

O Novo CPC e o Usucapião Extrajudicial

IX Encontro Notarial e Registral do RS
Porto Alegre, 24 e 25 de abril de 2015

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

O Novo CPC e o Usucapião Extrajudicial

Sumário

1. Novo Código de Processo Civil
2. Usucapião Extrajudicial

1. Novo Código de Processo Civil



- Diversas foram as alterações introduzidas no Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015).
- Apresento alguns temas com impacto nas áreas registral e notarial.

Competência

Art. 53. É competente o foro:

III - do lugar:

f) da sede da serventia notarial ou de registro, para a ação de reparação de dano por ato praticado em razão do ofício;

- **Ex.1: Procuração pública com assinatura falsificada. A competência para a ação será a comarca da sede do Tabelionato em que foi lavrada a procuração e não a comarca em que foi utilizado o instrumento de mandato.**
- **Ex.2: Registro de Imóveis procede ao registro de título referente a imóvel pertencente a outra circunscrição.**

Capacidade Processual

Art. 73. O cônjuge necessitará do consentimento do outro para propor ação que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens.

§ 1º Ambos os cônjuges serão necessariamente citados para a ação:

I - que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens;

- **Adequação do CPC as regras de regimes de bens dispostas no Código Civil de 2002 (Art. 1.647, I).**

Gratuidade

- O Novo CPC editou regras sobre a extensão da gratuidade aos emolumentos de notários e registradores (Art. 98, §1º, IX).
- As **classes** deverão **batalhar** para receberem os emolumentos, conforme disposto no Art. 98, §7º c/c Art. 95, 3º, I – II.

Gratuidade

Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.

§ 1º A gratuidade da justiça compreende:

IX - os emolumentos devidos a notários ou registradores em decorrência da prática de registro, averbação ou qualquer outro ato notarial necessário à efetivação de decisão judicial ou à continuidade de processo judicial no qual o benefício tenha sido concedido.

Gratuidade

Art. 98.

§ 7º Aplica-se o disposto no art. 95, §§ 3º a 5º, ao custeio dos emolumentos previstos no § 1º, inciso IX, do presente artigo, observada a tabela e as condições da lei estadual ou distrital respectiva.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Gratuidade



Art. 95. Cada parte adiantará a remuneração do assistente técnico que houver indicado, sendo a do perito adiantada pela parte que houver requerido a perícia ou rateada quando a perícia for determinada de ofício ou requerida por ambas as partes.

- § 3º Quando o pagamento da perícia for de responsabilidade de beneficiário de gratuidade da justiça, ela poderá ser:
 - I - custeada com recursos alocados no orçamento do ente público e realizada por servidor do Poder Judiciário ou por órgão público conveniado;
 - II - paga com recursos alocados no orçamento da União, do Estado ou do Distrito Federal, no caso de ser realizada por particular, hipótese em que o valor será fixado conforme tabela do tribunal respectivo ou, em caso de sua omissão, do Conselho Nacional de Justiça.
- § 4º Na hipótese do § 3º, o juiz, após o trânsito em julgado da decisão final, oficiará a Fazenda Pública para que promova, contra quem tiver sido condenado ao pagamento das despesas processuais, a execução dos valores gastos com a perícia particular ou com a utilização de servidor público ou da estrutura de órgão público, observando-se, caso o responsável pelo pagamento das despesas seja beneficiário de gratuidade da justiça, o disposto no art. 98, § 2º.

Dúvida da concessão de gratuidade

Art. 98.

§ 8º Na hipótese do § 1º, inciso IX, **havendo dúvida fundada quanto ao preenchimento atual dos pressupostos para a concessão de gratuidade**, o notário ou registrador, após praticar o ato, pode requerer, ao juízo competente para decidir questões notariais ou registrais, **a revogação total ou parcial do benefício** ou a sua substituição pelo parcelamento de que trata o § 6º deste artigo, caso em que o beneficiário será citado para, em 15 (quinze) dias, manifestar-se sobre esse requerimento.

Registro Eletrônico

- **Da Prática Eletrônica de Atos Processuais**

Art. 193. Os atos processuais podem ser total ou parcialmente digitais, de forma a permitir que sejam produzidos, comunicados, armazenados e validados por meio eletrônico, na forma da lei.

Parágrafo único. O disposto nesta Seção aplica-se, no que for cabível, à prática de atos notariais e de registro.

- **O parágrafo único trouxe abertura para a futura regulamentação do Registro Eletrônico.**

Da Ata Notarial

Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

- **A Atividade Notarial foi valorizada com este artigo.**
- **A tendência é uma maior utilização da ata notarial pela sociedade.**

Hipoteca Judiciária

Art. 495. A decisão que condenar o réu ao pagamento de prestação consistente em dinheiro e a que determinar a conversão de prestação de fazer, de não fazer ou de dar coisa em prestação pecuniária valerão como título constitutivo de hipoteca judiciária.

§ 2º A hipoteca judiciária poderá ser realizada mediante apresentação de cópia da sentença perante o cartório de registro imobiliário, **independentemente de ordem judicial**, de declaração expressa do juiz ou de demonstração de urgência.

- **NOVA ESPECIFICAÇÃO DE TÍTULO A SER APRESENTADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS.**

Hipoteca Judiciária

- § 4º A hipoteca judiciária, uma vez constituída, implicará, para o credor hipotecário, o direito de preferência, quanto ao pagamento, em relação a outros credores, observada a prioridade no registro.
- **PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO E PRINCÍPIO DA PRIORIDADE E PREFERÊNCIA.**

Ação de Divisão e da Demarcação de Terras Particulares

Art. 571. A demarcação e a divisão poderão ser realizadas por escritura pública, desde que maiores, capazes e concordes todos os interessados, observando-se, no que couber, os dispositivos deste Capítulo.

Art. 573. Tratando-se de imóvel **georreferenciado**, com averbação no registro de imóveis, pode o juiz dispensar a realização de prova pericial.

Do Título Executivo

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

XI - a certidão expedida por serventia notarial ou de registro relativa a valores de emolumentos e demais despesas devidas pelos atos por ela praticados, fixados nas tabelas estabelecidas em lei;

- **INSTRUMENTO PARA O TABELIÃO OU REGISTRADOR COBRAR OS EMOLUMENTOS NÃO PAGOS.**

Alteração de Regime de Bens

- Art. 734. A alteração do regime de bens do casamento, observados os requisitos legais, poderá ser requerida, motivadamente, em petição assinada por ambos os cônjuges, na qual serão expostas as razões que justificam a alteração, ressalvados os direitos de terceiros.
- § 1º Ao receber a petição inicial, o juiz determinará a intimação do Ministério Público e a publicação de edital que divulgue a pretendida alteração de bens, somente podendo decidir depois de decorrido o prazo de 30 (trinta) dias da publicação do edital.

- § 2º Os cônjuges, na petição inicial ou em petição avulsa, podem propor ao juiz meio alternativo de divulgação da alteração do regime de bens, a fim de resguardar direitos de terceiros.
- § 3º Após o trânsito em julgado da sentença, serão expedidos **mandados de averbação aos cartórios de registro civil e de imóveis** e, caso qualquer dos cônjuges seja empresário, ao Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins.
- **A NORMA FICOU SILENTE QUANTO AO PACTO NUPCIAL.**



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Averbação Premonitória



- Art. 828. O exequente poderá obter certidão de que **a execução foi admitida pelo juiz**, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade.
- § 1º No prazo de 10 (dez) dias de sua concretização, o exequente deverá comunicar ao juízo as averbações efetivadas.
- § 2º Formalizada penhora sobre bens suficientes para cobrir o valor da dívida, o exequente providenciará, no prazo de 10 (dez) dias, o cancelamento das averbações relativas àqueles não penhorados.
- § 3º **O juiz determinará o cancelamento das averbações, de ofício ou a requerimento, caso o exequente não o faça no prazo.**
- § 4º Presume-se em fraude à execução a alienação ou a oneração de bens efetuada após a averbação.

2. Usucapião Extrajudicial



Introdução

O novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, de 16.3.2015), sancionado em 16.3.2015, introduziu na ordem jurídica brasileira, de forma opcional ao jurisdicionado, o instituto da **usucapião extrajudicial**, processada perante o registro de imóveis, como forma de desjudicialização de procedimentos que ganhou ênfase a partir da Emenda Constitucional nº 45/2004, a qual ficou conhecida como emenda da *reforma do judiciário*.

- A **simplicidade** do procedimento facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada.
- A característica diferencial desse novo procedimento será, entretanto, o da **celeridade**, sendo possível estimar que terá uma duração aproximada de 90 a 120 dias, uma vez que se assemelha à retificação consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

Novos Artigos

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da [Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#) (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

[“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:

Notário e Registrador

- É possível o procedimento extrajudicial de usucapião que conta com a participação inicial do Notário (ata notarial) e com a autuação e análise pelo Registrador Imobiliário.
- Este é um trabalho em conjunto exercido pelos Notários e Registradores.

Advogado

- A presença do advogado é indispensável.
- Cabe a este profissional a orientação e análise da configuração da usucapião pelos fatos apresentados.
- O requerente, juntamente com o advogado, deve apresentar o tipo de usucapião que está sendo buscado bem como o cumprimento dos requisitos legais.

Tipo de Usucapião

- O procedimento extrajudicial admite todos os tipos de usucapião, salvo disposição legal em contrário.
- O Código Civil dispõe nos art. 1.238ss diferentes tipos de usucapião.
- **Uma das exceções legais** é o usucapião pela Regularização Fundiária de Interesse Social (Lei 11.977/09), pois há procedimento específico para este tipo de regularização.

Documentos

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

- **O Tabelião como receptor da vontade dos usuários e responsável pela autenticação e veracidade dos fatos, deverá ter os cuidados com a análise de toda a documentação apresentada, para dar início ao procedimento de usucapião extrajudicial.**
- **Isto não retira a responsabilidade dos declarantes (detentor da posse, advogado, profissional habilitado, confrontantes e demais detentores de direitos reais), a exemplo da retificação imobiliária.**

- A ata notarial será 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.

Ata Notarial

ATA NOTARIAL. Aos vinte e quatro (24) dias do mês de abril do ano de dois mil e quinze (2.015), perante mim, **PEDRO ALVARES CABRAL, Tabelião do Tabelionato de Notas da cidade de Lisboa-RS**, neste Tabelionato, a pedido de **PERO VAZ DE CAMINHA**, brasileiro, escritor, portador da carteira nacional de habilitação nº xxxxxxxxxxxx, expedida pelo DETRAN/RS aos xx/xx/xxx, inscrito no CPF/MF sob nº xxxxxxxxxxxxxxxx, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Brasil, nº 1000, bairro América, nesta cidade, neste ato assistido pelo advogado **RUI BARBOSA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB sob nº XXXX e no CPF sob o nº XXXXXXXX, com endereço na rua Chile, nº 10, bairro América, nesta cidade, ficou constatado o seguinte fato: Desde a data de 11 de novembro de 2000, o solicitante possui o imóvel situado área urbana na Rua Brasil, nº 1000, com área superficial de 250m², medindo 10m de frente à dita Rua, a Oeste, medindo 25m a Norte onde divide-se com propriedade Beltrano de Tal, medindo 10m nos fundos a Leste onde divide-se com propriedade de Fulano de Tal e finalmente medindo 25m a Sul onde divide-se com propriedade de Cicrano de Tal. Dito imóvel encontra-se no quarteirão formado pela Rua Brasil, Rua Uruguai, Rua Paraguai, e Rua Argentina, no Bairro América, tudo em conformidade com a planta fornecida, que fica arquivada neste Ofício.

O referido imóvel é de propriedade desconhecida, conforme certidão emitida pelo Registro de Imóveis de Lisboa-RS (em anexo). O solicitante nunca sofreu qualquer tipo de contestação ou impugnação por parte de quem quer que seja, sendo a sua posse, portanto, e sem oposição e ininterrupta durante todo esse tempo. O possuidor desde que entrou para o imóvel agiu como se fosse o próprio dono, tendo nele estabelecido moradia sua e de sua família. O solicitante não é proprietário de nenhum outro imóvel, seja ele rural ou urbano. Foram apresentados documentos para comprovação do período da posse, sendo eles o comprovante de pagamento do IPTU (descrever), comprovantes de pagamento de água e luz (descrever). Foi apresentado contrato de arras firmado entre o solicitante e o FULANO DE TAL (descrever). Finalmente, o solicitante declarou que foi devidamente alertado, por mim Tabelião sobre as consequências da responsabilidade civil e penal da outorga deste ato notarial, pela capacidade civil para o ato, por todos os documentos de identificação apresentados e todas as declarações prestadas.

E, para que produza os necessários efeitos legais lavrei a presente ata, que lida ao solicitante, aceitou, achou conforme, ratifica e assina. Eu, Ricardo Antônio Paludo, Escrevente Autorizado, a datilografei. Eu, PEDRO ALVARES CABRAL, Tabelião, conferi e assino.

Lisboa-RS, 24 de abril de 2015

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

PEDRO ALVARES CABRAL

Tabelião

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

- **As informações descritas na planta são de responsabilidade do profissional habilitado e do requerente.**

Responsabilidade Técnica

- **A Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA- Conselho Regional de Engenharia e Agronomia)**
- **Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo)**
- **São documentos particulares com valor econômico. Por isso, deve ter a firma reconhecida por autenticidade, do profissional e do solicitante do serviço.**

- **O Tabelião deverá exigir cópia da matrícula/transcrição do imóvel objeto do usucapião.**
- **Caso o imóvel não possua registro próprio, o requerente deve solicitar ao Registro de Imóveis uma certidão para os fins de usucapião.**
- **Esta certidão, para fins de usucapião, expedida pelo Registro de Imóveis, constará se o imóvel objeto do usucapião pertence a uma área maior ou se não consta identificação.**

Modelo de Certidão de Usucapião

COM identificação do todo.

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada, que revendo os livros deste Registro de Imóveis, verifiquei **não constar registro específico** do imóvel que a parte declarou ter a seguinte descrição: ***UM IMÓVEL situado na Rua Brasil, nº 1000, com área superficial de 250m², medindo 10m de frente à dita Rua, a Oeste, medindo 25m a Norte onde divide-se com propriedade Beltrano de Tal, medindo 10m nos fundos a Leste onde divide-se com propriedade de Fulano de Tal e finalmente medindo 25m a Sul onde divide-se com propriedade de Cicrano de Tal. Dito imóvel encontra-se no quarteirão formado pela Rua Brasil, Rua Uruguai, Rua Paraguai, e Rua Argentina, no Bairro América, tudo em conformidade com a planta fornecida, que fica arquivada neste Ofício.***

CERTIFICO mais que, foram feitas buscas pelos confrontantes e origens e verifiquei constar uma área maior em nome de **PEDRO ALVARES CABRAL**, conforme Escrito particular de Posse lavrada em 1º de Abril de 1500, pelo Cacique Brasil da Silva, registrada no **Livro 1 fls.1 n.º 1**, datada de **22 de abril de 1500**. NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Modelo de Certidão de Usucapião

SEM identificação do todo.

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada, que revendo os livros deste Registro de Imóveis, verifiquei **não constar registro específico** do imóvel que a parte declarou ter a seguinte descrição: ***UM IMÓVEL situado na Rua Brasil, nº 1000, com área superficial de 250m², medindo 10m de frente à dita Rua, a Oeste, medindo 25m a Norte onde divide-se com propriedade Beltrano de Tal, medindo 10m nos fundos a Leste onde divide-se com propriedade de Fulano de Tal e finalmente medindo 25m a Sul onde divide-se com propriedade de Cicrano de Tal. Dito imóvel encontra-se no quarteirão formado pela Rua Brasil, Rua Uruguai, Rua Paraguai, e Rua Argentina, no Bairro América, tudo em conformidade com a planta fornecida, que fica arquivada neste Ofício.***

Ressalvo entretanto, a possibilidade do imóvel acima descrito se encontrar transcrito neste Ofício como fazendo parte de um todo maior ou ainda, ser formado de partes transcritas com características diversas das enunciadas. NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Detentores de Direitos - Anuentes

- Para constatar quem são os titulares de direitos reais e de outros direitos registrados/averbados, o requerente poderá solicitar as certidões de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias do imóvel objeto do usucapião e dos imóveis confinantes, **caso estes possuam matrícula/transcrição.**

- III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
- **Certidões da Justiça Comum e Justiça Federal em nome do:**
 - **Requerente do usucapião (também do cônjuge ou companheiro, se casado ou convivente em união estável)**
 - **Proprietário do imóvel (existindo esta informação no Registro de Imóveis)**
- **Estas certidões comprovarão a não existência de ação tramitando com referência ao imóvel (usucapião, ações possessórias, desapropriação, etc.) bem como em relação as pessoas (inventário e partilha, falência, etc.)**



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



- IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.
- **Justo Título: comprovante de uma relação negocial (instrumento particular de promessa de compra e venda, arras, contrato de compra e venda, etc.)**
- **Outros documentos: IPTU, luz, água, telefonia fixa, condomínio, etc.**

Procedimento

- § 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.
- **O procedimento será desenvolvido sob orientação do Oficial de Registro de Imóveis, dispensada intervenção do Ministério Público ou homologação judicial, observando, entretanto, todas as cautelas adotadas na via judicial.**
- **O Registrador protocolará o requerimento e lavrará uma autuação, indicando as peças apresentadas, numerando-as e reunindo tudo em um processo.**



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



- § 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.
- **O registro competente para notificação é o Registro de Imóveis. Porém, seria possível esta notificação via Títulos e Documentos?**

Contradição

- O “silêncio como discordância” é uma novidade no ordenamento jurídico brasileiro.
- Este entendimento inviabilizará muitos procedimentos de usucapião extrajudicial, pois em geral nos casos em que é utilizado o instituto da usucapião para aquisição da propriedade, não há conhecimento da localização do titular do direito de propriedade inscrito no Álbum Imobiliário. São pessoas que repassaram o imóvel por contrato particular, há muitos anos, e se perdeu o contato. Não tem mais interesse no bem há anos ou décadas.
- Mas o SILÊNCIO significa discordância...

- § 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.
- **Neste caso o silêncio é considerado anuência?**

Edital

- § 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.
- **O Registrador de Imóveis irá elaborar o edital para a publicação que será custeado pelo requerente.**

Diligências

- § 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.
- **O Registrador poderá verificar *in loco* o imóvel a ser usucapido, caso tenha alguma dúvida quanto aos fatos ou documentos apresentados.**

Encerramento

- § 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, **sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.**

Abertura de Matrícula

- **Para a abertura de matrícula deverão ser exigidos todos os requisitos dispostos na Lei nº 6.015/73:**
- Características e confrontações, localização, área, logradouro, número, bairro, quarteirão e designação cadastral, se houver.

Procedimento de Dúvida

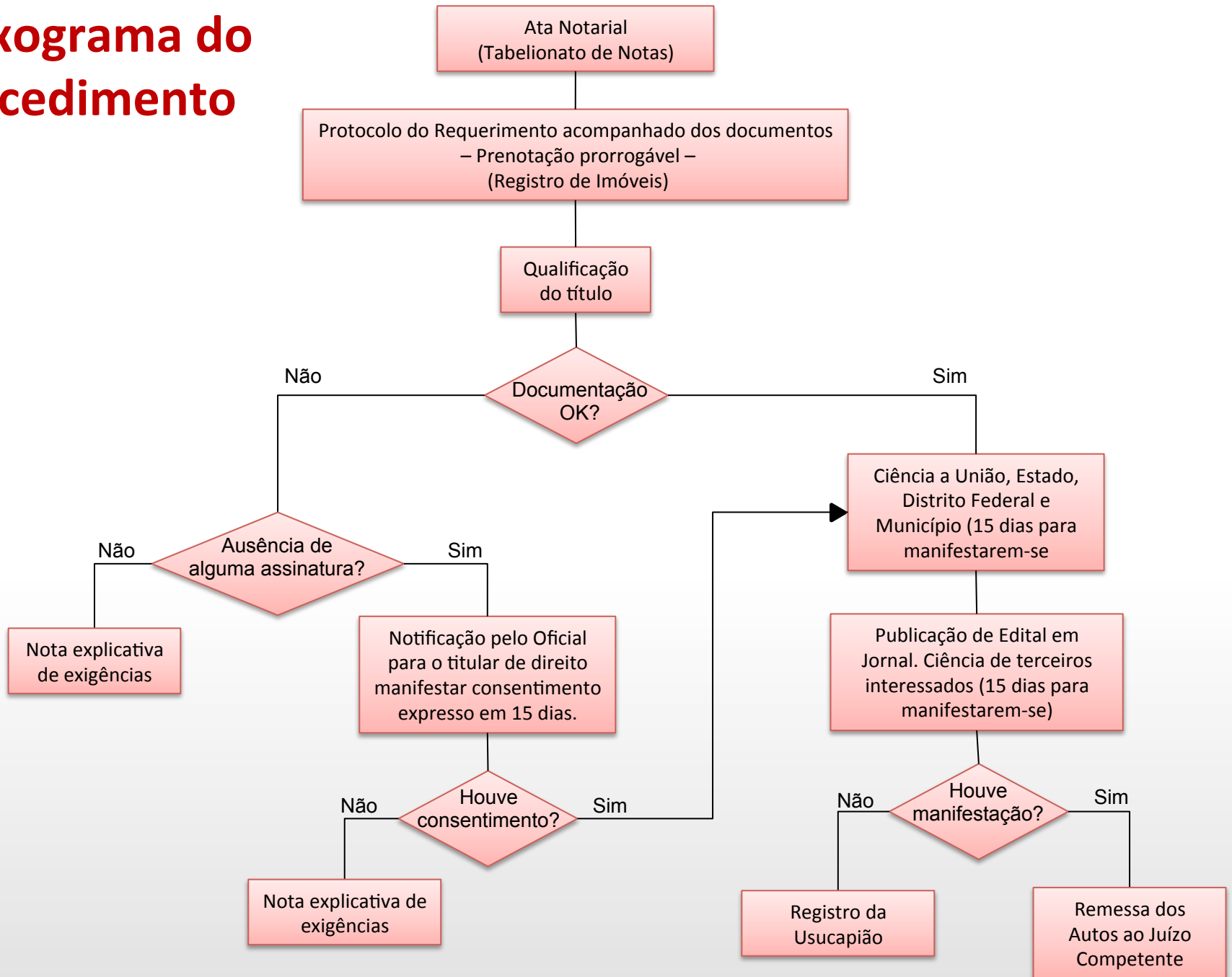
- § 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.
- **Não estando de acordo o requerente com as exigências apontadas pelo Registrador referente a aquisição por usucapião, poderá suscitar dúvida.**
- **Esta pode ser uma saída nos casos em que o “silêncio importa em discordância”, será?**
- **Hipótese de estudo: Poderá o requerente fazer prova para que o juízo competente da dúvida supra a anuência de um dos titulares de direito.**

- § 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis **rejeitará o pedido.**
- § 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o **ajuizamento de ação de usucapião.**

Remessa ao Juízo Competente

- § 10º. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis **remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel**, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

Fluxograma do Procedimento



Segurança

A retificação extrajudicial, que inspirou o usucapião extrajudicial, foi introduzida pela Lei nº 10.931/2004 e, em dez anos de sua vigência, depois de dezenas de milhares de procedimentos já realizados no país pelos Registros de Imóveis, não chegou ao conhecimento das entidades de classe que congregam os registradores imobiliários **uma só notícia de processo judicial de cancelamento de retificação feita extrajudicialmente**, o que dá conta da segurança como esses procedimentos são levados a efeito.

Temos convicção que as dificuldades encontradas na prática reiterada do procedimento, aliadas à possibilidade de que a matéria venha a ser regulamentada pelo CNJ – da mesma forma como ocorreu com a Lei nº 11.441/2007 – poderão significar um aperfeiçoamento desse instituto que nasce das inovações trazidas pelo novel Código de Processo Civil.

Conclusão

Finalmente, levando em consideração que a Lei nº 13.105/2015 entrará em vigor no prazo de um ano de sua recente publicação, julgamos importante que os colegas registradores e notários façam empenho no estudo e na **busca do aperfeiçoamento da aplicação das normas trazidas pelo novo Código**, especialmente naquilo que influenciem diretamente nas respectivas atividades, como é o caso da instituição da usucapião extrajudicial.

Muito Obrigado!

www.lamanapaiva.com.br

