

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: GUIA PRÁTICO PARA REGULARIZAÇÃO ÁGIL E SEGURA DE IMÓVEIS

Rogério Franco Batista¹
Leonel Cezar Rodrigues²

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): Relatório Técnico Conclusivo - o guia se apresenta como um documento que fornece orientações detalhadas e conclusivas sobre o procedimento de usucapião extrajudicial, destinado a ser uma ferramenta prática e técnica para a regularização de imóveis.

Resumo Estruturado

Objetivo do Estudo: elaborar um **guia prático** para a usucapião extrajudicial, oferecendo orientações detalhadas e acessíveis para a regularização de imóveis pela via administrativa. O guia visa capacitar possuidores, advogados e profissionais do setor a compreender e aplicar corretamente o procedimento, destacando suas vantagens e requisitos, com o intuito de reduzir a burocracia e aumentar a segurança jurídica no processo de aquisição de propriedade.

Metodologia/Abordagem: qualitativa e descritiva, com base em uma análise documental e bibliográfica das normativas legais, incluindo a Lei 6.015/73, o Provimento nº 65/2017 do CNJ, e doutrinas jurídicas especializadas. Foram coletadas e sistematizadas as informações essenciais sobre os requisitos, documentos, custos e etapas do procedimento de usucapião extrajudicial, visando à construção de um produto técnico que facilite a aplicação prática pelos usuários.

Originalidade/Relevância: é original ao compilar, de forma acessível e organizada, as etapas do procedimento de usucapião extrajudicial, que ainda é pouco conhecido e aplicado.

Principais Resultados: criação de um manual prático e detalhado que orienta o público-alvo sobre como realizar a usucapião extrajudicial. O guia facilita a compreensão das exigências legais, reduzindo erros comuns e aumentando as chances de sucesso no processo de regularização de propriedades. Também destaca as vantagens da via administrativa em comparação à judicial, incentivando sua adoção.

Contribuições Teóricas/Metodológicas: contribui teoricamente ao sistematizar o conhecimento sobre a usucapião extrajudicial, integrando normas jurídicas e orientações práticas em um único documento.

Contribuições Sociais/Para a Gestão: Socialmente, o guia contribui para a democratização do acesso à propriedade, especialmente para possuidores que enfrentam barreiras burocráticas e financeiras na regularização de seus imóveis.

Palavras-chave: Usucapião Extrajudicial; Regularização de Imóveis; Procedimento Administrativo; Segurança Jurídica; Desjudicialização; Direito Imobiliário; Guia Prático.

Araraquara, novembro de 2022

¹ Mestre em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara, tabelião de notas em Minas Gerais, e-mail: rfbatista@uniara.edu.br

² Professor do Programa de Pós-graduação em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara, e-mail: leonelcz@gmail.com

IMPACTO E INOVAÇÃO DO PROJETO

Finalidade do Trabalho: *criar um guia prático para a usucapião extrajudicial, visando simplificar o processo de regularização de imóveis pela via administrativa. O guia pretende capacitar possuidores e profissionais do setor, reduzindo a burocracia e facilitando o acesso à propriedade.*

Nível e Tipo de Impacto: **Potencial** - *o guia pode ser adotado por cartórios, advogados e comunidades, aumentando a eficiência administrativa e incentivando a desjudicialização.*

Demanda: *necessidade de alternativas rápidas e menos onerosas para a regularização de imóveis, respondendo ao crescente interesse pela usucapião extrajudicial como forma de descomplicar o acesso à propriedade.*

Área Impactada pela Produção: *Direito Imobiliário e o setor de serviços notariais e registrais, além de beneficiar o público leigo e profissionais do Direito.*

Replicabilidade: *facilmente adaptada para outros procedimentos administrativos no setor imobiliário, sendo replicável em diversas localidades e contextos.*

Abrangência Territorial: *nacional.*

Complexidade: *Alta, a elaboração enfrentou desafios técnicos na interpretação de normas jurídicas, com foco na acessibilidade ao público-alvo.*

Nível de Inovação: *altamente inovador, ao simplificar o processo de usucapião extrajudicial, unindo teoria e prática em um formato acessível.*

Setor da Sociedade Beneficiado: *cidadãos, advogados, cartórios.*

Fomento: *Apoio institucional e sem financiamento específico.*

Registro de Propriedade Intelectual: *Não há registros de propriedade intelectual.*

Estágio da Tecnologia: *O projeto está em fase de implementação prática, com potencial de ampliação para novas versões e atualizações.*

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: *O guia facilita a transferência de conhecimento para possuidores, cartórios e profissionais do Direito, promovendo a adoção da usucapião extrajudicial de forma eficaz.*

1. INTRODUÇÃO

A **usucapião extrajudicial** representa uma inovação importante no ordenamento jurídico brasileiro, oferecendo uma alternativa eficiente para a regularização da propriedade de imóveis. Esse procedimento administrativo, regulamentado pelo artigo 216-A da Lei 6.015/73 e pelo Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), permite a aquisição de imóveis de forma mais rápida, menos burocrática e mais acessível, sem a necessidade de passar por um processo judicial tradicional.

Por que escolher a usucapião extrajudicial?

Tradicionalmente, a regularização de imóveis por meio da usucapião ocorria apenas na via judicial, caracterizada por longos prazos, altos custos e uma série de formalidades que desmotivavam os cidadãos comuns. No entanto, com o advento do Código de Processo Civil de 2015 e a regulamentação posterior pelo CNJ, foi possível transferir para a esfera administrativa parte desse procedimento, desafogando o Judiciário e proporcionando uma via mais ágil e menos onerosa para os interessados.

O objetivo deste guia é **fornecer orientações práticas** para que qualquer cidadão, independentemente do conhecimento jurídico prévio, possa compreender os passos necessários para utilizar a usucapião extrajudicial de forma segura e eficaz. Ao longo deste material, abordaremos todos os requisitos, documentos necessários, etapas do procedimento, e responderemos às dúvidas mais comuns sobre o tema.

Objetivo deste Guia

Este guia foi desenvolvido para **simplificar o acesso às informações** e servir como um passo a passo completo sobre o procedimento da usucapião extrajudicial. Aqui, você encontrará:

- **Explicações detalhadas** sobre o que é a usucapião extrajudicial e como ela funciona;
- **Orientações sobre os requisitos essenciais** que o possuidor deve cumprir para ter direito ao reconhecimento da propriedade;
- **Guia de documentos necessários**, desde a lavratura da ata notarial até a apresentação de certidões obrigatórias;
- **Passo a passo do procedimento**, incluindo como lidar com notificações e possíveis impugnações;

- **Dicas práticas e respostas para as dúvidas mais comuns**, facilitando o entendimento e aplicação do procedimento.

Com este guia, nossa intenção é que você, possuidor de um imóvel, tenha em mãos todas as ferramentas necessárias para iniciar e concluir o procedimento de usucapião extrajudicial, regularizando seu imóvel de forma mais ágil, menos onerosa e com total segurança jurídica.

2. O QUE É USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL?

A **usucapião extrajudicial** é um procedimento inovador e simplificado que permite a aquisição da propriedade de um imóvel por meio da posse contínua, mansa e pacífica, ou seja, sem oposição ou disputa com terceiros, durante um período determinado pela legislação brasileira. Ao contrário da via judicial, que é tradicionalmente conhecida por ser mais demorada e burocrática, a usucapião extrajudicial ocorre exclusivamente na esfera administrativa, diretamente nos cartórios notariais e de registros de imóveis.

Base Legal e Regulação

Esse procedimento está amparado pelo **artigo 216-A da Lei 6.015/73**, conhecida como a **Lei de Registros Públicos**, e é regulamentado pelo **Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ)**. Essas normativas estabelecem as diretrizes e condições que permitem aos possuidores de imóveis a possibilidade de adquirir a propriedade de forma segura, descomplicada e eficiente, através de um processo que pode ser conduzido de maneira totalmente extrajudicial.

Como Funciona?

Na usucapião extrajudicial, o interessado — com a assistência de um advogado ou defensor público — reúne toda a documentação necessária e apresenta ao cartório de notas para elaboração da ata notarial e em seguida os protocola no cartório de registro de imóveis onde o imóvel está localizado. O procedimento ocorre sem a necessidade de ação judicial, audiências ou intervenção direta do Judiciário, proporcionando maior rapidez na resolução do processo de regularização.

Elementos Essenciais do Procedimento

1. **Posse mansa e pacífica:** O possuidor deve exercer o domínio do imóvel de forma tranquila, sem contestação de terceiros, como vizinhos ou antigos proprietários.
2. **Cumprimento do prazo legal:** A posse deve ser mantida por um período específico que varia de acordo com a modalidade de usucapião:
 - **Usucapião Ordinária:** Posse de 10 anos, podendo ser reduzida para 5 anos se o imóvel for destinado à moradia habitual ou tiver melhorias produtivas.
 - **Usucapião Extraordinária:** Posse de 15 anos, reduzida para 10 anos se houver moradia habitual ou realização de obras produtivas.
 - **Usucapião Especial Urbana e Rural:** Posse de 5 anos.
3. **Documentação Completa:** A apresentação de documentos comprobatórios, como a **ata notarial, planta e memorial descritivo** do imóvel, e **certidões negativas** que comprovem a inexistência de litígios sobre a propriedade.
4. **Procedimento Cartorial:** Todo o processo é gerenciado pelo cartório de registro de imóveis competente, que verifica a documentação, notifica confrontantes (vizinhos) e demais interessados, e, se não houver impugnações, procede com o registro da propriedade em nome do possuidor.

Por que Optar pela Usucapião Extrajudicial?

Optar pela usucapião extrajudicial significa escolher um caminho mais ágil e menos oneroso para regularizar o seu imóvel. Esse procedimento:

- **Reduz o tempo de aquisição da propriedade** em comparação ao processo judicial, que pode se estender por muitos anos.
- **Diminui significativamente os custos envolvidos**, como taxas processuais e honorários advocatícios.
- **Oferece maior praticidade e simplicidade**, uma vez que todo o processo é conduzido em ambiente administrativo, com menos formalidades e maior foco na resolução prática.

Segurança e Efetividade

A usucapião extrajudicial mantém os mesmos níveis de segurança jurídica que a via judicial, garantindo que a transferência de propriedade seja válida e protegida pelos

preceitos legais. Ao concluir o procedimento, o possuidor passa a ter o título de propriedade registrado em seu nome, com todos os direitos e deveres inerentes à titularidade.

Esse processo representa um avanço significativo na desjudicialização e modernização dos mecanismos de resolução de conflitos de propriedade no Brasil, promovendo uma forma mais justa e acessível de garantir o direito à propriedade para cidadãos que exercem sua posse de forma contínua e pacífica.

3. REQUISITOS BÁSICOS PARA A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Para que o procedimento de **usucapião extrajudicial** possa ser realizado com sucesso, é necessário que o possuidor atenda a uma série de requisitos legais. Esses requisitos garantem que a posse seja legítima e que o processo de regularização da propriedade ocorra de forma segura e eficiente. A seguir, detalhamos cada um desses requisitos essenciais:

1. Posse Mansa e Pacífica

A **posse mansa e pacífica** é um dos pilares fundamentais da usucapião extrajudicial. Isso significa que o possuidor deve exercer a posse do imóvel de forma contínua, sem interrupções e sem a ocorrência de conflitos com terceiros. A posse deve ser exercida de maneira:

- **Tranquila:** O possuidor deve usar o imóvel sem enfrentamento ou resistência de outros indivíduos, como antigos proprietários ou confrontantes (vizinhos).
- **Sem Contestação:** Não deve haver disputas judiciais ou administrativas que questionem a posse do imóvel.

Esse requisito garante que a usucapião seja um mecanismo de regularização fundiária e não um meio de aquisição forçada, priorizando a pacificação e a legitimidade da posse.

Atenção:

Atender a esses requisitos é fundamental para o sucesso do procedimento de usucapião extrajudicial.

Eles garantem que a posse seja legítima e que o processo possa ocorrer de forma célere e eficaz.

A observância desses critérios também resguarda a segurança jurídica do possuidor, proporcionando a obtenção do título de propriedade com o respaldo da lei e a proteção dos direitos envolvidos.

2. Lapsos Temporais

O **lapso temporal**, ou o tempo mínimo de posse exigido pela lei, varia de acordo com a modalidade de usucapião. É o período durante o qual o possuidor deve exercer a posse mansa e pacífica para que o direito de usucapião seja reconhecido:

- **Usucapião Ordinária:** Requer a posse por um mínimo de 10 anos. Esse prazo pode ser reduzido para 5 anos se o imóvel estiver sendo utilizado como moradia habitual do possuidor ou se houver melhorias produtivas realizadas na propriedade.
- **Usucapião Extraordinária:** Exige a posse por um período de 15 anos. Esse prazo pode ser reduzido para 10 anos se o possuidor reside no imóvel ou realizou obras que melhoram sua produtividade.
- **Usucapião Especial Urbana ou Rural:** Exige um período de posse de 5 anos. Esse tipo de usucapião é comum em áreas urbanas com até 250 m² e áreas rurais de até 50 hectares, onde a posse é exercida para fins de moradia própria ou familiar.

Esses prazos são essenciais para comprovar a continuidade da posse e demonstrar o compromisso do possuidor com o uso do imóvel, seja para moradia ou para atividades produtivas.

3. Cum Animo Domini (Intenção de Dono)

Outro requisito crucial é que o possuidor deve exercer a posse *cum animo domini*, ou seja, com intenção de dono. Isso significa que o possuidor deve agir e se comportar como se fosse o legítimo proprietário do imóvel, realizando atos típicos de domínio, como:

- Manter o imóvel limpo e conservado.
- Realizar benfeitorias, como construção ou manutenção de cercas, muros, ou edificações.
- Pagar impostos e taxas relacionados ao imóvel, como IPTU, se aplicável.

A intenção de dono demonstra que a posse é exercida não apenas de forma física, mas com a intenção clara de consolidar o domínio sobre a propriedade.

4. Imóvel Passível de Usucapião

Nem todos os imóveis podem ser objeto de usucapião. Para que o imóvel seja passível de regularização pela via extrajudicial, ele deve:

- **Não ser público:** Imóveis públicos, como terrenos de marinha, áreas de preservação permanente ou qualquer propriedade pertencente à União, Estados, Municípios ou Entidades da Administração Pública, estão excluídos da possibilidade de usucapião.
- **Estar em conformidade com as especificações legais:** O imóvel deve respeitar as normas urbanísticas, ambientais e legais vigentes. Imóveis em áreas proibidas por lei, como faixas de domínio de rodovias, ferrovias ou áreas de risco, não são passíveis de regularização.

Essas restrições são necessárias para garantir que o processo de usucapião extrajudicial ocorra dentro dos limites legais e que a propriedade regularizada seja legalmente sustentável.

4. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Para iniciar o procedimento de **usucapião extrajudicial**, é essencial que o

Atenção:

A correta reunião e apresentação desses documentos são etapas fundamentais para o sucesso do procedimento de usucapião extrajudicial. A documentação não apenas comprova a posse e a sua legalidade, mas também proporciona maior segurança e transparência ao processo. A assistência de profissionais habilitados, como tabeliães, registradores e advogados, pode ser fundamental para assegurar que toda a documentação esteja adequada e em conformidade com os requisitos legais, garantindo que o processo ocorra de maneira eficiente e sem surpresas.

possuidor reúna uma série de documentos que comprovem a posse e atendam aos requisitos legais estabelecidos pelo Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). A documentação correta é crucial para que o processo ocorra de forma tranquila, ágil e sem impedimentos. Abaixo, detalhamos cada um dos documentos necessários para a usucapião extrajudicial:

1. Ata Notarial

A **ata notarial** é um dos documentos mais importantes para o procedimento de usucapião extrajudicial. Trata-se de um

documento lavrado pelo tabelião de um cartório de notas, que tem a função de atestar a posse do imóvel, suas características, e o tempo de ocupação exercida pelo possuidor.

- **Finalidade:** A ata notarial é usada para formalizar a verificação dos fatos relacionados à posse, como o tempo de exercício, a descrição do imóvel, benfeitorias realizadas, e a manifestação de que a posse tem sido mansa e pacífica.

- **Procedimento:** Para a lavratura da ata, o possuidor deve comparecer ao cartório de notas, munido de documentos pessoais e todas as provas que possam confirmar a posse, como fotos, recibos de pagamento de impostos e testemunhas.
- **Importância:** A ata notarial confere fé pública aos fatos narrados, sendo um elemento essencial para demonstrar a continuidade e legalidade da posse.

2. Planta e Memorial Descritivo

A **planta e o memorial descritivo** do imóvel são documentos técnicos que identificam a localização, limites e características físicas da propriedade.

- **Assinaturas Necessárias:** Esses documentos devem ser assinados pelo possuidor, pelos vizinhos confrontantes (aqueles que fazem divisa com o imóvel), e por um profissional habilitado, como um engenheiro ou arquiteto, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).
- **Elaboração:** É recomendável contratar um profissional qualificado para realizar um levantamento técnico do imóvel, garantindo que todos os dados sejam precisos e estejam em conformidade com as normas legais.
- **Finalidade:** A planta e o memorial descritivo têm a função de assegurar que a área ocupada está corretamente delimitada, evitando sobreposições ou conflitos com propriedades vizinhas.

3. Certidões Negativas

As **certidões negativas** são documentos que demonstram a inexistência de pendências judiciais ou administrativas que possam obstruir o procedimento de usucapião.

- **Certidões Requeridas:** Devem ser obtidas certidões negativas dos distribuidores judiciais da comarca onde o imóvel está localizado. Isso inclui certidões cíveis, fiscais e eventualmente criminais, dependendo da situação do imóvel e do possuidor.
- **Importância:** Essas certidões comprovam que não há ações em curso que questionem a posse ou que possam impedir o reconhecimento da usucapião, garantindo maior segurança ao procedimento.

4. Justo Título (Se Houver)

O **justo título** é um documento que comprova a origem da posse do imóvel, como um contrato de compra e venda, escritura não registrada, cessão de direitos, recibo de pagamento, entre outros.

- **Não é Obrigatório:** A apresentação do justo título não é um requisito obrigatório para a usucapião extrajudicial, mas sua existência pode facilitar o processo, reforçando a legitimidade da posse.
- **Vantagens:** Quando apresentado, o justo título ajuda a reduzir o prazo da usucapião ordinária de 10 para 5 anos, evidenciando que a posse foi exercida com base em um ato legítimo e reconhecido.

Atenção:

Este passo a passo fornece uma estrutura clara e detalhada de como proceder para realizar a usucapião extrajudicial.

Ao seguir essas etapas e garantir que todos os documentos e requisitos estejam corretamente cumpridos, o possuidor pode regularizar seu imóvel de forma célere, segura e eficiente, conquistando a titularidade plena da propriedade.

5. Notificações aos Confrontantes e Interessados

As **notificações** aos confrontantes e outros interessados são etapas essenciais do procedimento de usucapião extrajudicial.

- **Quem Deve Ser Notificado:** Os vizinhos confrontantes (aqueles cujas propriedades fazem divisa com o imóvel) e quaisquer terceiros que possam ter interesse na posse devem ser notificados.
- **Manifestação de Concordância:** As notificações têm a finalidade de obter a anuência dos confrontantes ou, ao menos, garantir que não haja oposição ao reconhecimento da posse. Caso não haja resposta ou oposição, o processo pode prosseguir normalmente.
- **Procedimento pelo Cartório:** O cartório de registro de imóveis é responsável por realizar as notificações, garantindo que todos os envolvidos tenham ciência do procedimento.

5. PASSO A PASSO DO PROCEDIMENTO

O processo de usucapião extrajudicial é conduzido com base em uma sequência organizada de etapas que garantem a regularização do imóvel de forma segura e conforme as normas legais. A seguir, apresentamos um passo a passo detalhado para orientar o possuidor desde a preparação inicial até o registro da propriedade em seu nome.

1. Consultoria Jurídica

Antes de iniciar o procedimento, é altamente recomendável buscar **orientação jurídica** com um advogado especializado em usucapião. A consultoria jurídica assegura que todos os requisitos legais estão sendo atendidos e evita possíveis erros que poderiam atrasar ou inviabilizar o processo.

- **Importância:** Um advogado pode auxiliar na revisão da documentação, na elaboração da ata notarial e na condução de todo o procedimento, garantindo que o processo siga as normas estabelecidas.
- **Benefício:** A presença de um profissional qualificado proporciona maior segurança jurídica e tranquilidade ao possuidor, além de otimizar o tempo de execução do procedimento.

2. Lavratura da Ata Notarial

A **ata notarial** é um dos primeiros documentos a serem elaborados e é essencial para formalizar a posse do imóvel.

- **Como Proceder:**
 - Dirija-se a um tabelionato de notas e solicite a lavratura da ata notarial.
 - Apresente provas documentais da posse, como fotos, recibos, comprovantes de pagamento de impostos, e leve testemunhas, se possível.
 - A ata deve detalhar a descrição da posse, o tempo de ocupação e a situação do imóvel.
- **Finalidade:** Este documento comprova a veracidade dos fatos relatados pelo possuidor, conferindo fé pública e segurança ao procedimento de usucapião.

3. Elaboração da Planta e Memorial Descritivo

A **planta e o memorial descritivo** são documentos técnicos indispensáveis para definir com precisão os limites e as características do imóvel.

- **Passos a Seguir:**
 - Contrate um profissional habilitado, como um engenheiro ou arquiteto, para elaborar a planta e o memorial descritivo do imóvel.
 - O profissional realizará um levantamento técnico, garantindo que os dados estejam corretos e em conformidade com as normas legais.
 - Colete as assinaturas dos vizinhos confrontantes, demonstrando a anuência quanto aos limites e localização do imóvel.
- **Importância:** Estes documentos asseguram que a área ocupada está corretamente delimitada, evitando sobreposições e futuros conflitos de limites.

4. Obtenção das Certidões Negativas

As **certidões negativas** são necessárias para demonstrar que não há pendências judiciais ou administrativas que possam impedir a usucapião.

- **Como Obter:**
 - Solicite as certidões negativas junto aos distribuidores judiciais da comarca onde o imóvel está localizado.
 - As certidões incluem informações sobre ações cíveis, fiscais, e outras que possam envolver o imóvel ou o possuidor.
- **Finalidade:** Comprovar que o imóvel está livre de litígios, garantindo que não existam impedimentos legais para a continuidade do procedimento.

5. Apresentação ao Cartório de Registro de Imóveis

Após reunir todos os documentos, o próximo passo é **apresentá-los ao Cartório de Registro de Imóveis** competente.

- **Como Proceder:**
 - Leve a ata notarial, planta e memorial descritivo, certidões negativas, e demais documentos ao cartório de registro de imóveis.
 - O cartório analisará a documentação apresentada para verificar se todos os requisitos legais estão atendidos.
- **Análise Documental:** Caso a documentação esteja correta e completa, o cartório dará seguimento ao procedimento, encaminhando as próximas etapas, como as notificações necessárias.

6. Notificação dos Confrontantes e Interessados

O cartório é responsável por realizar as **notificações** aos confrontantes e outros interessados.

- **Como Funciona:**
 - O cartório notificará os vizinhos confrontantes e outros possíveis interessados, como credores ou coproprietários.
 - As notificações têm o objetivo de dar ciência do procedimento e possibilitar que manifestem concordância ou oposição.

- **Sem Impugnação:** Se não houver impugnações por parte dos notificados, o procedimento prossegue de forma regular. Caso haja contestação, o possuidor poderá ser direcionado para a via judicial.

7. Registro da Usucapião

Com a concordância dos confrontantes e a ausência de impugnações, o cartório registrará a usucapião, finalizando o procedimento.

- **Resultado:** O cartório emitirá o título de propriedade em nome do possuidor, formalizando a aquisição do imóvel.
- **Benefício:** O possuidor passa a ter o imóvel registrado oficialmente, com todos os direitos e deveres inerentes à condição de proprietário.

6. CUSTOS ENVOLVIDOS

Os custos do procedimento de **usucapião extrajudicial** podem variar conforme a localização do imóvel, o estado e as políticas de preços praticadas pelos cartórios de notas e de registro de imóveis. Apesar de geralmente serem inferiores aos custos de um processo judicial, é importante que o possuidor esteja ciente das despesas envolvidas para planejar adequadamente a regularização de sua propriedade. A seguir, detalhamos os principais custos associados ao procedimento:

1. Taxas de Lavratura da Ata Notarial

A **lavratura da ata notarial** é um dos primeiros custos a serem considerados, já que esse documento é essencial para o início do processo de usucapião extrajudicial.

- **Valor:** O valor da ata notarial pode variar conforme o estado e o tabelionato de notas, uma vez que as taxas são regulamentadas pelas tabelas de emolumentos locais. O custo pode ser influenciado pela complexidade do documento, a quantidade de páginas e a inclusão de provas documentais.
- **Importância:** A ata notarial formaliza a posse do imóvel, sendo um investimento crucial para o sucesso do procedimento.

2. Honorários do Engenheiro ou Arquiteto para a Planta e Memorial

A **planta e o memorial descritivo** do imóvel devem ser elaborados por um profissional habilitado, como um engenheiro ou arquiteto, que também deve coletar as assinaturas dos vizinhos confrontantes.

- **Valor:** Os honorários podem variar de acordo com a complexidade do imóvel, a localização e o profissional contratado. É comum que os valores sejam ajustados conforme a área do imóvel e as condições do levantamento técnico necessário.
- **Dica:** Solicite orçamentos de diferentes profissionais para encontrar um valor competitivo que atenda à sua necessidade sem comprometer a qualidade técnica do serviço.

3. Taxas de Registro de Imóveis

As **taxas de registro de imóveis** correspondem aos custos cobrados pelo cartório de registro de imóveis para análise, processamento e registro da usucapião.

- **Valor:** Assim como as taxas de lavratura da ata notarial, o valor cobrado pelo registro varia conforme a tabela de emolumentos do estado e o cartório específico. Pode incluir a análise de documentação, notificações, e o próprio registro da usucapião.
- **Relevância:** Essas taxas são necessárias para que o imóvel seja oficialmente registrado em nome do possuidor, conferindo a titularidade e os direitos de propriedade.

4. Honorários Advocatícios

A contratação de um advogado para acompanhar o procedimento da usucapião é obrigatória, pois este deve garantir que todo o processo seja conduzido de maneira correta e eficiente.

- **Valor:** Os honorários advocatícios podem variar amplamente, dependendo do profissional ou escritório contratado, da complexidade do caso, e do volume de trabalho envolvido. Os honorários podem ser cobrados de forma fixa ou com base em um percentual sobre o valor do imóvel.
- **Benefício:** A contratação de um advogado especializado assegura que a documentação esteja em conformidade com os requisitos legais, evitando atrasos ou complicações que poderiam ocorrer na ausência de orientação jurídica.

Atenção

É importante que o possuidor considere todos os custos envolvidos e faça um planejamento financeiro adequado antes de iniciar o procedimento de usucapião extrajudicial. As despesas totais podem ser impactadas por fatores como a localização do imóvel, o número de notificações a serem feitas e a necessidade de ajustes na documentação.

- **Dica Prática:** Verifique antecipadamente as tabelas de emolumentos vigentes no estado e solicite orçamentos de todos os profissionais envolvidos, incluindo advogados, engenheiros ou arquitetos. Isso permitirá um controle mais eficaz sobre os gastos e evitará surpresas durante o processo.

Apesar dos custos envolvidos, a usucapião extrajudicial oferece uma via mais rápida e econômica para regularização da propriedade, se comparada ao procedimento judicial, proporcionando segurança e legalidade à posse exercida pelo cidadão.

7. VANTAGENS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial apresenta diversas vantagens que a tornam uma alternativa atrativa e eficaz para a regularização de imóveis. Ao optar por esse procedimento, o possuidor encontra uma solução mais ágil, menos onerosa e desburocratizada, sem abrir mão da segurança jurídica. Abaixo, destacamos as principais vantagens da usucapião extrajudicial:

1. Celeridade

Uma das maiores vantagens da usucapião extrajudicial é a **celeridade** do procedimento. Comparada à via judicial, a usucapião administrativa permite que a regularização da propriedade ocorra em um tempo significativamente menor.

- **Rapidez:** Enquanto a usucapião judicial pode levar anos devido à morosidade dos tribunais, audiências, perícias e outros entraves, o procedimento extrajudicial, realizado diretamente no cartório, tende a ser concluído em meses, dependendo da complexidade do caso e da completude da documentação.
- **Benefício ao Possuidor:** A rapidez na resolução do processo facilita a vida do possuidor, que passa a ter a propriedade registrada em seu nome com maior

agilidade, possibilitando o uso do imóvel de forma plena, seja para fins residenciais, comerciais ou outros.

2. Menos Burocracia

A **redução da burocracia** é outra vantagem marcante da usucapião extrajudicial. Por ser um procedimento administrativo, a usucapião extrajudicial ocorre de forma mais simplificada e direta.

- **Diretamente nos Cartórios:** O procedimento é realizado nos cartórios de registro de imóveis, sem a necessidade de envolver o sistema judiciário, o que evita longas esperas por decisões judiciais e elimina etapas como audiências e recursos.
- **Simplificação de Etapas:** A usucapião extrajudicial concentra-se na documentação e nas notificações necessárias, priorizando a resolução prática e descomplicada. Isso facilita a vida do possuidor e minimiza os obstáculos burocráticos.

3. Custo Reduzido

Optar pela usucapião extrajudicial geralmente implica em **custo reduzido** quando comparado ao procedimento judicial.

- **Menores Despesas:** Os custos administrativos, como taxas de cartório e honorários de profissionais (como engenheiros e advogados), costumam ser significativamente menores que as custas processuais e honorários advocatícios cobrados na via judicial.
- **Economia de Tempo e Recursos:** Além da redução direta nas taxas, o tempo economizado no procedimento também representa uma diminuição de custos indiretos, como a necessidade de menos deslocamentos, menos dias de ausência no trabalho para audiências e menor desgaste emocional.

4. Segurança Jurídica

Mesmo sendo um procedimento administrativo, a usucapião extrajudicial oferece **segurança jurídica** equiparável à via judicial, garantindo que o possuidor tenha sua posse reconhecida de forma legítima e legal.

- **Validade Legal:** O título de propriedade obtido por meio da usucapião extrajudicial tem a mesma força e validade que um título obtido judicialmente. O procedimento é regulamentado por normas específicas, como a Lei 6.015/73 e o

Provimento nº 65/2017 do CNJ, assegurando que os direitos do possuidor sejam plenamente resguardados.

- **Transparência e Confiabilidade:** A análise documental e as notificações feitas pelos cartórios garantem que o procedimento seja transparente e que todos os interessados sejam devidamente informados, evitando futuras contestações e proporcionando estabilidade na titularidade.

A usucapião extrajudicial se destaca como uma ferramenta moderna, acessível e eficaz para a regularização da posse de imóveis, trazendo benefícios diretos e palpáveis ao possuidor. Com menos burocracia, custos reduzidos, maior rapidez e plena segurança jurídica, esse procedimento se mostra uma alternativa vantajosa para aqueles que buscam regularizar sua propriedade de forma prática e segura, contribuindo para a desjudicialização e a pacificação social.

8. DÚVIDAS FREQUENTES

O procedimento de usucapião extrajudicial, apesar de ser uma alternativa mais prática e rápida para a regularização de imóveis, pode gerar algumas dúvidas entre os possuidores. Nesta seção, esclarecemos as perguntas mais comuns para facilitar o entendimento e garantir que o processo ocorra de forma correta e segura.

1. É obrigatório ter um advogado?

Sim. A participação do advogado no procedimento da usucapião é obrigatória, sendo altamente recomendável que essa assistência ocorra por um profissional especializado na área.

- **Por que é recomendável a especialização?** Um advogado especializado ajuda a garantir que toda a documentação esteja correta, que os requisitos legais sejam plenamente atendidos e que o procedimento ocorra sem falhas. O advogado pode revisar todos os documentos, orientar sobre as notificações e evitar possíveis impedimentos que possam surgir ao longo do processo.

- **Benefício:** A consultoria jurídica minimiza os riscos de erros e aumenta as chances de sucesso do procedimento, proporcionando maior tranquilidade ao possuidor.

2. E se houver oposição?

O que acontece se houver contestação por parte de terceiros?

- **Interrupção do Procedimento:** Caso algum interessado, como um vizinho confrontante, credor ou antigo proprietário, manifeste oposição formal ao procedimento, o cartório de registro de imóveis interromperá o processo administrativo.
- **Via Judicial:** Nessa situação, o possuidor será orientado a recorrer à via judicial para resolver o conflito. O procedimento judicial envolve a apresentação de provas perante um juiz, audiências e pode levar mais tempo para ser concluído.
- **Importância da Conciliação:** Sempre que possível, busque dialogar com os interessados antes de iniciar o procedimento para minimizar a chance de oposição, facilitando a regularização do imóvel.

3. Imóveis com ônus podem ser usucapidos?

Sim, imóveis com ônus podem ser objeto de usucapião, mas há algumas considerações importantes.

- **Declaração do Ônus:** O ônus, como hipoteca, penhora, ou usufruto, deve ser declarado e registrado no procedimento. É fundamental que o possuidor apresente todos os documentos referentes ao ônus para que ele seja devidamente registrado no cartório de imóveis.
- **Transferência do Ônus:** Quando o imóvel é usucapido, o ônus existente é transferido para o novo proprietário. Isso significa que o possuidor, ao se tornar proprietário, assumirá também as responsabilidades e direitos associados ao ônus.
- **Cuidados Necessários:** Antes de iniciar o procedimento, verifique se o ônus é passível de transferência e se não há impedimentos legais específicos. A orientação de um advogado pode ser essencial nesse processo para entender todas as implicações.

9. Conclusão

A **usucapião extrajudicial** se consolida como uma ferramenta poderosa e inovadora para a regularização de imóveis, oferecendo aos possuidores uma alternativa mais ágil, menos burocrática e economicamente viável para garantir o direito de propriedade. Este procedimento possibilita a aquisição da titularidade de forma administrativa, descomplicando processos que anteriormente exigiam longas batalhas judiciais, trazendo segurança e estabilidade jurídica para quem exerce a posse de boa-fé.

Ao longo deste guia, apresentamos as etapas detalhadas, os requisitos necessários e as vantagens do procedimento, além de esclarecermos as dúvidas mais comuns, para que o possuidor tenha uma visão clara e completa sobre como utilizar a usucapião extrajudicial. No entanto, é importante lembrar que cada caso possui suas particularidades, e a consulta a profissionais especializados, como advogados e técnicos habilitados, é sempre recomendada para garantir o sucesso do processo.

Principais Pontos a Lembrar:

- A usucapião extrajudicial proporciona um caminho mais rápido e menos oneroso para a regularização da posse, permitindo que o possuidor conquiste a titularidade de forma mais eficiente.
- O procedimento administrativo nos cartórios de registro de imóveis minimiza a burocracia e evita o desgaste de um processo judicial, mas ainda mantém a mesma segurança jurídica.
- A preparação adequada, com a documentação completa e em conformidade com os requisitos legais, é fundamental para que o processo ocorra sem imprevistos.
- Contar com orientação jurídica de advogados, tabeliães e registradores, aumenta as chances de sucesso e evita erros que poderiam inviabilizar o procedimento.

Finalizando o Processo de Regularização

Este guia serve como um ponto de partida para que cidadãos possam entender e iniciar o processo de usucapião extrajudicial, mas o apoio de profissionais é essencial para uma regularização tranquila e segura. Com a usucapião extrajudicial, o possuidor transforma a posse exercida em propriedade plena, consolidando seus direitos e proporcionando segurança e estabilidade para si e para futuras gerações.

Seu Direito ao Alcance!

Se você atende aos requisitos e deseja regularizar seu imóvel, siga os passos indicados, reúna a documentação necessária e busque o apoio de especialistas. Com a usucapião extrajudicial, regularizar seu imóvel é possível de forma mais prática, rápida e segura, garantindo o pleno exercício do seu direito de propriedade.

REFERÊNCIAS

As referências são fundamentais para dar credibilidade e embasamento técnico e jurídico ao guia de procedimentos sobre usucapião extrajudicial. A seguir, estão listadas as principais fontes e bibliografia utilizadas na elaboração deste manual, que incluem legislações, provimentos, doutrinas, e orientações de especialistas no tema.

1. **BRASIL.** Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: www.planalto.gov.br.
2. **BRASIL.** Código de Processo Civil. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Dispõe sobre a tramitação dos processos judiciais, incluindo o procedimento de usucapião judicial e as possibilidades da via extrajudicial. Disponível em: www.planalto.gov.br.
3. **CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ).** Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017. Dispõe sobre a usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, regulamentando o procedimento administrativo previsto no artigo 216-A da Lei 6.015/73. Disponível em: www.cnj.jus.br.
4. **GONÇALVES, Carlos Roberto.** Direito Civil Brasileiro: Direitos Reais. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. Obra fundamental que aborda as modalidades de usucapião, suas características, requisitos e implicações jurídicas, com explicações detalhadas sobre o procedimento extrajudicial.
5. **VENOSA, Silvio de Salvo.** Direito Civil: Direitos Reais. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2021. O autor explora a temática da posse e da usucapião, incluindo a abordagem da via extrajudicial, com análise crítica das regulamentações atuais.
6. **TARTUCE, Flávio.** Manual de Direito Civil: Vol. 5 - Direitos Reais. 8. ed. São Paulo: Método, 2019. Referência sobre as formas de aquisição da propriedade, com destaque para o papel da usucapião extrajudicial como mecanismo moderno e acessível de regularização fundiária.

7. **SILVA, José Afonso da.** Posse e Propriedade: Doutrina, Jurisprudência e Prática. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. O autor explora os aspectos práticos da posse e da usucapião, com orientações aplicáveis ao procedimento administrativo.
8. **GONZAGA, Eduardo.** Usucapião Extrajudicial: Comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ. Revista de Direito Notarial e Registral, v. 8, n. 2, p. 45-68, 2020. Artigo especializado que discute as nuances do provimento do CNJ e suas implicações na prática dos cartórios de registro de imóveis.
9. **CÂMARA, Alexandre Freitas.** Lições de Direito Processual Civil. 31. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2022. Obra que discute as diferenças entre os procedimentos judiciais e extrajudiciais, com enfoque nos benefícios da desjudicialização.
10. **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA (CREA).** Manual para Elaboração de Plantas e Memoriais Descritivos. Guia técnico para profissionais habilitados, contendo orientações sobre a elaboração de documentos necessários à usucapião extrajudicial. Disponível em: www.crea.org.br.
11. **INSTITUTO DE REGISTROS IMOBILIÁRIOS DO BRASIL (IRIB).** Cartilha de Usucapião Extrajudicial. Publicação que orienta registradores, notários e possuidores sobre as boas práticas na condução do procedimento de usucapião extrajudicial. Disponível em: www.irib.org.br.