



## Usucapião extrajudicial - Roteiro para advogado

### INSTRUÇÕES PARA INGRESSO NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

#### 1. PREVISÃO LEGAL:

##### a) Código de Processo Civil 2015:

1. Art. 1.071, Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015;

##### b) Lei de Registros Públicos:

1. Art. 216-A, Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

##### c) Normativa da Corregedoria-Geral da Justiça de Sergipe:

1. Provimento nº 19, de 29 de setembro de 2017, da CGJ/SE.

##### d) Provimento nº 65 de 14/12/2017, da Corregedoria Nacional de Justiça.

#### 2. ESPÉCIES DE USUCAPIÃO:

TEMPO	ESPÉCIE DE USUCAPIÃO	REQUISITOS	PREVISÃO LEGAL
02 anos	Usucapião Conjugal/Familiar por abandono de lar	Requisitos obrigatórios ou comuns: <b>posse ininterrupta e sem oposição</b> . Requisitos facultativos ou específicos: 02 anos de <b>abandono do lar</b> (casamento ou união), posse exclusividade, imóvel urbano de até <b>250,00m<sup>2</sup></b> , desde que não seja proprietário de <b>outro imóvel</b> urbano ou rural.	Art. 1.240-A, Código Civil
05 anos	Ordinária Habitacional (ou Pro Labore) e Tabular	Requisitos obrigatórios ou comuns: <b>posse ininterrupta e sem oposição</b> . Requisitos facultativos ou específicos: se além dos específicos <b>boa-fé e justo título</b> : imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no <b>registro (tabular)</b> constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, e ainda <b>função social</b> (estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos rurais de interesse social e econômico).	Art. 1.242, parágrafo único, Código Civil
	Constitucional Urbana Habitacional (ou Pro Labore)	Requisitos obrigatórios ou comuns: <b>posse ininterrupta e sem oposição</b> . Requisitos facultativos ou específicos: área urbana de até <b>250m<sup>2</sup></b> e ainda <b>função social</b> (para fins de sua moradia e sua família), desde que o possuidor <b>não seja proprietário</b> de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 1.240, Código Civil e art. 183, Constituição Federal
	Constitucional Rural Habitacional (ou Pro Labore)	Requisitos obrigatórios ou comuns: <b>posse ininterrupta e sem oposição</b> . Requisitos facultativos ou específicos: zona rural não superior a <b>50 hectares</b> e ainda <b>função social</b> (tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia) e desde que o possuidor <b>não seja proprietário</b> de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 1.239, Código Civil e art. 191, Constituição Federal
	Especial Urbana Coletiva	Requisitos obrigatórios ou comuns: <b>posse ininterrupta e sem oposição</b> . Requisitos facultativos ou específicos: área urbana com <b>de até 250m<sup>2</sup> cada unidade, ocupada por população de baixa renda para sua moradia</b> , onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, desde que os possuidores <b>não sejam proprietários</b> de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 10, Lei n. 10.257/2.001 (Estatuto da Cidade), modificada pela Lei n. 13.465/17



10 anos	Extraordinária Habitacional (ou Pro Labore)	Requisitos obrigatórios ou comuns: <b>posse ininterrupta e sem oposição</b> . Requisitos facultativos ou específicos: para fins de <b>moradia habitual</b> ou que tenha o possuidor <b>realizado obras</b> ou serviços de caráter produtivo ( <i>independentemente</i> de justo título e boa-fé).	Art. 1.238, parágrafo único, Código Civil
	Ordinária (ou comum)	Requisitos obrigatórios comuns: <b>posse ininterrupta e sem oposição</b> . Requisitos facultativos ou específicos: <b>com justo título e boa-fé</b> . Também pode ser <b>tabular</b> (art. 214, LRP), cancelado posteriormente; mas, sem os requisitos da função social, sobe para 10 anos.	Art. 1.242 e 1.379, Código Civil
	Especial Indígena	Requisitos obrigatórios ou comuns: <b>posse ininterrupta e sem oposição</b> . Requisitos facultativos ou específicos: <b>índio</b> , integrado ou não, que ocupe como próprio, por 10 anos consecutivos, trecho de terra inferior a <b>50 hectares</b> .	Art. 33, Lei nº 6.001/73 (Estatuto do Índio)
15 anos	Extraordinária	Requisitos obrigatórios ou comuns: <b>posse ininterrupta e sem oposição</b> ( <i>independentemente</i> de justo título e boa-fé).	Art. 1.238, Código Civil

### 3. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS (apresentar preferencialmente na ordem abaixo):

\*Os documentos devem ser apresentados no original. (art. 4º, § 1º, Provimento nº 65/2017 CNJ).

\*\*Obs.: O § 1º do artigo 4º do Provimento 65 exige que os documentos sejam apresentados no original. Contudo, o § 3º ressalta que o documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado, sendo dispensada a apresentação em cópia autenticada.

#### a) Requerimento assinado por advogado (art. 1º Provimento nº 19, de 29 de setembro de 2017, da CGJ/SE; art. 319, CPC; art. 3º Provimento nº 65/2017 CNJ):

1. Deve-se atender aos requisitos da petição inicial com base no Código de Processo Civil, no que couber, e demais requisitos constantes no CNNR:

1.1. *Endereçamento ao registrador de imóveis competente;*

1.2. *Qualificação dos requerentes e requeridos, sendo:*

1.2.1. **PESSOA NATURAL:** Os nomes e qualificação completa da pessoa natural e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, indicando a nacionalidade, capacidade jurídica, profissão, estado civil (data do casamento, regime do casamento, indicação do registro do pacto antenupcial, se houver), endereço e lugar de domicílio, ou existência de união estável (com escritura de união estável registrada), o número de inscrição no CPF e Carteira de Identidade (RG ou CNH), bem como seu endereço eletrônico.

1.2.2. **PESSOA JURÍDICA:** O nome/razão social da pessoa jurídica, endereço da sede, endereço eletrônico, número do CNPJ, número de registro na Junta Comercial (NIRE) ou no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas; indicação do representante legal, com sua qualificação (nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, RG e CPF, e endereço completo). Informar que ato dá poderes de representação (cláusula do contrato social, ata de eleição, procura) e anexar os documentos comprobatórios.

1.3. *O fato e os fundamentos jurídicos do pedido:*

1.3.1. *Indicação da espécie de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;*

1.3.2. *A origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;*



\*\*\*A usucapião não irá regularizar a construção. O interessado deverá apresentar, posteriormente, o habite-se e CND do INSS ou declaração de dispensa (nas hipóteses legais).

- 1.3.3. *Informações que justifiquem os impedimentos ou dificuldades para a regularização de sua propriedade pelos meios ordinários;*
- 1.3.4. *Nome e qualificação completa de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à do requerente para completar o período aquisitivo, se for o caso;*
- 1.3.5. *Número da matrícula/transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra matriculado ou registrado;*
- 1.3.6. *Valor atribuído ao imóvel:* o valor do imóvel 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 (§ 8º do art. 4º do Provimento nº 65/2017 CNJ).  
Caso o imóvel tenha sido declarado pelo usucapiente em sua Declaração de Imposto de Renda, sugere-se que conste no requerimento inicial dois valores: o valor fiscal (IPTU ou ITR) e o valor de mercado ou o já declarado para a Receita Federal, para que não haja divergência de informações no momento que o Registro de Imóveis encaminhar a DOI para a Receita Federal.
- 1.4. *Nome, número de inscrição na OAB, endereço completo, número do telefone e endereço de e-mail do advogado que representar o requerente.*  
Todas as intimações serão feitas através do advogado, por e-mail (art. 9º, §1º, Prov. 65/2017 do CNJ).
- 1.5. *Os pedidos, com as suas especificações, sendo necessário requerer, ao menos:*
  - 1.5.1. *O processamento do pedido;*
  - 1.5.2. *A notificação dos interessados que não anuíram expressamente à usucapião (se houver). Deve ser informado o endereço de quem será notificado e cabe ao requerente provar a legitimidade dos notificados;*
  - 1.5.3. *A notificação para que as Fazendas Públicas (da União, Estado e Município) se manifestem sobre o pedido;*
  - 1.5.4. *A publicação de edital para a ciência de terceiros eventualmente interessados;*
  - 1.5.5. *O deferimento do pedido, com o consequente reconhecimento da usucapião;*
  - 1.5.6. *O registro da usucapião na matrícula do imóvel ou naquela que será aberta, no caso de ainda não existir.*
- 1.6. *O valor da causa (deve ser igual ao valor atribuído ao imóvel - art. 292, II, CPC);*
  - 1.6.1 *Art. 5º O valor da base de cálculo a ser considerado para fins de enquadramento nas tabelas em anexo, nos serviços cartorários com conteúdo financeiro praticados pelos notários e registradores, será determinado pelos parâmetros a seguir, prevalecendo o que for maior (Lei nº 8.639/2019, estabelece a tabela de emolumentos no Estado de Sergipe).*
- 1.7. *Instrução com os documentos necessários à comprovação do preenchimento dos requisitos da usucapião (ata notarial e demais documentos comprobatórios da origem, continuidade, natureza e tempo da posse).*

\*\*\*\*Atenção: Conforme determina o § 2º do artigo 4º do Provimento nº 65/2017 CNJ: “o requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo”.

O requerente deverá fornecer, ainda, as 3 cópias para cientificação dos três entes públicos.

b) **Procuração ad judicia outorgada ao advogado;**

1. É necessário reconhecer firma na procuração particular (art. 4º, VI, Provimento nº 65/2017 CNJ);



2. É fundamental que sejam outorgados poderes especiais para formular pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião relativamente ao imóvel usucapiendo, nela consignando sua descrição sucinta, de modo que seja possível identificar o bem.
3. Se for defensor público, apresentar declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso, que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

c) Certidões do Ofício de Registro de Imóveis:

1. Apresentar todas as certidões, independentemente de terem sido apresentadas ao Tabelião de Notas para lavratura da ata notarial, com validade de 30 dias, considerando a data de prenotação no Ofício de Registro de Imóveis:
  - 1.1. *Imóvel usucapiendo com matrícula/transcrição: inteiro teor, ônus e ações (e negativa de alienações posteriores, em caso de transcrição);*
  - 1.2. *Imóvel usucapiendo sem matrícula/transcrição: negativas de ônus com ações;*
  - 1.3. *Imóveis confrontantes com matrícula/transcrição: inteiro teor e, no caso de transcrição, ônus e ações e negativa de alienações posteriores;*
  - 1.4. *Imóveis confrontantes sem matrícula/transcrição: negativas de ônus com ações;*

d) Ata Notarial lavrada por Tabelião de Notas:

1. Trata-se do instrumento capaz de atestar o tempo de posse do requerente e de toda a cadeia possessória que configure o direito à aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião;
2. É livre a escolha do Tabelião, ressalvada a limitação territorial para realizar diligências (art. 9º, da Lei nº 8.935/94: observados os limites do município para o qual recebeu a delegação);
3. Recomenda-se solicitar ao Tabelião de Notas a prática de diligências no imóvel a fim de se verificar a real situação do imóvel, da posse e dos confrontantes, o que poderá agilizar a conclusão do procedimento perante o Registro de Imóveis.
4. 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.
5. Deve constar da ata que: *“o requerente foi cientificado 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”*.
6. Requisitos (artigo 384 do novo CPC; art. 4º, Provimento nº 65/2017 CNJ e art. 2º do Provimento nº 19, de 29 de setembro de 2017, da CGJ/SE):

6.1. *Qualificação completa do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião (Art. 4º, I, do Provimento nº 65/2017 CNJ; art. 100, III, CNNR):*

6.1.1. *Pessoas físicas: nome completo, sem abreviaturas ou dubiedades; nacionalidade; estado civil (ou indicação de viver em união estável, se for o caso); profissão; cédula de identidade ou filiação; CPF; se casadas ou em união estável, também nome do cônjuge/companheiro, com qualificação completa, data e regime de bens do casamento (ou data do início da união estável) endereço eletrônico, domicílio e residência;*

6.1.2. *Pessoas jurídicas: nome; CNPJ; endereço eletrônico; endereço completo da sede, qualificação completa do representante e dados da procura ou contrato social que lhe dão poder de representação;*

6.2. *Certidões do Ofício de Registro de Imóveis: inteiro teor, ônus e ações (e negativa de alienações posteriores, em caso de transcrição). Se o imóvel não tiver registro identificado, certidões negativas de busca;*

6.3. *A descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer ação no imóvel usucapiendo;*



- 6.4. Os nomes dos confrontantes e, se possível, de eventuais titulares de direitos reais e de outros direitos incidentes sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes;
- 6.5. O tempo e as características da posse do requerente e de eventuais antecessores;
- 6.6. A forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte interessada;
- 6.7. A modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- 6.8. Eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pela parte interessada;
- 6.9. O número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- 6.10. O valor atribuído ao imóvel usucapiendo (o valor do imóvel 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* apurado em laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado com inscrição no órgão competente, art. 3º, V, do Provimento nº 19, de 29 de setembro de 2017, da CGJ/SE);
- 6.11. A continuidade e a durabilidade do exercício da posse pela parte interessada;
- 6.12. O exercício da posse com ânimo de dono pela parte interessada;
- 6.13. Quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo;
- 6.14. Outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;
- 6.15. Demais itens e documentos apresentados ao Tabelião;
- 6.16. **OBSERVAÇÃO:** o fato de constar na ata notarial os documentos e as certidões, não dispensam a sua apresentação ao Registro de Imóveis dentro do prazo de validade.

**e) Justo título:**

1. Trata-se do comprovante de uma relação negocial (instrumento particular de promessa de compra e venda, arras, contrato de compra e venda etc.) cuja finalidade é demonstrar a origem, a continuidade, a natureza, o tempo da posse e, principalmente, a boa-fé.
2. Obrigatório nas espécies:
  - 2.1. *Usucapião Ordinária* (art. 1.242, CC);
  - 2.2. *Usucapião Ordinária Habitacional e Pro Labore* (art. 1.242, parágrafo único, CC).
- 2.3. Nas demais espécies, se houver justo título, não deixar de apresentá-lo, pois em muito contribuirá para a comprovação da origem, continuidade, natureza, e tempo da posse.

**f) Outros documentos comprobatórios:**

Documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse (IPTU, conta de energia elétrica, conta de água, conta de telefone fixo, condomínio etc.), sempre no original (art. 4º, § 1º, Provimento nº 65/2017 CNJ).

1. Poderão ser apresentados documentos complementares que comprovem a posse, tais como fotos do imóvel, declarações de confrontantes e testemunhas, dentre outros;
2. Mesmo havendo justo título, outros documentos comprobatórios deverão ser apresentados.
3. O § 1º do artigo 4º do Provimento 65 exige que os documentos sejam apresentados no original. Contudo, o § 3º ressalta que o documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado, sendo dispensada a apresentação em cópia autenticada.



**g) Planta, memorial descritivo e ART/RRT:**

1. Apresentar planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, por profissional legalmente habilitado, por todos os titulares de direitos reais (proprietários, usufrutuários etc.) e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e nas matrículas dos imóveis confinantes, com todas as firmas reconhecidas.
  - 1.1. *Caso o imóvel objeto da usucapião seja uma unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, fica dispensada a apresentação da planta e do memorial descritivo, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula (art. 4º, §5º, Provimento 65/2017 CNJ), devendo a anuência dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ser apresentada em documento apartado;*
  - 1.2. *Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico. Caso não conste sua anuência nos documentos, ele será notificado para manifestar seu consentimento expresso em 15 dias, interpretando o silêncio como concordância (art. 216-A, § 11, Lei 6.015/73);*
  - 1.3. *Caso o imóvel objeto da usucapião se localizar em condomínio edilício ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula do terreno (art. 7º, Provimento nº 65/2017 CNJ).*
2. O imóvel urbano deve ser descrito com coordenadas georreferenciadas (SIRGAS 2000).
  - 2.1. *No caso de imóveis urbanos, é dispensada a descrição com coordenadas georreferenciadas apenas no caso de imóvel constante de loteamento aprovado e registrado, desde que na Serventia existam a planta e o memorial, com os quais coincida a descrição apresentada pelo requerente;*
  - 2.2 *No caso de imóveis rurais, é sempre necessária a descrição com coordenadas georreferenciadas, nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos seus decretos regulamentadores (art. 2º, V, do Provimento nº 19, de 29 de setembro de 2017, da CGJ/SE), salvo na hipótese remota de imóvel com matrícula já georreferenciada e, igualmente, desde que na Serventia existam a planta e o memorial, com os quais coincida a descrição apresentada pelo requerente.*
3. Os imóveis confrontantes devem ser indicados pelo número da matrícula ou transcrição, porém, se o requerente alegar não as possuir, devem ser ao menos indicados:
  - 3.1. *Imóveis urbanos: pela rua e número (se houver edificação), ou pela rua, nome do loteamento, número do lote e da quadra (se lote em loteamento regularizado), ou no mínimo pelo número da inscrição cadastral;*
4. Se o imóvel for cortado por área pública, o memorial e planta devem descrever cada área separadamente (art. 176, § 1º, I, Lei 6.015/73);
5. Eventual rasura na planta ou memorial deverá ser ressalvada (assinada) por todos (responsável técnico, requerente e titulares de direitos/confrontantes);
6. Apresentar arquivo eletrônico (por CD ou e-mail) contendo a descrição do imóvel;
7. A ART/RRT deverá ser apresentada no original ou cópia autenticada, devidamente quitada.

**h) Certidões Judiciais:**

1. Válidas por 30 dias.
2. Apresentar certidões negativas, cíveis e criminais, dos distribuidores da Justiça Estadual e Federal e Trabalhista, provindas do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, expedidas em nome:
  - 2.1. *do requerente e do respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;*
  - 2.2. *do requerido e do respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;*
  - 2.3. *de todos os demais possuidores e dos respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, nos casos de soma de períodos de posse anteriores à do Requerente (accessio ou sucessio possessionis);*
3. Caso alguma certidão seja positiva, é necessário apresentar certidões de objeto e pé das ações existentes.

i) **Certidão de Pagamento ou Desoneração do ITBI;**

1. Havendo justo título que constitua negócio jurídico oneroso (ex: promessa de compra e venda, cessão de promessa de compra e venda etc.), deverá ser apresentada a certidão de pagamento ou desoneração de ITBI.

j) **Certidão de Pagamento ou Desoneração do ITCMD;**

1. Havendo justo título que constitua negócio jurídico gratuito (ex: doação, promessa de doação, partilhas etc.), deverá ser apresentada a certidão de pagamento ou desoneração de ITCMD.

k) **Demais documentos:**

1. O Advogado poderá apresentar quaisquer outros documentos probatórios que entender indispensáveis ao bom desempenho do pedido da usucapião;
2. O Oficial de Registro poderá solicitar outros documentos que se fizerem necessários no decorrer do procedimento extrajudicial.

4. **SITUAÇÕES ESPECIAIS:**

a) **Espólio – no caso de imóvel cujo possuidor tenha falecido:**

1. O(s) requerente(s) possuidor(es) deverão comparecer em nome próprio (e não como representantes do espólio);
2. O(s) herdeiro(s) deverá(ão) comparecer na condição de requerente(s):
  - 2.1. *Se nem todos os herdeiros requererem, deve-se apresentar escritura pública que comprove a renúncia dos demais ou a apresentação de eventual partilha em que a posse foi atribuída apenas a(o)s requerente(s);*
  - 2.2. *Se não for possível comprovar que os requerentes são todos os herdeiros, deve-se apresentar declaração, sob as penas da lei, sobre a relação dos herdeiros.*
3. Observação: se um sucessor requerer em nome próprio, sem comparecimento dos demais herdeiros e sem que haja renúncia destes, e não se enquadrando em uma das situações anteriores, o prazo de posse do requerente não poderá englobar o prazo do antecessor.

b) **Regime de bens do requerente diverso do legal:**

1. Apresentar pacto e certidão de casamento para registro ou certidão do pacto registrado em outro RI (arts. 150 e 584 do CNNR, art. 1.657, CC);
2. Se o pacto já estiver registrado nesta Serventia, não há necessidade de apresentar os documentos acima.

c) **Pessoa jurídica requerente (art. 118, CC e 100, V do CNNR):**

1. Exige-se representação por administrador com poderes suficientes, ou por procurador regularmente constituído;
2. Deve-se apresentar certidões atualizadas (originais ou cópias autenticadas) expedidas dentro dos respectivos prazos de validade pela Junta Comercial ou pelo cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

d) **Perempção (art. 9º, § 2º, Provimento nº 65/2017 CNJ):**



1. O não atendimento às intimações formuladas pelo registrador, conforme o caso, cumulada com a paralisação do procedimento por mais de trinta dias (art. 205, LRP), poderá caracterizar omissão do interessado em atender às exigências legais, ensejando a rejeição do pedido e arquivamento, com o cancelamento dos efeitos da prenotação;
2. Permite-se a renovação do pedido, mas iniciar-se-á novo procedimento, com nova prenotação e nova autuação, com nova qualificação registral, admitindo-se aproveitamento de documentos e atos regularmente praticados exceituados os com prazo de validade.
3. Obs.: Em caso de impugnação do pedido por qualquer um dos notificados, a documentação será entregue ao requerente a fim de que possa pleitear perante o Juízo competente da comarca da situação do imóvel. Mas, se decorrido o prazo de 60 dias, sem que a parte retire a documentação, o procedimento também será arquivado na Serventia Extrajudicial (art. 12 do Provimento nº 19, de 29 de setembro de 2017, da CGJ/SE).

e) **Ônus real ou gravame (art. 14, Provimento nº 65/2017 CNJ):**

1. A existência de ônus real ou gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impede o reconhecimento extrajudicial de usucapião, hipótese em que o título de propriedade será registrado respeitando-se aqueles direitos, transportando-os, ressalvada a hipótese de cancelamento mediante anuênciam expressa do respectivo titular de tais direitos. Em sentido contrário, a impugnação do titular do ônus ou gravame impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

f) **Usucapião como meio de fraude:**

1. A usucapião extrajudicial não será admitida quando há outra forma legal de aquisição da propriedade e não houver justa causa para a via eleita pelo solicitante;
2. A tentativa de usucapião extrajudicial como meio de fraude, por exemplo, para evitar recolhimento de imposto de transmissão, será indeferida. Por isso que, mesmo quando houver justa causa para a via administrativa, o pagamento dos impostos de transmissão respectivos será exigido.
3. Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à escrituração ordinária das transações e, assim, impedir 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 o Registrador de Imóveis 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 (§ 2º do art. 13 do Provimento nº 65/2017 CNJ).



TIAGO MENDONÇA  
REGISTRO IMOBILIÁRIO