

A ATA NOTARIAL E A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

*Professora Letícia Maculan

1 - USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL OU USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA É MAIS UM MEIO DE PROCESSAMENTO – NÃO É UMA NOVA ESPÉCIE DE USUCAPIÃO – AS ESPÉCIES CONTINUAM AS MESMAS

UNIFORMIZAÇÃO DE NOMENCLATURA: CORI - Dr. Marcelo Couto = "usucapião EXTRAJUDICIAL".

É DIFERENTE DA "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). Leonardo Brandelli, pelo título de seu livro, não observou essa distinção.

Espécies	Tipificação legal						
	Prazo	Fundament o 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 um 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	> 250m ²	DE 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 im
Ordinário ou comum rural	5 anos	CF, 191 e CC, 1239	Não	Sim	Rural	50 ha	Moradia e produtiva, único im
Especial indígena	10 anos	Lei 6.001/73, art. 33	Não	Sim	Rural	50 ha	Indígena

2- 1º REQUISITO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL É A ATA NOTARIAL

LEI Nº 6.015/73 – Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o **pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião**, que será processado **diretamente perante o cartório do registro de imóveis** da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

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 dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

logo, não se trata de mais uma espécie de usucapião, mas sim de uma nova forma de processamento.

as espécies de usucapião continuam as mesmas previstas em lei.

3- A REDAÇÃO ORIGINAL DA LEI FOI ALTERADA, PARA FACILITAR A USUCAPIÃO

- **LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017.** – com essa lei, presume-se concordância o silêncio do proprietário. Antes se exigia a manifestação expressa do proprietário:
- Art. 216-A, § 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 exposto em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

4- O Provimento nº 65/CNJ – 18 DE DEZEMBRO/2017 veio uniformizar o procedimento de forma nacional, esclarecendo diversas dúvidas.

5- PRIMEIRA PROVIDÊNCIA NA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ADVOGADO DEVE PROCURAR O TABELIÃO = QUAL TABELIÃO?

5.1 – ATAS PODEM SER LAVRADAS POR QUALQUER TABELIÃO, AINDA QUE DE DIFERENTES MUNICÍPIOS = PROV. 65/CNJ, ART. 4, § 7º

Provimento nº 65/CNJ - Art. 4º - REQUERIMENTO INSTRUÍDO COM:

I – **ata notarial [...] que ateste a posse;**

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

Ex. de ata complementar = ata de fato jurígeno comum (alienante comparece para esclarecer que vendeu para diversas pessoas uma área e que não tem nada a opor a qualquer pedido de usucapião – ver: <https://cnbsp.org.br/2018/04/26/artigo-a-ata-notarial-para-fins-de-usucapiao-extrajudicial-no-caso-de-fato-jurigeno-comum-e-em-loteamentos-irregulares-por-leticia-franco-maculan-assumpcao-e-ana-clara-amara-arantes-boczar/>)

5.2 - MAS PELO MENOS UMA ATA TERÁ QUE SER LAVRADA PELO TABELIÃO DO MUNICÍPIO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL USUCAPIENDO = PROV. 65/CNJ, ART. 5º

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

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

SE A DILIGÊNCIA NÃO É OBRIGATÓRIA, QUAL O MOTIVO DA RESTRIÇÃO DE COMPETÊNCIA? Isso faz sentido. Há problemas gerados por essa limitação.

6- SOBRE A ATA NOTARIAL

- O notário **NÃO NARRA O FATO AO SABOR DA VONTADE DO REQUERENTE**
- **a ata é do tabelião** – assinatura requerente desnecessária
- absolutamente **imparcial** na narração dos fatos
- fiel ao que está presenciando
- limita-se a descrever o que capta por seus sentidos.

7- A ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO E O PASSO A PASSO PERTANTE O TABELIÃO

Após receber o requerimento (recomenda-se agendar reunião com a parte, acompanhada de seu advogado, se já constituído), as providências são as seguintes:

- Compreensão do caso, com análise da documentação e da história do interessado, verificação de que realmente o caminho é a usucapião
- Orçamento (considera-se para orçamento o valor do IPTU ou, não havendo, o valor de mercado aproximado – Prov. 65, art. 4º, § 8º O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.)
- Depoimentos dos requerentes e de pelo menos duas testemunhas (sugestão – para a melhor compreensão do caso e prova da posse, a narração pelo requerente e pelas testemunhas é essencial – se os confrontantes puderem testemunhar, eles são os melhores depoentes, pois têm interesse no caso)

- Diligência (não é obrigatória, pelo Prov. 65/CNJ, mas é aumenta a segurança do procedimento – art. 5º, § 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.)
- Elaboração da ata
- Assinaturas
- O que vai na ata?

8- REQUISITOS PARA ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Provimento 65/CNJ/2017

Art. 4º [...], I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que **ateste**:

a) a **descrição do imóvel** conforme consta na matrícula (*OU TRANSCRIÇÃO*) do registro **em caso de bem individualizado** ou a **descrição da área** em caso de não individualização,

características do imóvel, tais como a **existência de edificação**, de **benfeitoria** ou de **qualquer acessão no imóvel usucapiendo**;

b) o **tempo e as características da posse** do requerente e de seus **antecessores**;

c) a **forma de aquisição da posse** do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

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

e) o **número de imóveis atingidos** pela pretensão aquisitiva e a **localização**: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

f) o **valor do imóvel**;

g) **outras informações** que o tabelião de notas considere necessárias à **instrução do procedimento**, tais como **depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes**;

Art. 5º [...] § 2º Podem constar da ata notarial **imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos**, além do **depoimento de testemunhas, não podendo** basear-se apenas em **declarações do requerente**.

9- QUE OUTRAS INFORMAÇÕES DEVEM CONSTAR DA ATA?

- a **demonstração da posse exclusiva**, no caso de usucapião de imóvel em **condomínio** ou cuja posse seja **decorrente de sucessão causa mortis**.

Av. Afonso Pena, 3355, salas 207/208, Belo Horizonte/MG – Tel. (31) 99651-1900
e-mail cursosindic@gmail.com

- **o óbice à correta escrituração/justa causa:** Provimento 65/CNJ, art. 13, §2º: Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

9.1- SOBRE A POSSE EXCLUSIVA NO CASO DE CONDOMÍNIO OU DE HERANÇA (ver artigo <https://cnbmg.org.br/usucapiao-extrajudicial-a-posse-exclusiva-para-fins-de-usucapiao-no-caso-de-condominio-ou-de-heranca/>)

POSSE EXCLUSIVA NO STJ

REsp 1631859 / SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi 3ª. Turma, DJe 29/05/2018 - Caso de herdeiro que exerce posse exclusiva: importância da PROVA

AgRg no Ag 731971 / MS - Rel. Ministro Sidnei Beneti. 3ª Turma. Dje 20/10/2008 – Caso de condômino “I - Esta Corte firmou entendimento no sentido de ser possível ao condômino usucapir se exercer posse exclusiva sobre o imóvel. Precedentes.”

1) Condomínio:

- **cabe ao tabelião investigar se a posse é exclusiva:** demais condôminos não podem utilizar a área que é objeto de usucapião, não se tratando de área essencial ao condomínio.
- **verificar se houve autorização do condomínio para uso da área,** pois nesse caso não há posse que gera usucapião.

2) Herança: verificar se o herdeiro que pleiteia a usucapião:

- a) arca com as despesas de manutenção do bem;
- b) paga os tributos sobre o imóvel, como IPTU e contribuição de melhoria;
- c) paga as despesas condominiais, se for o caso, e participa das assembleias;
- d) paga as contas de luz, água, telefone.

2.1) necessário verificar se os demais herdeiros são totalmente ausentes no período que interessa à usucapião, não revelando qualquer ato de interesse em manter o imóvel legitimamente sob o seu domínio.

9.2 - SOBRE O ÓBICE À CORRETA ESCRITURAÇÃO:

NÃO CABE USUCAPIÃO SE HOVER OUTRO CAMINHO! ÓBICE À ESCRITURAÇÃO - PROVIMENTO 65/CNJ – ART. 13, § 2º

- **evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral**
- e
- **evitar burla da tributação dos impostos de transmissão**

- EXISTÊNCIA DO ÓBICE PARA A TRANSFERÊNCIA PELOS MEIOS COMUNS = EXIGÊNCIA TAMBÉM NA USUCAPIÃO JUDICIAL = INTERESSE DE AGIR

- TJMG. Xavier, Sérgio André da Fonseca Relator. Apelação Cível 1.0142.17.000329-7/001. Julgamento: 19/02/2019. EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - POSSE DECORRENTE DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL REGISTRADO - NÃO COMPROVAÇÃO DA IMPOSSIBILIDADE DE TRANSFERÊNCIA - AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. - O acionamento da máquina judiciária deve compreender a necessidade da prestação jurisdicional, bem como a efetiva utilidade, ou seja, a busca da solução de conflitos que não podem ser resolvidos de outra forma. - O instituto da usucapião constitui forma originária de aquisição, tendo por finalidade a regularização do imóvel que, por algum motivo, resta obstada na via administrativa, impossibilitando o legítimo possuidor de obter o registro. - Adquirido o imóvel por meio de Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda e ausente a prova de qualquer irregularidade ou de óbices encontrados para efetuar a transferência, inexistente interesse processual em demandar a ação de usucapião.

Exemplos de óbices para a transferência do imóvel pelos meios comuns, dentre outros (NÃO BASTA ALEGAR – TEM QUE PROVAR):

- 1 - imóvel invadido – inexistência de negócio jurídico com o proprietário do imóvel;
- 2 - não localização do alienante;
- 3 - extinção da pessoa jurídica que alienou o imóvel sem liquidante – não localização dos sócios;
- 4 – pessoa jurídica que não tem Certidão Negativa de Débitos - CND (nos estados em que se exige CND para lavrar escrituras);
- 5- imóvel usucapiendo localizado em loteamento irregular ou clandestino;

- 6- recusa a fazer o inventário por parte dos herdeiros do alienante;
- 7- inventários sucessivos que levam à excessiva onerosidade;
- 8- imóvel inferior ao módulo urbano ou rural.

O MÓDULO URBANO E A USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL: RE 422349/RS – DJE 05-08-2015 = *direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel.*

VIDE STJ REsp 1.040.296/ES - USUCAPIÃO RURAL CONSTITUCIONAL

MÓDULO URBANO E USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA: *inexistência de impedimento para que imóvel urbano, cuja área seja inferior ao módulo mínimo estabelecido pela legislação municipal, possa ser objeto da usucapião EXTRAORDINÁRIA prevista no art. 1.238 do CC/2002 e seu parágrafo único, sem qualquer restrição* = VIDE STJ RESP 1667843/SC – PUBLICADO EM 05/04/2021 = A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ), em julgamento sob o rito dos recursos especiais repetitivos (Tema 985), estabeleceu a tese de que o reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento de seus requisitos específicos, não pode ser impedido em razão de a área discutida ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.

STJ - RESP 1667843/SC - PUBLICADO EM 05/04/2021 - EMENTA RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL USUCAPIENDO COM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO URBANO DISPOSTO NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 1.238 DO CC: POSSE, ANIMUS DOMINI, PRAZO DE 15 (QUINZE) ANOS. RECONHECIMENTO DO DIREITO À AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE NÃO SUJEITO A CONDIÇÕES POSTAS POR LEGISLAÇÃO DIFERENTE DAQUELA QUE DISCIPLINA ESPECIFICAMENTE A MATÉRIA. 1. Tese para efeito do art. 1.036 do CPC/2015: O reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal. 2. No caso concreto, recurso especial não provido, a fim de afirmar a inexistência de impedimento para que o imóvel urbano, com área inferior ao módulo mínimo municipal, possa ser objeto da usucapião extraordinária.

10 - QUE OUTRAS INFORMAÇÕES DEVEM CONSTAR DA ATA? entendemos que, apesar de o prov. 65/CNJ tratar desses documentos para a instrução do requerimento do advogado, devem constar também da ata, pois somente com a análise deles poderá ser ATESTADA pelo tabelião a posse:

10.1 – art. 4º, II, Prov. 65/CNJ = planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado, com prova da ART ou RTT e assinados pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título; § 6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do caput deste artigo.

10.1. 2 - CÓDIGO DE NORMAS MG - CONSENTIMENTO NO CASO DE DISSOLUÇÃO DE PESSOA JURÍDICA - Art. 1.018-D. [...] § 7º Nos casos de dissolução da pessoa jurídica, será notificado para prestar o consentimento o liquidante e, quando se tratar de pessoa jurídica extinta, serão notificados os antigos sócios ou a pessoa legitimada. (PROVIMENTO Nº 353/2018 CGJ/MG revogado pelo Prov. 65/CNJ, mas é boa solução)

Polo passivo no caso de PJ extinta: EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - BEM MÓVEL - AÇÃO PROPOSTA CONTRA PESSOA JURÍDICA EXTINTA ANTES DO AJUIZAMENTO DA DEMANDA - CAPACIDADE DE SER PARTE INEXISTENTE - AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO DE CONSTITUIÇÃO E DESENVOLVIMENTO VÁLIDO E REGULAR DO PROCESSO - EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO - RECURSO PREJUDICADO. - **A pessoa jurídica extinta antes da propositura da ação não tem capacidade de ser parte**, o que implica em ausência de pressuposto de desenvolvimento válido e regular que acarreta a extinção do processo sem resolução do mérito. (Apelação Cível 1.0692.09.008370-4/001, Rel. Des.(a) Juliana Campos Horta, DJe 14/08/2018)

Existem três momentos distintos para a PJ: a dissolução, a liquidação e a extinção da pessoa jurídica propriamente dita.

- Mesmo após o registro do distrato da sociedade empresária, continuará o liquidante a exercer o seu ofício, em nome da sociedade.
- Art. 1.103 do Código Civil: O processo de liquidação só termina com a **apresentação aos sócios do relatório de liquidação e as contas finais e, após isso**, com a **averbação da ata da reunião ou da assembleia**, ou o instrumento firmado pelos sócios, **que considerar encerrada a liquidação**.

10.2 - NO CASO DE FALECIMENTO DO TITULAR REGISTRAL OU DOS CONFINANTES, COMO COLHER A CONCORDÂNCIA?

Prov. 65 do CNJ – ART. 12 – REDAÇÃO CONFUSA = Art. 12. Na hipótese de algum **titular de direitos reais e de outros direitos** registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.

O que se interpreta?

- CN/MG = **confinante** = na hipótese de aquele que era o titular de direito real do imóvel confinante ter falecido, é **suficiente a anuência do inventariante ou de qualquer dos herdeiros** (§ 2º do art. 1.158). **SÓ RESOLVEU PARA O CONFINANTE**, mas já foi um avanço.

Ver artigos = Inovações em Minas Gerais na Usucapião Extrajudicial e A usucapião de Imóvel cujo titular registral é falecido

Como notificar se o proprietário faleceu?

- = em caso falecimento (COMPROVADO), o inventariante é o legitimado a assinar.
- **caso não haja inventariante nomeado, como fazer?** Parece que é preciso SEMPRE apresentar escritura declaratória de únicos herdeiros, com nomeação de inventariante.
- **Mas isso não é possível!** = Então, colher a concordância de um herdeiro que for identificado e localizados = DECISÃO JUÍZA VRP BH
- **E, SE NÃO LOCALIZAR, PROVANDO ISSO = EDITAL**
 - Prov. 65/CNJ - ART. 11 - Infrutíferas as notificações mencionadas neste provimento, **estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido** e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, **interpretando o silêncio do notificando como concordância**.
 - Parágrafo único. **A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico**, desde que o

procedimento esteja **regulamentado pelo tribunal.**

- **CN/MG** - O edital de que trata o art. 11 do Provimento da Corregedoria Nacional de Justiça nº 65, de 2017, **poderá ser divulgado por meio da CRI-MG, que manterá arquivo e registro de todos os editais ali disponibilizados, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.**

- **QUE OUTRAS INFORMAÇÕES DEVEM CONSTAR DA ATA?**

III – **justo título ou documentos** que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

ENTENDE-SE COMO CONSENTIMENTO, dispensada a notificação = Justo título ou documento + prova quitação + certidão do distribuidor cível (recente = 30 dias) inexistência de ação judicial contra requerente ou seus cessionários.

(art. 13. do Prov. 65)

E se não tiver prova da quitação, mas tem o contrato, onde está fixada a forma de pagamento?

EM MG, O CN ESTABELECE QUE EQUIVALE À QUITAÇÃO = art. 1.162 do Provimento Conjunto nº 93/CGJ-MG: **equivale à prova de quitação** a que se refere o caput do art. 13 do Provimento nº 65/CNJ **a certidão emitida pelos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal** do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do requerente, se diverso, após 5 (cinco) anos do vencimento da última prestação **ajustada no título**, que **explícite a inexistência de ação judicial que verse sobre a posse ou a propriedade do imóvel contra o adquirente ou seus cessionários.**

Ver em cursosindic.com.br – artigos = **Inovações em Minas Gerais na Usucapião Extrajudicial**

E COMO FICA NOS OUTROS ESTADOS DA FEDERAÇÃO?

- (cont.) **QUE OUTRAS INFORMAÇÕES DEVEM CONSTAR DA ATA?**
- IV – **certidões negativas** dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que **caracterizem oposição à posse do imóvel**, em nome das seguintes pessoas:
 - a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
 - b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

- c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, **em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente** para completar o período aquisitivo da usucapião;
- **em MG foi dispensada a certidão se não tem dados de qualificação, como RG, CPF ou filiação:**
- CN/MG - Art. 1.157, § 2º Será dispensada a apresentação de Certidões Negativas dos Distribuidores de ações em nome dos titulares do domínio **quando sua obtenção for impossível**, pelo desconhecimento dos dados de qualificação pessoal (RG, CPF e filiação), **sendo suficiente a impressão do resultado da pesquisa online apenas com o nome.**

AS CERTIDÕES E COMO AGIR NO CASO DE MULTIPLICIDADE DE AÇÕES EM NOME DA EMPRESA/PESSOA FÍSICA QUE ALIENOU O IMÓVEL?

- A própria empresa/pessoa física alienante pode declarar, sob as penas da lei, que nenhuma delas se refere ao imóvel usucapiendo?
- **(cont.) QUE OUTRAS INFORMAÇÕES DEVEM CONSTAR DA ATA?**
- **ATENÇÃO IMÓVEL EM CONDOMÍNIO/LOTEAMENTO REGULAR:** Art. 4º, § 5º Será **dispensada a apresentação de planta e memorial** descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma **de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído**, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.
- **ATENÇÃO IMÓVEL EM CONDOMÍNIO REGULAR:** Art. 6º Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a **anuência do síndico do condomínio.**
- **Art. 7º** Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, **será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.**
- **(cont.) QUE OUTRAS INFORMAÇÕES DEVEM CONSTAR DA ATA?**

V – **descrição georreferenciada** nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

[...]

VIII – certidão dos órgãos municipais e/ou federais sobre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, expedida até trinta dias antes do requerimento. – *IPTU substitui?*

VALOR DO IMÓVEL TEM QUE CONSTAR NA ATA NOTARIAL

E COMO VAI SER A COBRANÇA DA ATA? VAI DEPENDER DA LEI DO ESTADO DA FEDERAÇÃO: Prov. 65/CNJ - art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, **serão adotadas as seguintes regras:**

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

SOBRE A PROCURAÇÃO PARA O ADVOGADO

Art. 4º, VI do Prov. 65/CNJ – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro; - **redação dada pelo PROVIMENTO N. 121, DE 13 DE JULHO DE 2021.**

REDAÇÃO ANTERIOR EXIGIA RECONHECIMENTO DE FIRMA, O QUE NÃO MAIS SE EXIGE: VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e ~~com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade~~, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

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

USUCAPIÃO DE MAIS DE UM IMÓVEL ÁREAS CONTÍGUAS

NO PROVIMENTO Nº 65/CNJ:

art. 4º, § 11: Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger **mais de um imóvel**, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de **único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.**

O PROVIMENTO Nº 65/CNJ **não esclarece se pode haver requerentes diversos** – mas em MG há uma regulamentação específica!

O Provimento Conjunto 93/CGJ-MG – CN/MG criou, em Minas Gerais, o procedimento para **A USUCAPIÃO PLÚRIMA URBANA**

Uma das maiores inovações de todo o Novo Código de Normas/MG - art. 1.166

- pode ser formulada **por qualquer legitimado para requerer a REURB** (art. 14 da Lei 13.465/2017 apresenta os referidos legitimados: a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta; os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras

**Av. Afonso Pena, 3355, salas 207/208, Belo Horizonte/MG – Tel. (31) 99651-1900
e-mail cursosindic@gmail.com**

associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana; os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores; a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes e o Ministério Público)

- como a lei autoriza um **rol bem amplo de legitimados, incluindo os beneficiários da REURB, que seriam os possuidores da área**, a usucapião plúrima urbana passa a ser uma alternativa muito relevante e útil.

CN/MG - art. 1.166, § 1º :

1- **ata notarial única**, independentemente do número de imóveis, atestando, de um modo geral, o tempo, a origem e natureza da posse dos ocupantes, com descrição das construções e benfeitorias realizadas, entre outras circunstâncias das ocupações, consideradas úteis e necessárias pelo tabelião;

2- **planta e memorial descritivo georreferenciado do imóvel usucapiendo e das unidades autônomas dele resultantes**, juntamente com o documento de **responsabilidade técnica** do profissional que os elaborou;

3- demais documentos enumerados nos incisos III, IV, VI, e VII, art. 4º, do Prov. 65/CNJ, no que couber, **apresentados de forma individualizada, por beneficiário**;

4- **listagem que contenha a identificação dos ocupantes e sua manifestação de anuência com a usucapião na forma pleiteada, bem como indicação das unidades de cada um, com referência na planta.**

IMPOSTOS E A USUCAPIÃO

- **PROV 65 CNJ = ITBI = Art. 24.** O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, aquisição originária de domínio.
- O ITBI NA CONSTITUIÇÃO: ART. 156 Compete aos Municípios instituir impostos sobre: [...] II - **transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis**, por natureza ou acessão física, e de **direitos reais sobre imóveis**, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;
- **E O ITCD?** Não foi tratado no Provimento.
- O ITCD NA CONSTITUIÇÃO: Art. 155. Compete aos Estados e ao Distrito Federal instituir impostos sobre: I - transmissão causa mortis e doação, de quaisquer bens **ou direitos**.
-
- **A usucapião não é fato gerador do ITCD.**
- **A transmissão anterior da posse – se causa mortis ou doação - deve ser tributada? Cabe ao Estado cobrar.**

DECADÊNCIA NO CASO DA DOAÇÃO

- Processo: Apelação Cível 1.0188.16.009607-2/001
- Relator(a): Des.(a) Yeda Athias Data de Julgamento: 28/09/2021
- Data da publicação da súmula: 04/10/2021
- EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - TRIBUTÁRIO - EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL - ITCD - DOAÇÃO DE NUMERÁRIOS - AUSÊNCIA DE DECLARAÇÃO - DECADÊNCIA - TERMO INICIAL - PRIMEIRO DIA DO EXERCÍCIO SEGUINTE ÀQUELE EM QUE O LANÇAMENTO PODERIA TER SIDO EFETUADO - RESP Nº 1.841.798/MG (TEMA 1048) - TRANSCURSO DO PRAZO - DECADÊNCIA RECONHECIDA - RECURSO DESPROVIDO.
- O col. Superior Tribunal de Justiça, por ocasião do recente julgamento do REsp nº 1.841.798/MG (tema 1048), fixou a seguinte tese: "**O Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação - ITCDM, referente a doação não oportunamente declarada pelo contribuinte ao fisco estadual, a contagem do prazo decadencial tem início no primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado, observado o fato gerador, em conformidade com os arts. 144 e 173, I, ambos do CTN.**"
- - Considerando que transcorreu mais de cinco anos entre o termo inicial do prazo decadencial, isto é, do primeiro dia do exercício seguinte em que o lançamento poderia ter sido efetuado, forçoso reconhecer que se operou a decadência para constituição do crédito tributário e, portanto, imperiosa a manutenção da sentença recorrida.

DECADÊNCIA - ITCD NA SUCESSÃO CAUSA MORTIS - CASO DE INVENTÁRIO

- https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201800772170&dt_publicacao=05/05/2021
- Para inventário o "prazo decadencial, nos casos de ITCDM, **tem início a partir do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que ocorreu o trânsito em julgado da sentença homologatória da partilha**"
- stj - AgInt no AREsp 1273589 / PR **RELATOR** Ministro GURGEL DE FARIA - T1 - PRIMEIRA TURMA - **DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE** DJe 05/05/2021
- **EMENTA:** TRIBUTÁRIO. ITCDM. **DECADÊNCIA.** SENTENÇA QUE HOMOLOGA A PARTILHA. TRÂNSITO EM JULGADO. TERMO INICIAL. 1. Esta Corte superior firmou o entendimento segundo o qual o "prazo decadencial, nos casos de ITCDM, **tem início a partir do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que ocorreu o trânsito em julgado da sentença homologatória da partilha**, que seria a data em que o lançamento poderia ter ocorrido" (AgInt no AREsp 1.473.610/PR, rel. Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 08/06/2020, DJe 15/06/2020).

Modelo de ata notarial para fins de usucapião extrajudicial

ATA NOTARIAL DE
USUCAPIÃO QUE
REQUEREM XXXX E XXXX,
NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, na data xxxxxxxx, nesta cidade de xxxxxxxxxx, Estado de Minas Gerais, no CARTÓRIO xxxxxxxx, com endereço xxxxxxxxxxxxxxxx, e-mail: XXX, eu, Escrevente, lavro a presente Ata Notarial nos termos previstos no art. 384, do Código de Processo Civil, artigo 263, Inciso I e V, do Provimento 93/CGJ/2020, e arts. 4º, Inciso I, e 5º do Provimento nº 65/CNJ/2017, tendo sido solicitada em XXXX, por **XXXX**, e-mail: XXXX e **XXXX**, e-mail: XXXX, acompanhados por seu advogado **XXXX**. Os REQUERENTES compareceram ao cartório e solicitaram que eu, Escrevente, analisasse os documentos por eles apresentados e **verificasse a presença dos requisitos para a usucapião extrajudicial e a existência da posse, lavrando ata notarial, o que fiz, da seguinte forma: A) DO IMÓVEL USUCAPIENDO:** Lote XXX, do quarteirão XXXX, do Bairro XXX, Belo Horizonte, Minas Gerais, sendo que a Certidão de Origem de Lote nº XXXX, solicitada em XXX, expedida pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, MG, apresenta as seguintes informações em relação ao imóvel usucapiendo: A Subsecretaria de Regulação Urbana, no uso de suas atribuições conferidas pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, certifica que: De acordo com a Planta CP XXXX, APROVADA PELO DECRETO XXX em XXXX o lote XXX do quarteirão XXX do/a Bairro XXXX, originou-se de LASTREAMENTO DO LEVANTAMENTO DA SITUAÇÃO EXISTENTE DE FATO, DE PARTE DO LOTEAMENTO DENOMINADO BAIRRO xxxxxxxx. Este lote corresponde ao lote XXX, quarteirão XXX, da Planta Particular não aprovada do/a BAIRRO **Av. Afonso Pena, 3355, salas 207/208, Belo Horizonte/MG – Tel. (31) 99651-1900 e-mail cursosindic@gmail.com**

xxxx. De acordo como Memorial Descritivo assinado por XXXX, engenheira civil, inscrita no CREA-MG sob o nº XXX, o imóvel usucapiendo possui uma área total de xxxm². **A.1 – a área onde se encontra o imóvel usucapiendo possui matrícula ou transcrição:** Foi apresentada matrícula com ônus e ações, nº XXXX, livro 2, folha 1, do xxxº Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG, expedida em XXXX. **A.2 – descrição do imóvel conforme consta na matrícula em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização:** XXXXX. **A.3 – se o imóvel é urbano ou rural:** Foi apresentado o IPTU para o imóvel usucapiendo, índice cadastral nº XXXX, donde se conclui tratar-se de imóvel urbano. **A.4 - as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo:** o imóvel usucapiendo possui a construção de uma residência unifamiliar de dois pavimentos, conforme Memorial Descritivo assinado por XXXX, engenheira civil, inscrita no CREA-MG sob o nº XXXX. **A.5 – o endereço do imóvel usucapiendo:** conforme consta do IPTU/2022, índice cadastral XXXX, o imóvel usucapiendo está localizado na Rua XXXX. **A.6 – esta usucapição refere-se a apenas um imóvel. A.7 – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo:** o valor venal relativo ao IPTU/2022 é de R\$ 214.455,00 (duzentos e quatorze mil quatrocentos e cinquenta e cinco reais). **B) QUANTO AO TITULAR DO IMÓVEL LANÇADO NA MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO OBJETO DA USUCAPIÃO:** conforme matrícula nº XXXX, livro 2, folha 1, do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Minas Gerais, a titular do imóvel objeto da usucapição é XXXX. **C) DOS REQUERENTES DA USUCAPIÃO:** são requerentes da usucapição XXX e XXX, acima qualificados. **D) QUANTO À MODALIDADE DA USUCAPIÃO:** usucapição pretendida é a extraordinária pró-moradia, prevista no art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil, com prazo de 10 (dez) anos, espécie que independe de justo título. **E) QUANTO À POSSE: E.1 – a origem da posse:** os requerentes declaram sob as penas da lei que a posse sobre o imóvel usucapiendo se deu XXXX. **E.2 – as características da posse:** os requerentes utilizam o imóvel usucapiendo como sua moradia. **E.3 – o tempo de posse:** conforme declaração dos requerentes, eles têm a posse do imóvel usucapiendo desde 1990; somam, portanto, 32 (trinta e dois) anos de posse. **E.4 – provas da posse:** foram apresentadas diversas provas da posse, dentre elas: XXXXX. **F) QUANTO AO OBSTÁCULO PARA A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE POR ESCRITURA PÚBLICA:** não houve negócio jurídico entre os requerentes da usucapição e o proprietário registral, tendo em vista que houve ocupação do imóvel. **G) MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL USUCAPIENDO:** foi apresentado Memorial Descritivo, assinado por XXXX, engenheira civil, inscrita no CREA-MG sob o nº XXXX, no qual consta a seguinte descrição: XXXX. **H) DOS CONFRONTANTES: H.1) Foi apresentado Levantamento Planimétrico e Arquitetônico, assinado por XXXX, inscrita no CREA/MG sob o nº XXX, onde consta os seguintes confrontantes. H.1.1) Lote XX, da quadra XXX, do Bairro XXX, Belo Horizonte, MG - Confinante: Maria da XXXX. H.1.2) Lote XXX, da quadra XXX, do Bairro XXX, Belo Horizonte, MG -**

Confinantes: Antônio XXXX. **H.2) DAS COMPROVAÇÕES APRESENTADAS RELATIVAMENTE AOS CONFRONTANTES: H.2.1)** Guia de IPTU/xxx, com índice cadastral XXXX, em nome de Maria XXX. **H.2.2)** Matrícula nº XXXX, livro 2, expedida pelo 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG, onde constam como proprietários: XXXX. **I) DO JUSTO TÍTULO:** a usucapião é extraordinária, de modo que dispensa a apresentação desse documento. **J) DOS DEPOIMENTOS: J.1)** O requerente XXXXX, solicitou que eu, Escrevente, no dia XXXX, através de videoconferência, tomasse o seu depoimento pessoal, o que fiz, tendo previamente advertido o requerente da sua responsabilidade cível e penal em caso de falso testemunho. As informações obtidas foram as seguintes: o requerente relatou que é o atual possuidor do imóvel usucapiendo, que está localizado à XXXX, possuindo uma área de aproximadamente 520m², com 1 (uma) casa de 2 (dois) pavimentos, em alvenaria, de frente para a Rua XXX, e aos fundos, há um muro de arrimo. Relatou também que fez uma reforma completa no imóvel usucapiendo ao longo dos anos em que exerce sua posse, tendo iniciado por volta de 1990. Em relação aos confrontantes do imóvel, o requerente relatou que à direita é XXXX, à esquerda são o XXX, XXX e XXX, e aos fundos é a Rua XXX. O depoente disse ainda que tem a posse do imóvel há 35 anos. O requerente relatou que já morava na região antes de ter a posse do imóvel usucapiendo, e que via o referido imóvel abandonado, ele conseguiu então contato com a senhora XXXX, que alugou o imóvel a ele. Após 01 ano alugando o imóvel, o contrato foi renovado automaticamente por mais alguns meses. Ele disse que quando entrou no imóvel, ele estava abandonado e destruído, sendo que a condição era que a senhora XXX iria melhorar as condições de moradia, porém como a senhora XXXX não se manifestava, o requerente foi fazendo benfeitorias no imóvel. Posteriormente, em contato com a senhora XXXX, ela relatou que não reformaria o imóvel, porque iria vendê-lo, o requerente então vendeu um lote próximo ao imóvel usucapiendo para apurar o dinheiro, e a seguir, fez a proposta de compra, como não houve retorno, ele parou de pagar o aluguel, continuou fazendo as reformas e permaneceu na posse do imóvel. O requerente, disse, também, que não há direitos reais (hipoteca, servidão ou alienação fiduciária) incidentes sobre o imóvel e que nunca houve questionamento ou impedimento à posse do imóvel, sendo que esta foi sempre contínua e exercida com ânimo de dono, e que sempre utilizou o imóvel como moradia. Concluiu dizendo que hoje é reconhecido como dono do imóvel. **J.2) DEPOIMENTO PESSOAL DAS TESTEMUNHAS: J.2.1)** Os requerentes solicitaram que eu, Escrevente, no dia 21/05/2022, através de videoconferência, tomasse o depoimento pessoal de XXXX, na qualidade de testemunha, visando prestar informações sobre a posse do autor. Tomei, portanto, o depoimento, tendo previamente advertido a testemunha da sua responsabilidade cível e penal em caso de falso testemunho. Foi também perquirida a testemunha sobre a existência de impedimento ou suspeição, tendo respondido negativamente. No depoimento foi dito o seguinte: XXXXX. **J.2.2)** Os requerentes solicitaram que eu, Escrevente, no dia xxxx, tomasse o depoimento pessoal de XXXX, na

qualidade de testemunha, visando prestar informações sobre a posse do autor. Tomei, portanto, o depoimento, tendo previamente advertido a testemunha da sua responsabilidade cível e penal em caso de falso testemunho. Foi também perquirida a testemunha sobre a existência de impedimento ou suspeição, tendo respondido negativamente. No depoimento foi dito o seguinte: XXXX. **K) DA DILIGÊNCIA ELETRÔNICA:** No dia XXXX, foi solicitado que eu, Escrevente, através de diligência, constatasse o estado do imóvel localizado na Rua XXX, Belo Horizonte, MG, o que fiz da forma ora descrita: No dia XXX entrei em contato com o advogado dos requerentes da usucapião, XXXX.. **K.1)** Primeiro foi verificada a parte externa do imóvel, segundo a divisa com os confrontantes do lado direito (XXX) e esquerdo (XXX). **K.2).** Após mostrar a parte externa, foi verificada a parte interna do imóvel, sendo que se trata de uma edificação residencial de dois pavimentos. **L) OUTRAS INFORMAÇÕES REFERENTES AO CASO: L.1 - DAS DECLARAÇÕES DOS REQUERENTES:** Os requerentes declaram que o seu estado civil permanece inalterado até a presente data. **M) DA CIÊNCIA: M.1)** Os requerentes foram alertados por esta Tabeliã de que a prestação de declaração falsa configura crime de falsidade, sujeito às penas da lei. **M.2)** Os requerentes foram cientificados de que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis. **M.3)** Cópias de todos os documentos foram arquivados a pedido dos requerentes, tendo-lhes sido informado que o processo extrajudicial correrá perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, onde deverão ser apresentados os documentos comprobatórios originais ou autenticados, mas ainda assim os requerentes solicitaram que ficassem arquivados os documentos ora mencionados. Ficam arquivados nesta serventia, os arquivos referentes aos depoimentos e a diligência eletrônica descritos na presente ata notarial. Segue em anexo à presente ata notarial um CD com a reprodução dos depoimentos e diligência eletrônica citados anteriormente. A presente ata notarial foi lida e assinada pelos requerentes. Ficam arquivados neste Cartório, os documentos necessários para lavratura da presente escritura, dentre eles os exigidos no Provimento 93/CGJ/2020. EMOLUMENTOS: XXXXX