

RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO (Diretrizes para fins de lavratura da ata notarial)
Base legal: Artigo 1.071 da Lei nº 13.105/2015 (Novo Código de Processo Civil)
Regulamentação Normativa: Provimento CGJ-RJ nº 23/2016, DOERJ de 12.05.2016, págs. 62 a 66
TÍTULO Ata notarial de constatação da exteriorização da posse, dos indícios da sua duração e de outras circunstâncias relevantes para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião

1. Providências e verificações antes das diligências e da lavratura da ata notarial	Observações
Autuar o pedido firmado por escrito, contendo os fatos a serem constatados.	
Verificar se o pedido inclui a realização de diligências.	
Verificar se as diligências serão realizadas somente dentro dos limites territoriais da serventia ou se serão estendidas para além dos limites territoriais da serventia. Em todo caso, as diligências deverão ser realizadas de uma só vez.	
Esclarecer ao interessado que não sendo reconhecida a usucapião no Registro de Imóveis o pedido deverá ser feito pela via judicial.	
Esclarecer ao interessado que será certificado na ata notarial apenas o que for constatado, independente dos termos do pedido ou de ser ou não favorável ao requerente.	
Constar do pedido do interessado informação deste acerca do valor de mercado aproximado do imóvel, o qual deverá constar da ata notarial.	
Verificar se o imóvel objeto da posse e da diligência possui registro ou matrícula. Se possuir, solicitar a juntada da certidão do registro ou da matrícula do imóvel usucapiendo. Se não possuir, solicitar juntada de certidão negativa para fins de usucapião.	
Constar do pedido do interessado informação acerca do tempo da sua posse sobre o imóvel usucapiendo.	
Juntar os documentos apresentados pelo interessado referentes à sua posse.	
Verificar se a posse do interessado é originária ou sucessória.	
Sendo sucessória, verificar se foi adquirida a título singular (compra, doação, etc) ou universal (herança).	
Tratando-se de posse a título singular, verificar se o interessado está somando o tempo da posse anterior com o tempo da sua posse, e se a posse ou posses anteriores são contínuas e pacíficas. Não devem ser consideradas posses por períodos interrompidos.	
Tratando-se de posse a título universal, verificar se há inventário concluído ou em andamento e se há outros herdeiros envolvidos.	
Se o requerimento for para reconhecimento de usucapião ordinária, o tempo da posse do requerente e ou dos antecessores deve constar de justo título (algum documento escrito válido de transmissão da posse).	
Receber os emolumentos, incluindo o valor das diligências, se for o caso.	

2. Verificações e levantamentos durante a realização das diligências	Observações
Verificar se as características físicas do imóvel coincidem ou não com as informações constantes dos documentos apresentados (medidas e confrontações), registrando eventuais divergências.	
Verificar se existem acessões (construção) no imóvel e de que tipo (residência ou comércio; casa, barracão ou depósito), bem como as características do imóvel (se de barro, palha ou alvenaria; o tipo de cobertura (se colonial, fibrocimento ou outra cobertura); se tem ou não reboco (externo e interno); se está ou não pintada (por fora e por dentro); o tipo de piso (cerâmico ou de terra batida), o número de cômodos; se é construção antiga, nova ou se aparenta ter sido reformada recentemente, etc.	
Verificar se existem benfeitorias (plantações) no imóvel e de que tipo (lavoura de arroz, de café, de feijão, pomar, jardim, etc.).	
Verificar se o imóvel está delimitado em todo o seu perímetro ou apenas em parte dele; o tipo de delimitação existente (muro ou cerca, e, nesse caso, de que tipo: mourão de madeira, de concreto, arame farpado, liso, bambu, etc.).	
Verificar se existem sinais que possam indicar que o requerente e sua família residem no imóvel (retratos da família, móveis, utensílios, local de estudo, etc.), sem, contudo, emitir juízo de valor.	
Verificar as características dos imóveis confrontantes (rua, beco, servidão, terreno, construção residencial, comercial, igreja, etc.).	
Saber dos confrontantes há quanto tempo residem no local e a que título (locação, comodato, posse, propriedade).	
Caso os moradores confrontantes não sejam titulares de direitos sobre os imóveis confrontantes, obter deles informações sobre os titulares desses direitos, havendo ou não registro ou matrícula do imóvel usucapiendo ou dos imóveis confrontantes.	
Colher dos confrontantes informações acerca do tempo da posse do requerente e se a posse é mansa e pacífica; se sabem ou reconhecem ser o requerente o dono do imóvel usucapiendo; se há concordância quanto aos limites da posse exercida e quaisquer outras informações que os confrontantes possam prestar, favoráveis ou não à pretensão do requerente, com a devida identificação do declarante.	
Sendo os confrontantes titulares de direitos sobre os respectivos imóveis, saber se concordam com a planta (que não estará em mãos) do imóvel do requerente que será apresentada no Registro de Imóveis juntamente com a ata notarial. Em caso afirmativo, os confrontantes e respectivos cônjuges devem ser qualificados e assinar a ata notarial.	
Ou, na hipótese anterior, estando com a planta em mãos, colher as assinaturas dos confrontantes e respectivos cônjuges. Nesse caso, todos devem comparecer ao tabelionato para reconhecer suas firmas na planta.	
Juntar e relacionar quaisquer documentos apresentados na ocasião, favoráveis ou não à pretensão do requerente.	
Verificar se o imóvel usucapiendo constitui-se de sobrado ou casa em condomínio edilício. Em caso positivo, basta comparecer como anuente dos confrontantes o síndico do condomínio.	

Tratando-se de salas, lojas e apartamentos em condomínio edilício fica dispensada a anuência dos confrontantes ou síndico.	
Verificar se o imóvel a ser usucapido confronta com imóvel pertencente a mais de um proprietário (condomínio voluntário). Em caso positivo, basta comparecer como anuente um dos proprietários com o respectivo cônjuge, se casado.	
Verificar se o imóvel a ser usucapido confronta com imóvel objeto de sucessão hereditária. Em caso positivo, deverá comparecer como anuente o inventariante <u>ou</u> os herdeiros identificados em escritura pública declaratória da inexistência de outros herdeiros.	
Verificar se o imóvel a ser usucapido confronta com imóvel sem registro ou transcrição. Em caso positivo, deve comparecer como anuentes os ocupantes identificados em diligência, com os respectivos cônjuges, se casados.	

3. Características da posse verificada nas diligências	Tipo da Usucapião	Base legal
Posse direta <u>ou</u> indireta , com intenção de ser dono, mansa, pacífica e ininterrupta há 15 anos , sem justo título e boa-fé. (Obs.: A posse direta pode ser exercida por um locatário, comodatário ou simples ocupante, sem intenção de ser dono).	Extraordinária comum	Art. 1.238, <i>caput</i> , do Código Civil
Posse direta, com intenção de ser dono , mansa, pacífica e ininterrupta há 10 anos , sem justo título e boa-fé, cujos documentos, informações e ou circunstâncias indicam que o posseiro estabeleceu no imóvel sua moradia habitual <u>ou</u> realizou obras ou serviços de caráter produtivo.	Extraordinária qualificada ou com prazo reduzido	Art. 1.238, Parágrafo único, do Código Civil
Posse direta <u>ou</u> indireta , mansa, pacífica e ininterrupta há 10 anos , com justo título (<i>quaisquer documentos que comprovem a aquisição do imóvel</i>) e de boa-fé. Salvo disposição legal em contrário, havendo justo título, presume-se a boa-fé.	Ordinária comum	Art. 1.242, <i>caput</i> , do Código Civil
Posse direta , mansa, pacífica e ininterrupta há 05 (cinco) anos , adquirida onerosamente mediante justo título que teve seu registro cancelado no Registro de Imóveis, desde que o interessado tenha estabelecido no imóvel sua moradia habitual <u>ou</u> nele realizado investimentos de caráter social e econômico (quaisquer benfeitorias ou acessões que não seja a moradia do interessado).	Ordinária qualificada ou com prazo reduzido	Art. 1.242, Parágrafo único, do Código Civil
Posse direta , mansa, pacífica e ininterrupta há 05 (cinco) anos, de área urbana com no máximo 250m ² , utilizado para moradia do interessado <u>ou</u> de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, nem tampouco já tenha sido beneficiado por usucapião especial urbana no passado.	Especial urbana (moradia)	Art. 1.240 do Código Civil
Posse direta , mansa, pacífica e ininterrupta, há 05 (cinco) anos, de área de terra em zona rural não superior a 50 hectares; tornada produtiva pelo trabalho do interessado <u>ou</u> de sua família, que nela estabeleceu a sua moradia, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.	Especial rural (pró-labore)	Art. 1.239 do Código Civil
Posse direta de imóvel com no máximo 250m ² , por 2 (dois) anos ininterruptamente, sem oposição e com exclusividade; cuja propriedade é dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar; utilizado para sua moradia <u>ou</u> de sua família, e não sendo proprietário de outro imóvel urbano ou rural.	Familiar	Art. 1.240-A do Código Civil

Posse coletiva , ininterrupta e sem oposição por 05 (cinco) anos , sobre área urbana com mais de 250m ² , por possuidores de baixa renda ; que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural e desde que não seja possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor.	Coletiva	Art. 10 da Lei nº 10.257/2001
--	----------	-------------------------------

4. Documentos e outras circunstâncias que podem constar da ata notarial	Observações
Apresentação da planta da situação do imóvel, contendo ou não a assinatura dos titulares de direitos reais e de outros sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes, no caso de haver matrícula desses imóveis.	
Apresentação de memorial descritivo do imóvel usucapiendo, assinado por profissional habilitado, com firma reconhecida e com prova de anotação de responsabilidade técnica (ART).	
Declaração do requerente de que desconhece a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo.	
Declaração do solicitante e de eventuais testemunhas acerca do tempo e demais circunstâncias qualificadoras da posse, na hipótese de não se realizar diligências, como no caso do imóvel situar-se fora dos limites territoriais do tabelionato.	
Comparecimento dos titulares de direitos reais sobre o imóvel usucapiendo e ou sobre os imóveis, devidamente qualificados, para anuir com a pretensão do requerente.	
Ser o imóvel usucapiendo unidade condominial para justificar o . Em caso positivo, basta comparecer como anuente dos confrontantes o síndico do condomínio.	
Verificar se o imóvel a ser usucapido confronta com imóvel pertencente a mais de um proprietário (condomínio voluntário). Sendo o caso, basta comparecer como anuente um dos proprietários.	

5. Devem, obrigatoriamente, constar da ata notarial e serem arquivados no tabelionato de notas	Observações
Declaração de que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade e que servirá apenas para instrução de pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião.	
Relação dos documentos apresentados antes ou durante as diligências, cujos originais serão entregues ao interessado juntamente com a ata notarial para que instruem o requerimento ao Registro de Imóveis.	
Cópias autenticadas de todos os documentos apresentados antes ou durante as diligências, inclusive dos documentos de identificação dos que comparecerem na ata notarial e das certidões e demais documentos nela mencionados.	
Informações sobre consulta ao BIB (arts. 242 e 243 da CNCJG-RJ)	
Informações sobre consulta ao CNIB (Provimento nº 39/2014, CNJ)	