posse sobre o bem.

III- Mostra-se descabido falar-se em soma de posse dos antecessores para fins de usucapião (art. 1.243 CC), em se tratando de bem que ainda é objeto de inventário, não podendo o cessionário de direitos possessórios se valer da ação de usucapião como meio de regularizar titularização de domínio por via transversa.

(TJMG, APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0518.12.005299-9/001, j. 18.05.2016)

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.1. Requerimento inicial



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Etapa 05: Admissibilidade do pedido

- Documentação apresentada é compatível com o tipo de usucapião pretendido?
 - Ex. “não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano”
- Registrador pode rejeitar o pedido nesta fase (art. 1018-G e art. 216, § 8, LRP).
 - Cabe dúvida desta decisão
 - Não pode encaminhar diretamente ao juízo comum.

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.1. Requerimento inicial



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Todas as intimações destinadas ao requerente serão feitas na pessoa de seu advogado, preferencialmente por meio eletrônico.
- Requerimento rejeitado por inércia pode ser renovado, com nova prenotação e autuação, podendo ser aproveitados os atos anteriores, se não houver prejuízo a terceiros.



José Dias de Carvalho e João Ricardo de Oliveira, brasileiros, maiores, residentes neste Município, meus conhecidos, a tudo presentes, e que ouviram ler esta, do que dou fé. Apresentaram-me os documentos de impostos que vão transcritos em forma legal. Prefeitura Municipal de Tarumirim - Receita Exercício - de 1.964 - Título de nº 07 - Conhecimento de nº 343 - Imposto - sobre transmissão de propriedade imóveis - "inter vivos" Contribuinte - Antonio Ferreira da Silva e Seus Irmãos - Distrito da Sede - Fica o tesoureiro desta prefeitura debitado pela importância de R\$ 2.000,00 (dois mil cruzeiros) recebida em pagamento dos seguintes impostos: Taxas e rendas: 0-14 0 - Imposto sobre transmissão de propriedade imóvel - Inter vivos - 9% s/20.000,00 - 1.800,00 10-21-4. Taxa de expediente R\$ 200,00 - Soma R\$ 2.000,00 HISTÓRICO - Porquanto compra a José Antonio da Silveira e S/M, o imóvel Tarumirim "Carneiro do Padre" com área de 600m² de terreno de lotes e áreas das no distrito desta cidade de Tarumirim - Minas, havido de compra a Antonio Silveira e S/M, Prefeitura Municipal de Tarumirim, 21 de dezembro de 1.964 - O Auxiliar. João Toledo da Silva - Apresentaram-me ainda as certidões das exatarias sediadas na cidade de Tarumirim. Da coletoria Federal e Coletoria Estadual. De como o disseram, dou fé. Assinam os outorgantes vendedores, assina o outorgado Antonio Ferreira da Silva, assistido por seu pai, assina o sr. João Lucio Ferreira representando seu filhos menores, assina as testemunhas já mencionadas. Eu Bernardo Floriano Lima Tabelião que, escrevi, li, assino e dou fé. Dom. Cavati, 28 de dezembro de 1.964 - (aa) José Antonio da Silveira - Maria Rodrigues da Silva - Antonio Ferreira da Silva - João Lucio Ferreira (testes) José Dias de Carvalho - João Ricardo de Oliveira. NADA MAIS TRANSLADA NA SUA DATA na qual me reporto a esta escritura Cavati, data supra.

Eu, Teste da Verdade.

Bernardo Floriano Lima
O Oficial.

- TENHO FIRMAS
- Cartório: 21. C. P. - Av. 20 - Lado 20 - Brasília
- 1a. Ofício - Av. ... - ... - ...
- 2a. Ofício - ... - ... - ...
- 3a. Ofício - Av. ... - ... - ...

TENHO FIRMAS
TABELIÃO BOLIVAR
Avenida Amazonas, 533

ABILIO MACHADO FILHO
Rua da Bahia, 734

CARTÓRIO FELICIO DOS SANTOS
Rua Espírito Santo, 946

F. L. M. A.

... José Dias de Carvalho e João Ricardo de Oliveira, brasileiros, maiores, residentes neste Município, meus conhecidos, a tudo presentes, e que ouviram ler esta, do que dou fé. Apresentaram-me os documentos de impostos que vão transcritos em forma legal. Prefeitura Municipal de Tarumirim - Receita Exercício - de 1.964 - Título de nº 07 - Conhecimento de nº 343 - Imposto sobre transmissão de propriedade imóveis - "inter vivos" Contribuinte - Antonio Ferreira da Silva e Seus Irmãos - Distrito da Séde - Fica o tesoureiro desta prefeitura debitado pela importância de R\$ 2.000,00 (dois mil cruzeiros) recebida em pagamento dos seguintes impostos; Taxas e rendas: 0-14 0 - Imposto sobre transmissão de propriedade imóvel - Inter vivos - 9% s/8 20.000,00 - 1.800,00 - 0-21-4. Taxa de expediente R\$ 200,00 - Soms R\$ 2.000,00

HISTÓRICO - Porquanto compra a José Antonio da Silveira e S/M, o imóvel ~~propriedade "Córrego do Padre" com a área de 600m2 - as terras de cultura - situadas no distrito desta cidade de Tarumirim - Minas, havido de compra a Antonio Silveira e S/M, Prefeitura Municipal de Tarumirim, 21 de dezembro de 1.964 - O Auxiliar. João Toledo da Silva - Apresentaram-me ainda as certidões das exatarias sediadas na cidade de Tarumirim. Da coletoria Federal e Coletoria Estadual. De como o disseram, dou fé. Assinam os outorgantes vendedores, assina o outorgado Antonio da Silveira, assistido por seu pai, assina o sr. João Lucio Ferreira representando seu filhos menores, - assina as testemunhas já mencionadas. Eu João Ricardo de Oliveira Tabelião que, escrevi, li, assino e dou fé. Dom Cavati, 28 de dezembro de 1.964 - (aa) José Antonio da Silveira - Maria Rodrigues da Silva - Antonio Ferreira da Silva - João Lucio Ferreira (testes) José Dias de Carvalho - Jo~~



COMARCA DE TARUMIRIM - MINAS GERAIS
Oficial: Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto
Substitutas: Sônia Maria Malvar Andrade Pereira
Maria Aparecida Malvar de Andrade Rogério



NOTA DEVOLUTIVA

Página 1

(a) [REDACTED]
Número recepção 11167
Protocolo: 39967 - 05/12/2016, 40476 - 08/05/2017.

PARA QUE O SERVIÇO RELATIVO AO TÍTULO APRESENTADO TENHA POSSIBILIDADE DE SER EXECUTADO FAZ-SE NECESSÁRIA A APRESENTAÇÃO DA SEGUINTE DOCUMENTAÇÃO:

● 00_NOTA DEVOLUTIVA

Após análise do requerimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião formulado por [REDACTED], com base no artigo 1.238, p. único, do Código Civil e artigo 9 da Lei 10.257, bem como da documentação por ele anexada, foi constatado o seguinte:

1) Apontar a origem do terreno. Se foi decorrente de desmembramento anterior (identificando o proprietário) ou se é terra devoluta.

Veja que na escritura do Cartório de Notas de Dom Cavati, livro 5, f. 325, de 28.12.1964 (apenas na cópia antiga) consta que os vendedores (José Antonio da Silveira e s/m Maria Rodrigues da Silva) adquiriram "o imóvel Taruaçu "Córrego do Padre" com a área de 600m² DE TERRAS DEVOLUTAS, situadas no distrito desta cidade de Tarumirim". **Se a origem for, de fato, terra**

proprietario) ou se e terra devoluta.

Veja que na escritura do Cartório de Notas de Dom Cavati, livro 5, f. 325, de 28.12.1964 (apenas na cópia antiga) consta que os vendedores (José Antonio da Silveira e s/m Maria Rodrigues da Silva) adquiriram "*o imóvel Taruaçu "Córrego do Padre" com a área de 600m² DE TERRAS DEVOLUTAS, situadas no distrito desta cidade de Tarumirim*". **Se a origem for, de fato, terra devoluta, o pedido não pode prosseguir diante da proibição constante no parágrafo 3o do artigo 183 da Constituição "Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião."**

Caso seja ultrapassada a questão impeditiva do item 1, deve ainda:

- 2) Esclarecer como a posse passou de Antonio Ferreira da Silva e irmãos (conforme escritura do Cartório de Notas de Dom Cavati, livro 5, f. 325, de 28.12.1964) para o requerente.
- 3) Apresentar certidão negativa de registro, demonstrando que não existem outros imóveis registrados em nome do requerente, tendo em vista que este é um requisito da lei para configuração da usucapião.
- 4) Colher assinatura dos confrontantes na planta apresentada, com as firmas reconhecidas, esclarecendo se são proprietários ou possuidores dos imóveis (conforme exige art. 216-A, II, da Lei 6015/73).
- 5) Juntar certidão de nascimento atualizada do requerente, para comprovação de seu estado civil (solteiro).
- 6) Juntar certidão de ações, em nome do requerente, extraída na Justiça Federal de 1a instância (foi anexada apenas a da Justiça Estadual).
- 7) Apresentar certidão da Prefeitura de Tarumirim, informando se o imóvel está situado na área

Silva) adquiriram o imóvel Taruaçu Corrego do Padre com a área de 000m2 DEVOLUTAS, situadas no distrito desta cidade de Tarumirim". Se a origem for, de devoluta, o pedido não pode prosseguir diante da proibição constante no parágrafo artigo 183 da Constituição "Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapio".

Caso seja ultrapassada a questão impeditiva do item 1, deve ainda:

- 2) Esclarecer como a posse passou de Antonio Ferreira da Silva e irmãos (conforme o Cartório de Notas de Dom Cavati, livro 5, f. 325, de 28.12.1964) para o requerente.
- 3) Apresentar certidão negativa de registro, demonstrando que não existem outros imóveis registrados em nome do requerente, tendo em vista que este é um requisito para a configuração da usucapião.
- 4) Colher assinatura dos confrontantes na planta apresentada, com as firmas respectivas, esclarecendo se são proprietários ou possuidores dos imóveis (conforme exige art. 2º da Lei 6015/73).
- 5) Juntar certidão de nascimento atualizada do requerente, para comprovação de seu estado civil (solteiro).
- 6) Juntar certidão de ações, em nome do requerente, extraída na Justiça Federal de Tarumirim (foi anexada apenas a da Justiça Estadual).
- 7) Apresentar certidão da Prefeitura de Tarumirim, informando se o imóvel está situado no distrito de Taruaçu.



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TARUMIRIM - MINAS GERAIS
Oficial: Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto
Substitutas: Sônia Maria Malvar Andrade Pereira
Maria Aparecida Malvar de Andrade Rogério



urbana, bem como se existe edificação lançada no cadastro municipal, a data da construção e qual a sua metragem.

Página 2

exigência acima formulada deve ser cumprida e apresentada ao Cartório dentro do prazo de validade do protocolo, que é de 30 dias, contados da data do mesmo (art. 205 Lei 6.015/73). Não se conformando, poderá ser requerida a suscitação de dúvida, consoante o disposto no artigo 660 do Provimento no 260/CGJ/2013.

Tarumirim, 08 de maio de 2017

Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto
Oficial

MARCELO DE REZENDE CAMPOS MARINHO COUTO
-OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE TARUMIRIM MG-

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

[Etapa 06: Notificação – falta de assinatura](#)

[Etapa 07: Intimação \(entes públicos\)](#)

[Etapa 08: Publicação de Edital](#)

- Etapas simultâneas, e não sequenciais
- Maior eficiência, celeridade, aproveitamento do procedimento extrajudicial
- Impugnações e dúvidas resolvidas de uma vez só.

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.2. Intimação do titular registral e confinantes



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Etapa 06: Notificação – falta de assinatura

- § 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.**

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.2. Intimação do titular registral e confinantes



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Pela literalidade do artigo 216-A e do Provimento 260/CGJ/2013, é necessário o consentimento expresso.
- Na hipótese de notificação de titular de direito real na forma, será considerada a concordância quando o notificado manifestar, no ato da notificação, de modo inequívoco, que não apresenta qualquer óbice ao requerimento, desde que a circunstância conste do documento que comprova a notificação.

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.2. Intimação do titular registral e confinantes



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Tendo havido relação jurídica anterior, com título, tradição e ausência de ajuizamento de processo:
 - Seria possível entender como anuência prévia?
 - Ex: procuração com poderes para venda

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.2. Intimação do titular registral e confinantes



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Minuta do CNJ acatou esta tese:
 - Art. 6o. Considera-se outorgado o consentimento, dispensando a notificação prevista no caput do art. 5o deste provimento (ou resolução), quando for apresentado pelo requerente, título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica entre o titular registral e o usucapiente, acompanhada de prova de quitação das obrigações e certidão do distribuidor cível demonstrando a inexistência de ação judicial contra o usucapiente ou seus cessionários.

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.2. Intimação do titular registral e confinantes



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

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

- a) Compromisso de compra e venda,
- b) Cessão de direitos e promessa de cessão;
- c) Pré-contrato;
- d) Proposta de compra;
- e) 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;
- f) Procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
- g) Escritura de cessão de direitos hereditários especificando o imóvel;
- h) Documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.2. Intimação do titular registral e confinantes



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Titular dos direitos reais e outros direitos constantes nas matrículas dos confinantes
 - Direito deve repercutir na esfera do imóvel usucapiendo
 - Minuta do CNJ abarcou esta orientação:
 - II - planta e memorial descritivo assinados (...) e na matrícula dos imóveis confinantes, desde que haja relevância no procedimento de reconhecimento da usucapião;

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.3. Intimação Fazenda Pública



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Etapa 07: Intimação (entes públicos)

- Não precisa aguardar a anuência do titular registral e confinantes
- Prazo de 15 dias para se manifestar
- Não há prazo em dobro
- Silêncio não impede o reconhecimento do pedido.
- Impugnação: deve-se buscar a conciliação. Não havendo acordo, remete-se para a via judicial.
- Verificar se o ente público não é confrontante!

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.3. Intimação Fazenda Pública



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Etapa 07: Intimação (entes públicos)

- Verificar endereço no site do CORI (art. 1.018-E, §2o., CN)
- União
- Estado de Minas Gerais

Usucapião Extrajudicial

3. Procedimento

3.4. Publicação de edital



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Etapa 08: Publicação de Edital

- Publica-se, por uma vez, para ciência de terceiros interessados.
- Prazo de 15 dias
- Em comarca onde não houver jornal local, o edital poderá ser publicado em jornal de outra localidade que tenha grande circulação naquela comarca.
- Requisitos do edital: CN e minuta CNJ
- Enviar para o CORI (art. 1.018-F, §2o., CN)

Usucapião Extrajudicial

3 Procedimento

3.5. Inexistência de impugnações



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Inércia (omissão) do titular registral ou confinante:
 - Improcedência do pedido
- Impugnação apresentada
 - Conciliação (lavrar ata/termo da audiência)
 - Remessa para a via judicial, com relatório do RI

Usucapião Extrajudicial

3 Procedimento

3.6. Reconhecimento do pedido



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Etapa 09: Nota fundamentada

- Documentação completa
- Anuências necessárias
- Oficial emite NOTA FUNDAMENTADA de procedência, constituindo título passível de registro.

Usucapião Extrajudicial

3 Procedimento

3.7. Registro do título



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Etapa 10: Registro

- Para registro do título de reconhecimento pode ser necessária a apresentação de documentação complementar.
- Pode ser aberta matrícula para a área, ou ser feito o registro em matrícula existente, conforme a situação prévia do imóvel e a sistemática registral adotada.

Usucapião Extrajudicial

3 Procedimento

3.7. Registro do título



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- CN: § 3o. Na hipótese de o imóvel usucapido estar matriculado e o pedido se referir à totalidade do bem, o registro será feito na própria matrícula existente.
- CN: § 4o. Caso o reconhecimento extrajudicial de usucapião atinja parte de uma matrícula ou de várias matrículas, será aberta nova matrícula para a área usucapida, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, serem encerradas ou receberem averbação dos respectivos desfalques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.
- CN: § 5o. Se a área usucapida for maior do que a constante do registro existente, a informação sobre a diferença apurada será averbada na matrícula aberta.

Usucapião Extrajudicial

4. Limites da impugnação



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- A impugnação impede a análise pelo Registrador, que deve promover a conciliação.
- O abuso de direito (Fazenda pública, confinantes, etc.)
- Impugnação deve ser fundamentada, sendo aconselhável seguir o procedimento, por analogia, da retificação extrajudicial de limites:
 - LRP, art. 213, II: § 5º - Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

Usucapião Extrajudicial

5. Limites da dúvida



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Dúvida tem natureza administrativa, não podendo o magistrado decidir questões que extrapolem os limites de atuação do Registrador.

- Para fins de economia processual, a dúvida só deve ser suscitada quando houver óbice intransponível à continuidade do processamento do pedido no cartório, de forma que todas as questões controversas possam ser analisadas de uma única vez, ao final do procedimento extrajudicial.
 - Etapa 5 (admissibilidade do processamento do pedido)
 - Após etapas 6, 7 e 8 (intimações e edital)

Usucapião Extrajudicial

6. Imóvel sem matrícula/transcrição



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- É possível o pedido, mesmo para imóvel sem inscrição prévia (matrícula ou transcrição).
- Provavelmente confrontantes também não terão registro.
- Exige cautela maior pelo registrador
- Terra devoluta: “A inexistência de registro imobiliário do bem objeto de ação de usucapião não induz presunção de que o imóvel seja público (terras devolutas), cabendo ao Estado provar a titularidade do terreno como óbice ao reconhecimento da prescrição aquisitiva.” (STJ, Resp. 964.223/RN)

Usucapião Extrajudicial

7. Imóvel rural



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Para processamento do pedido, não é necessário:
- Certificação do INCRA de não sobreposição do georreferenciamento
- CCIR
- Cadastro da reserva legal

- Mas para REGISTRO do pedido deferido, tais documentos são necessários.

Usucapião Extrajudicial

7. Imóvel rural

7.1. Georreferenciamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Certificação expedida pelo INCRA de que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e de que o memorial atende às exigências técnicas, conforme os prazos previstos na Lei no 10.267, de 2001, e nos seus decretos regulamentadores.
 - **Atualmente, acima de 100ha. (Dec. 4.449/02)**
 - **Ação judicial: ações ajuizadas a partir de 2005 (Dec. 5.570/05)**

- Caso ocorra diferença entre o memorial georreferenciado apresentado pelo requerente e aquele objeto de certificação pelo INCRA, a diferença poderá ser relevada se acompanhada de declaração do responsável técnico informando que decorre da utilização de técnicas diferentes de medição, mas que as descrições referem-se ao mesmo imóvel, do ponto de vista físico, hipótese em que prevalecerá o memorial certificado pelo INCRA.

Usucapião Extrajudicial

7. Imóvel rural

7.2. Cadastro no INCRA



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- CCIR (Certificado de cadastro de imóvel rural) deve ser apresentado para registro.
- Caso já exista, pode ser usado como prova, no processamento do pedido.
- Com a nota fundamentada de procedência, ou certidão do CRI do deferimento do processamento do pedido, deve-se pedir ao INCRA o cadastro do imóvel.

Usucapião Extrajudicial

7. Imóvel rural

7.3. Cadastro ambiental rural



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Recibo de inscrição do imóvel rural no CAR, emitido por órgão nacional 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;
- 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)

Usucapião Extrajudicial

7. Imóvel rural

7.3. Cadastro ambiental rural



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

“1. Controvérsia acerca da possibilidade de se **condicionar o registro da sentença de usucapião de imóvel sem matrícula à averbação da reserva legal ambiental.**

2. “É possível extrair do art. 16, §8º, do Código Florestal que a averbação da reserva florestal é condição para a prática de qualquer ato que implique transmissão, desmembramento ou retificação de área de imóvel sujeito à disciplina da Lei 4.771/65” (REsp 831.212/MG, DJe 22/09/2009).

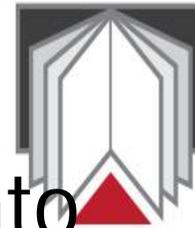
3. Extensão desse entendimento para a hipótese de aquisição originária por usucapião, aplicando-se o princípio hermenêutico “in dubio pro natura”.

6. Necessidade de **prévio registro da reserva legal no CAR**, como **condição para o registro da sentença de usucapião** no Cartório de Registro de Imóveis.” (STJ, RESP 1.356.207/SP)

Usucapião Extrajudicial

7. Imóvel rural

7.4. Fração mínima de parcelamento



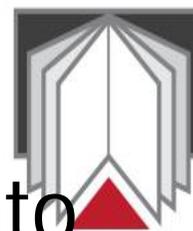
CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Usucapião deve respeitar a FMP.
- Finalidade da FMP: Evitar fragmentação imobiliária abaixo do qual a produção econômica não seria sustentável.

Usucapião Extrajudicial

7. Imóvel rural

7.4. Fração mínima de parcelamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

CN: Art. 1.018-A:

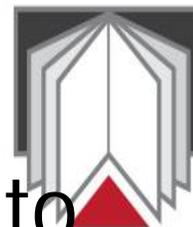
§ 5o Não será aberta matrícula para imóvel com área inferior à fração mínima de parcelamento do solo urbano ou rural, salvo nas hipóteses de **usucapião constitucional (arts. 183 e 191 da Constituição da República) e nos **demais casos expressamente autorizados em lei**, a exemplo de regularização fundiária de imóveis urbanos e de agricultor familiar, para imóveis rurais.**

➤ **Minuta CNJ é omissa.**

Usucapião Extrajudicial

7. Imóvel rural

7.4. Fração mínima de parcelamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

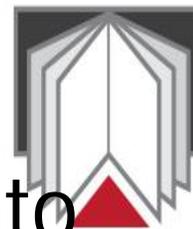
- **USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL (art. 191/CR):**

“4. O módulo rural previsto no Estatuto da Terra foi pensado a partir da delimitação da área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel rural para o sustento familiar, na perspectiva de implementação do princípio constitucional da função social da propriedade, importando sempre, e principalmente, que o imóvel sobre o qual se exerce a posse trabalhada possua área capaz de gerar subsistência e progresso social e econômico do agricultor e sua família, mediante exploração direta e pessoal - com a absorção de toda a força de trabalho, eventualmente com a ajuda de terceiros.” (STJ, Resp 1.040.296/ES, j. 02.06.2015)

Usucapião Extrajudicial

7. Imóvel rural

7.4. Fração mínima de parcelamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- **USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL (art. 191/CR):**

“Assim, a partir de uma interpretação teleológica da norma, que assegure a tutela do interesse para a qual foi criada, conclui-se que, assentando o legislador, no ordenamento jurídico, o instituto da usucapião rural, **prescrevendo um limite máximo de área a ser usucapida, sem ressalva de um tamanho mínimo**, estando presentes todos os requisitos exigidos pela legislação de regência, **parece evidenciado não haver impedimento à aquisição usucapicional de imóvel que guarde medida inferior ao módulo previsto para a região em que se localize.**” (STJ, Resp 1.040.296/ES)

Usucapião Extrajudicial

7. Imóvel rural

7.4. Fração mínima de parcelamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Exceções: (art. 2 do Decreto 62.504/68):
 - I - Desmembramentos decorrentes de desapropriação por necessidade ou utilidade pública,
 - II - Desmembramentos de iniciativa particular que visem a atender interesses de Ordem Pública na zona rural, tais como:
 - a) Os destinados a instalação de estabelecimentos comerciais, quais sejam:
 - 1 - postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares;
 - 2 - lojas, armazéns, restaurantes, hotéis e similares;
 - 3 - silos, depósitos e similares.
 - b) os destinados a fins industriais, quais sejam:
 - 1 - barragens, represas ou açudes;
 - 2 - oledutos, aquedutos, estações elevatórias, estações de tratamento de água, instalações produtoras e de transmissão de energia elétrica, instalações transmissoras de rádio, de televisão e similares;
 - 3 - extrações de minerais metálicos ou não e similares;
 - 4 - instalação de indústrias em geral.

Usucapião Extrajudicial

7. Imóvel rural

7.4. Fração mínima de parcelamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

c) os destinados à instalação de serviços comunitários na zona rural quais sejam:

- 1 - portos marítimos, fluviais ou lacustres, aeroportos, estações ferroviárias ou rodoviárias e similares;
- 2 - colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação física e similares;
- 3 - centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;
- 4 - postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;
- 5 - igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios ou campos santos e similares;
- 6 - conventos, mosteiros ou organizações similares de ordens religiosas reconhecidas;
- 7 - Áreas de recreação pública, cinemas, teatros e similares.

Lei 5.868/72 (Sistema Nacional de Cadastro Rural):

Art. 8º - **Para fins de transmissão, a qualquer título**, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, **nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento** fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.

Usucapião Extrajudicial

7. Imóvel rural

7.4. Fração mínima de parcelamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Lei 5.868/72 (Sistema Nacional de Cadastro Rural):

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica: (Redação dada pela Lei nº 13.001, de 2014)

I - aos casos em que a alienação da área destine-se comprovadamente a sua **anexação ao prédio rústico, confrontante**, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento; (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

II - à emissão de concessão de direito real de uso ou título de domínio em **programas de regularização fundiária de interesse social em áreas rurais**, incluindo-se as situadas na Amazônia Legal; (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

III - aos imóveis rurais cujos **proprietários sejam enquadrados como agricultor familiar** nos termos da Lei no 11.326, de 24 de julho de 2006; ou (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

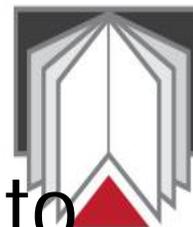
IV - ao imóvel rural que tenha **sido incorporado à zona urbana** do Município. (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

§ 5º - O disposto neste artigo aplica-se também às transações celebradas até esta data (12/12/1972) e ainda não registradas em Cartório, desde que se enquadrem nas condições e requisitos ora estabelecidos.

Usucapião Extrajudicial

7. Imóvel rural

7.4. Fração mínima de parcelamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Lei 11.326/2006 (AGRICULTOR FAMILIAR):

Art. 3o Para os efeitos desta Lei, considera-se agricultor familiar e empreendedor familiar rural aquele que pratica atividades no meio rural, atendendo, simultaneamente, aos seguintes requisitos:

I - não detenha, a qualquer título, área maior do que 4 (quatro) módulos fiscais;

II - utilize predominantemente mão-de-obra da própria família nas atividades econômicas do seu estabelecimento ou empreendimento;

III - tenha renda familiar predominantemente originada de atividades econômicas vinculadas ao próprio estabelecimento ou empreendimento;

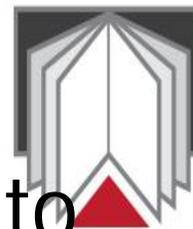
III - tenha percentual mínimo da renda familiar originada de atividades econômicas do seu estabelecimento ou empreendimento, na forma definida pelo Poder Executivo

IV - dirija seu estabelecimento ou empreendimento com sua família.

Usucapião Extrajudicial

7. Imóvel rural

7.4. Fração mínima de parcelamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

LOTEAMENTO IRREGULAR X USUCAPIÃO

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL RURAL. FRACIONAMENTO IRREGULAR. LOTEAMENTO CLANDESTINO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. SENTENÇA MANTIDA.

I – A ação de usucapião não se constitui em instrumento processual adequado a regularizar o fracionamento de área rural em urbana, notadamente quando se sabe que se trata de área integrante de loteamento clandestino, não aprovado pelo município, que sequer matrícula existe no registro imobiliário.

II – Verificado que eventual sentença declaratória de aquisição do domínio de bem imóvel não poderá ser transcrita no registro de imóveis, é de se manter a sentença que julgou extinto o processo, sem a resolução de mérito.

(TJMG, Ap. Cv. 0275340-07.2008.8.13.0241, j. 16.12.2014)

Usucapião Extrajudicial

8. Imóvel urbano



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- 8.1. Fração mínima de parcelamento
- 8.2. Edificações
- 8.3. Unidade autônoma com condomínio instituído
- 8.4. Unidade autônoma sem condomínio instituído

Usucapião Extrajudicial

8. Imóvel urbano

8.1. Fração mínima de parcelamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Natureza jurídica: Restrição ao direito de propriedade. Bem é juridicamente indivisível.

FINALIDADE:

Urbana: Função social da cidade (Ordenação da cidade. Bem estar-social) x interesses individuais (moradia, econômico).

Usucapião Extrajudicial

8. Imóvel urbano

8.1. Fração mínima de parcelamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

USUCAPIÃO: Art. 1.018-A:

§ 5o Não será aberta matrícula para imóvel com área inferior à fração mínima de parcelamento do solo urbano ou rural, salvo nas hipóteses de **usucapião constitucional (arts. 183 e 191 da Constituição da República) e nos **demaís casos expressamente autorizados em lei**, a exemplo de regularização fundiária de imóveis urbanos e de agricultor familiar, para imóveis rurais.**

Usucapião Extrajudicial

8. Imóvel urbano

8.1. Fração mínima de parcelamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

USUCAPIÃO: Art. 1.018-A:

§ 5º **Não será aberta matrícula para imóvel com área inferior à fração mínima de parcelamento do solo urbano ou rural**, salvo nas hipóteses de **usucapião constitucional** (arts. 183 e 191 da Constituição da República) e nos **demais casos expressamente autorizados em lei**, a exemplo de regularização fundiária de imóveis urbanos e de agricultor familiar, para imóveis rurais.

Minuta do CNJ é omissa, mas dispõe:

Art. 2. § 10. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião de lote oriundo de loteamento irregular, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal do loteador faltoso.

Usucapião Extrajudicial

8. Imóvel urbano

8.1. Fração mínima de parcelamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Lei 6.766/79 (Parcelamento do solo urbano):

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo **quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;**

Usucapião Extrajudicial

8. Imóvel urbano

8.1. Fração mínima de parcelamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL URBANO

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Usucapião Extrajudicial

8. Imóvel urbano

8.1. Fração mínima de parcelamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- **FUNÇÃO SOCIAL:**
- **Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.**
- **§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.**

Usucapião Extrajudicial

8. Imóvel urbano

8.1. Fração mínima de parcelamento



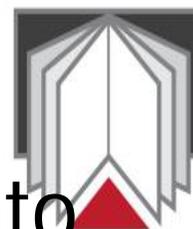
CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- **USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA (art. 183/CR):**
- **TESE EM REPERCUSSÃO GERAL: STF, Recurso Extraordinário 422.349/RS:**
“A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado.
[...] 1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m², destacada de um todo maior, dividida em composesse. [...]

Usucapião Extrajudicial

8. Imóvel urbano

8.1. Fração mínima de parcelamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- **USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA (art. 183/CR):**

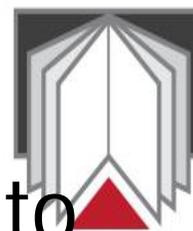
3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote)."

(STF, Recurso Extraordinário 422.349/RS, Julgado em 29.04.2015.)

Usucapião Extrajudicial

8. Imóvel urbano

8.1. Fração mínima de parcelamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- **USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL URBANO DE 35,49M2:**

1. Cuida-se de ação de usucapião especial urbana em que a autora pretende usucapir imóvel com área de 35,49 m2.

2. Pedido declaratório indeferido pelas instâncias ordinárias sob o fundamento de que o imóvel usucapiendo apresenta metragem inferior à estabelecida na legislação infraconstitucional que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e nos planos diretores municipais.

3. O Supremo Tribunal Federal, nos autos do RE nº 422.349/RS, após reconhecer a existência de repercussão geral da questão constitucional suscitada, fixou a tese de que, preenchidos os requisitos do artigo 183 da Constituição Federal, cuja norma está reproduzida no art. 1.240 do Código Civil, 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).

(STJ, REsp 1.360.017/RJ, julgado em 05/05/2016)

Usucapião Extrajudicial

8. Imóvel urbano

8.1. Fração mínima de parcelamento



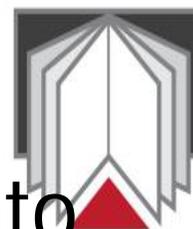
CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- **250M2 DE LOTE OU DE CONSTRUÇÃO?**
- CONSTITUIÇÃO NÃO DISTINGUE ENTRE ÁREA DE TERRENO OU DE CONSTRUÇÃO.
- **ENUNCIADO 314/CJF:** “Para os efeitos do art. 1.240, não se deve computar, para fins de limite de metragem máxima, a extensão compreendida pela fração ideal correspondente à área comum.”
- Lote com 200m2 com construção de 300m2?
- Lote de 300m2 com construção de 200m2?

Usucapião Extrajudicial

8. Imóvel urbano

8.1. Fração mínima de parcelamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

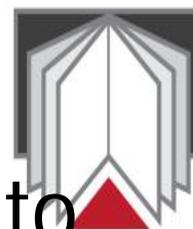
➤ **Enunciado 313 CJF:**

- *“Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restringa a dimensão do que se quer usucapir.”*
- Não é permitido usucapir, por determinada modalidade limitativa (como a constitucional urbana – até 250m²), e posteriormente RETIFICAR a descrição do imóvel para alterar para área superior.

Usucapião Extrajudicial

8. Imóvel urbano

8.1. Fração mínima de parcelamento



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

➤ **Usucapião Extraordinário. Área de 126m²:**

"1 – (...) Ora, caso se admitisse o usucapião de tal área, estar-se-ia viabilizando, de forma direta, o registro de área inferior àquela permitida pela lei daquele município. (...)

2 - Destarte, incensurável o v. acórdão recorrido (fls. 169) quando afirmou que "o entendimento do pedido implicaria em ofensa a norma municipal relativa ao parcelamento do solo urbano, pela via reflexa do usucapião. Seria, com isso, legalizado o que a Lei não permite. Anotou, a propósito, o DD. Promotor de Justiça que, na Comarca de Socorro, isso vem ocorrendo "como meio de buscar a legitimação de parcelamento de imóveis realizados irregularmente e clandestinamente." (STJ, REsp 402.792/SP)

Usucapião Extrajudicial

8. Imóvel urbano

8.2. Edificações



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Não cabe usucapião pelo proprietário buscando apenas regularizar a construção.
- Usucapião se adquire o direito de propriedade do bem imóvel, sendo a edificação acessório.
- Burla à finalidade do instituto.

Usucapião Extrajudicial

8. Imóvel urbano

8.2. Edificações



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

CN: Art. 1.018-H:

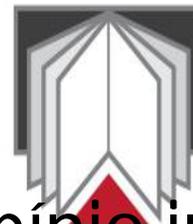
§ 6º Se houver edificação na área usucapida, será aberta matrícula para o terreno com a edificação, independentemente de apresentação de “habite-se” ou certidão previdenciária.

- Problemas:
 - Construção x cadastro (índice cadastral) x inércia
 - Tributo previdenciário (notificar o ente?)
- Possível solução:
 - Abrir a matrícula e noticiar (publicizar) a existência de edificação não regularizada perante o município e o INSS.

Usucapião Extrajudicial

8. Imóvel urbano

8.3. Unidades autônomas com condomínio instituído



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- CPC/15: Art. 246, § 3º: Na ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada.
 - CN, Art. 1.018-A, § 7º: Mesma redação.
 - **Minuta CNJ:**
 - § 7º. Para o reconhecimento extrajudicial de usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, **será exigida a anuência do síndico do condomínio**, dispensando-se a anuência dos titulares das demais unidades condominiais; tratando-se de condomínio geral, qualquer dos condôminos poderá anuir.

Usucapião Extrajudicial

8. Imóvel urbano

8.4. Unidades autônomas sem condomínio instituído



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

CN: Art. 1.018-H:

§ 7º Tratando-se de usucapião de unidade autônoma (sala, apartamento, etc.) localizada em condomínio edilício 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.

- Índice cadastral para demonstrar ser unidade?
- Posteriormente institui o condomínio e averba a construção.
- **Minuta do CNJ: mesma redação**

Usucapião Extrajudicial

9. Ônus e gravames existentes



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

9.1. Direitos reais compatíveis e incompatíveis

9.2. Limitações de direito público

9.2.1. Tombamento, servidão, área não edificante.

9.3. Limitações ambientais

9.4. Averbações premonitórias/preventivas

9.4.1. Distribuição de ação

9.4.2. Penhora, arresto, sequestro

9.4.3. Indisponibilidade

Usucapião Extrajudicial

9. Ônus e gravames existentes

9.1. Direitos reais compatíveis e incompatíveis



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- **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.

Usucapião Extrajudicial

9. Ônus e gravames existentes

9.1. Direitos reais compatíveis e incompatíveis



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

CN: Art. 1.018-H:

§ 8º. O reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel matriculado não extingue eventuais restrições administrativas, tais como, tombamento e reserva legal, nem gravames judiciais regularmente inscritos, devendo o pedido de cancelamento, quando for o caso, ser formulado pelo interessado diretamente perante a autoridade que emitiu a ordem.

Minuta do CNJ é no mesmo sentido.

Usucapião Extrajudicial

9. Ônus e gravames existentes

9.2. Limitações de direito público



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Limitações de direito público são impostas a todos os particulares, por força de lei, e devem ser respeitadas independentemente da sua existência na matrícula.

9.2.1. Tombamento, servidão, área não edificante.

- Restrições de direito administrativo decorrem da supremacia do interesse público.
- O instituto da usucapião, previsto em lei, não tem força suficiente para desconstituir atos de interesse da coletividade.
- Adquire-se o direito de propriedade, tal qual existia para o titular anterior.

Usucapião Extrajudicial

9. Ônus e gravames existentes

9.3. Limitações ambientais



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- **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)

Usucapião Extrajudicial

9. Ônus e gravames existentes

9.3. Limitações ambientais



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- **MEIO AMBIENTE - OBRIGAÇÃO PROPTER REM**

“4. A existência da área de reserva legal no âmbito das propriedades rurais caracteriza-se como uma limitação administrativa necessária à tutela do meio ambiente para as presentes e futuras gerações e se encontra em harmonia com a função ecológica da propriedade, legitimando a existência de restrições aos direitos individuais em benefício dos interesses de toda a coletividade.”

“5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consignou que a obrigação de demarcar, averbar e restaurar a área de reserva legal constitui dever jurídico que se transfere automaticamente ao adquirente ou possuidor do imóvel, consubstanciando-se obrigação propter rem e ex lege. Trata-se de dever que independe da existência de floresta ou outras formas de vegetação nativa na gleba, cumprindo ao proprietário ou adquirente do bem imóvel a adoção das providências necessárias à restauração ou à recuperação das mesmas, a fim de readequar-se aos limites percentuais previstos em lei.” (STJ, RESP 1.381.191/SP, j. 16/06/2016)

Usucapião Extrajudicial

9. Ônus e gravames existentes

9.4. Averbações premonitórias/preventivas



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

9.4.1. Distribuição de ação

9.4.2. Penhora, arresto, sequestro

9.4.3. Indisponibilidade

- Averbações que retratam situações provisórias, temporárias, não definitivas, de modo que tendem a serem confirmadas ou canceladas, com o resultado final do processo judicial.
- Necessário que o usucapiente busque o cancelamento futuro, junto ao juízo que a determinou.

Usucapião Extrajudicial

10. Emolumentos



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

- Prenotação
- Intimação por pessoa
- Edital
- Diligências (art. 1.018-G)
- Arquivamento* (selo eletrônico)
- Certidão/Buscas
- Registro
- Dúvida x remessa

Usucapião Extrajudicial

10. Emolumentos



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Isenções: (Lei Est.15.424)

Art. 20. Fica isenta de emolumentos e da Taxa de Fiscalização Judiciária a prática de atos notariais e de registro:

b) nos termos do art. 6º da Lei Federal nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981;

Usucapião especial rural

Art. 6º - O autor da ação de usucapião especial terá, se o pedir, o benefício da assistência judiciária gratuita, inclusive para o Registro de Imóveis.

Usucapião Extrajudicial

10. Emolumentos



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

Isenções: (Lei Est.15.424)

c) nos termos do § 2º do art. 12 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

Usucapião especial urbano

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 22. O fornecimento de **Certidão Negativa de Registro**, para fins de usucapião, será gratuito para o pobre no sentido legal.