

# SUMÁRIO

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS .....	19
--------------------------------------	----

## PARTE I

<b>CAPÍTULO 1 – INTRODUÇÃO.....</b>	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO 2 – PROPRIEDADE.....</b>	<b>29</b>
2.1. Propriedade formal e domínio .....	34
2.2. A transferência da propriedade como um processo .....	38
2.3. Titulação formal e a dignidade da pessoa humana.....	40
<b>CAPÍTULO 3 – USUCAPIÃO.....</b>	<b>43</b>
3.1. Conceito.....	44
3.2. Usucapião como instrumento de regularização fundiária.....	44
3.3. Análise econômica do direito e a usucapião extrajudicial .....	47
3.4. Requisitos .....	54
3.4.1. Posse mansa, pacífica e ininterrupta.....	54
3.4.2. Objeto.....	58
3.5. Espécies.....	63
3.5.1. Usucapião constitucional urbana .....	63
3.5.2. Usucapião constitucional rural.....	75
3.5.3. Usucapião ordinária .....	79
3.5.3.1. Usucapião ordinária com prazo reduzido .....	80
3.5.4. Usucapião extraordinária .....	82
3.5.4.1. Usucapião extraordinária com prazo reduzido...	83
3.5.5. Usucapião urbana coletiva .....	84
3.5.6. Usucapião administrativa .....	86
3.5.7. Usucapião familiar.....	91
3.5.8. Usucapião indígena .....	92

3.5.9. A questão dos quilombolas .....	93
3.6. Usucapião tabular .....	94
3.7. Efeitos.....	96

## PARTE II

<b>CAPÍTULO 4 – DA POSSE .....</b>	<b>101</b>
4.1. Posse decorrente da propriedade. Desdobramento da posse .....	103
4.2. Classificação das posses.....	105
4.2.1. Posse justa e injusta .....	106
4.2.2. Posse de boa-fé e de má-fé .....	110
4.2.3. Posse com justo título e sem justo título .....	114
4.2.4. Posse <i>ad interdicta</i> e posse <i>ad usucapionem</i> .....	117
4.3. Efeitos da posse.....	118
<b>CAPÍTULO 5 – PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL .....</b>	<b>119</b>
5.1. Etapa 01 – Ingresso do título .....	125
5.2. Etapa 02 - Autuação .....	136
5.3. Etapa 03 - Análise formal dos documentos .....	140
5.3.1. Requerimento inicial.....	143
5.3.1.1. Endereçamento do requerimento.....	144
5.3.1.2. Qualificação dos requerentes .....	146
5.3.1.3. Indicação dos interessados .....	154
5.3.1.4. Indicação da espécie de usucapião pretendida ...	155
5.3.1.5. O fato e os fundamentos jurídicos do pedido.....	157
5.3.1.5.1. Interesse de agir e óbice à escrituração regular.....	157
5.3.1.6. Nome e qualificação completa de todos os possuidores anteriores.....	166
5.3.1.7. Origem registrária, se houver.....	167
5.3.1.8. Esclarecimento se há ou não edificação e/ou benfeitoria.....	169
5.3.1.9. Valor atribuído ao imóvel .....	171
5.3.1.10. Os pedidos, com as suas especificações .....	173
5.3.1.11. Dados do advogado .....	175
5.3.1.12. Usucapião plúrima urbana (ou usucapião individual plúrima).....	177

5.3.2.	Procuração.....	187
5.3.3.	Ata notarial.....	190
5.3.4.	Planta, memorial descritivo e ART ou RRT.....	213
5.3.4.1.	Descrição georreferenciada .....	218
5.3.4.2.	Anuência do titular registral e/ou dos confrontantes.....	221
5.3.4.3.	A questão da anuência e sua forma .....	224
5.3.4.4.	A anuência decorrente de atos e negócios jurídicos anteriores.....	229
5.3.5.	Certidões negativas dos distribuidores.....	236
5.3.6.	Justo título ou outros documentos da posse .....	242
5.3.6.1.	A justificação de posse .....	245
5.3.7.	Certidão do Registro de Imóveis .....	247
5.3.7.1.	A questão dos imóveis sem origem registrária ...	250
5.3.8.	Certidão relativa à natureza urbana ou rural do imóvel ....	253
5.3.9.	Declarações específicas relativas a algumas espécies de usucapião .....	254
5.4.	Etapa 04 - Buscas no Registro de Imóveis.....	254
5.5.	Etapa 05 - Admissibilidade do pedido.....	256
5.6.	Etapa 06 - Notificação por falta de assinatura do titular registral e confinantes .....	258
5.6.1.	A “usucapião de matrícula” e seu procedimento simplificado .....	263
5.6.2.	Edital .....	270
5.6.2.1.	Curador especial .....	273
5.7.	Etapa 07 - Intimação dos entes públicos .....	274
5.7.1.	A questão do estrangeiro em imóvel rural.....	278
5.7.2.	Área de proteção de fronteira .....	283
5.7.3.	Impugnação extemporânea.....	285
5.8.	Etapa 08 - Publicação de Edital .....	290
5.9.	Intervenção do Ministério Público .....	296
5.10.	Etapa 09 - Nota fundamentada.....	302
5.11.	Etapa 10 – Registro.....	305
5.11.1.	Apresentação de documentação complementar para registro..	307
5.11.1.1.	Cadastro Ambiental Rural (CAR) .....	309
5.11.1.2.	CCIR.....	310

5.11.1.3. Georreferenciamento .....	314
5.11.1.4. ITR.....	317
5.11.1.5. Índice cadastral .....	319
5.11.2. Formas de registro.....	320
5.11.3. Registro no livro de aquisição de imóvel rural por estrangeiro.....	326
5.11.4. Efeitos do registro decorrente da usucapião extrajudicial....	327
5.12. Procedimento de dúvida.....	329
5.12.1. Dúvida em face de decisões interlocutórias.....	331
5.12.2. Limites da Dúvida .....	333
5.12.3. Procedimento.....	334
5.13. Impugnação.....	337
5.14. Encaminhamento para a via judicial .....	340
5.14.1. Cancelamento da prenotação e registro de ação real.....	346
5.15. Fração mínima de parcelamento .....	349
5.15.1. Imóvel rural.....	350
5.15.2. Imóvel urbano.....	353
5.15.3. Usucapião e FMP.....	354
5.16. Edificações existentes no imóvel .....	360
5.17. Unidades autônomas em condomínio edilício.....	368
5.17.1. Unidades autônomas com condomínio instituído.....	369
5.17.2. Unidades autônomas sem condomínio instituído .....	375
5.17.3. Instituição de condomínio pela usucapião .....	377
5.18. Ônus e gravames existentes no imóvel usucapiendo .....	380
5.18.1. <i>Usucapio libertatis</i> .....	384
5.18.2. Direitos reais compatíveis e incompatíveis .....	387
5.18.3. Limitações de direito público.....	390
5.18.4. Limitações ambientais .....	391
5.18.5. Averbações premonitórias e preventivas .....	394
5.18.6. Cláusulas restritivas de direitos .....	396
5.19. Casos diversos.....	398
5.19.1. Jazigos .....	398
5.19.2. Acesso invertida.....	400
5.19.3. Usucapião contra condôminos (condomínio comum) .....	401
5.19.4. Usucapião contra condôminos (condomínio edilício).....	408

5.19.5. Usucapião de vaga de garagem em condomínio edilício ...	409
5.20. A questão da tributação.....	410
5.20.1. A tributação pela usucapião.....	412
5.20.2. A tributação nos atos de transmissão de posse .....	415
5.21. A responsabilidade civil e penal do notário e do registrador .....	418
5.22. Emolumentos .....	425
5.23. Usucapião de outros direitos .....	429
5.23.1. Servidão .....	430
5.23.2. Enfitese .....	431
5.23.3. Laje (Direito de propriedade de laje).....	433
5.23.4. Usufruto, uso, moradia .....	437
5.23.5. Superfície.....	437

### PARTE III

<b>CAPÍTULO 6 – CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>441</b>
<b>CAPÍTULO 7 – MODELOS.....</b>	<b>443</b>
7.1. Autuação (Cap. 5.2).....	443
7.2. Requerimento inicial (Cap. 5.3.1) .....	443
7.3. Autorização para propositura da ação (Cap. 5.3.1.2).....	453
7.4. Intimações diversas (Cap. 5.3.1.11).....	454
7.4.1. Intimação.....	454
7.4.2. Certidão de intimação por e-mail.....	454
7.4.3. Certidão de intimação pessoal.....	454
7.5. Procuração (Cap. 5.3.2) .....	454
7.5.1. Atuar em nome do usucapiente.....	454
7.5.2. Atuar em nome do impugnante .....	455
7.6. Atos do oficial relativos à procuração (Cap. 5.3.2) .....	456
7.6.1. Concessão de prazo para juntada de procuração.....	456
7.6.2. Dilação do prazo para juntada de procuração.....	456
7.6.3. Não apresentação de procuração pelo usucapiente .....	456
7.6.4. Não apresentação de procuração pelo impugnante .....	456
7.6.5. Renúncia de mandato .....	457
7.7. Ata notarial (Cap. 5.3.3) .....	457

7.7.1. Ata notarial completa, conforme art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ .....	457
7.7.2. Ata notarial de depoimento e constatação de documentos....	464
7.8. Declarações específicas para usucapião (Cap. 5.3.9) .....	466
7.8.1. Usucapião constitucional urbano.....	466
7.8.2. Usucapião constitucional rural.....	467
7.8.3. Usucapião urbana coletiva .....	467
7.8.4. Usucapião familiar.....	468
7.9. Intimação do titular registral e confinante (Cap. 5.6) .....	468
7.9.1. Intimação do titular registral .....	468
7.9.2. Intimação do confinante.....	469
7.10. Certidões de não localização (Cap. 5.6.2) .....	470
7.11. Encaminhamento de edital (titular registral ou confinante) para o advogado (Cap. 5.6.2) .....	470
7.12. Edital de intimação (titular registral ou confinante) (Cap. 5.6.2).....	470
7.13. Intimação de ente público (Cap. 5.7).....	471
7.13.1. Notificação da União .....	471
7.13.2. Notificação para o Estado .....	472
7.13.3. Notificação para o Município .....	473
7.14. Edital para terceiros interessados (Cap. 5.8).....	474
7.15. Encaminhamento de edital (terceiro interessado) para o advogado (Cap. 5.8) .....	475
7.16. Nota fundamentada (Cap. 5.10) .....	476
7.17. Certidão ou termo de reconhecimento (Cap. 5.10) .....	479
7.18. Atos de registros e averbações (Cap. 5.11.2) .....	480
7.18.1. Registro de usucapião .....	480
7.18.2. Averbação referentes a abertura de nova matrícula.....	481
7.18.3. Averbações diversas .....	482
7.18.3.1. Averbação de confirmação do registro (art. 214, §5º, da LRP) .....	482
7.18.3.2. Existência de construção não regularizada .....	482
7.18.3.3. Reconhecimento de regime jurídico de condomínio edilício .....	483
7.19. Procedimento de dúvida (Cap. 5.12) .....	483
7.19.1. Certidão de intimação e transcurso de prazo .....	483

7.19.2. Requerimento de dúvida .....	483
7.20. Impugnação (Cap. 5.13) .....	484
7.20.1. Petição de impugnação .....	484
7.20.2. Decisão de postergação da análise de impugnação .....	486
7.20.3. Decisão de recebimento de impugnação .....	486
7.20.4. Decisão de rejeição de impugnação .....	486
7.21. Registro de ação real (Cap. 5.14.1) .....	487
7.22. Declaração do próprio interessado para dispensa de CND do INSS (Cap. 5.16) .....	487
7.23. Certidões da prefeitura para dispensa de CND do INSS (Cap. 5.16)..	488
7.23.1. Certidão para dispensa de CND do INSS – construção anterior a 1966 .....	488
7.23.2. Certidão para dispensa de CND do INSS – regularização fundiária de interesse social .....	488
7.24. Atos relativos aos ônus e gravames existentes na matrícula (Cap. 5.18) .....	488
7.24.1. Averbações mantendo válidos os ônus e gravames existentes...	488
7.24.2. Averbação de cancelamento de ônus ou restrição .....	490
7.25. Atos no livro 1 (protocolo) .....	490
7.26. Matrícula de laje (Cap. 5.23.3) .....	491
<b>CAPÍTULO 8 – LEGISLAÇÃO .....</b>	<b>493</b>
8.1. Art. 216-A da Lei 6.015/1973 .....	493
8.2. Provimento 65/2017 do CNJ .....	495
8.3. Códigos de normas estaduais .....	506
8.3.1. Acre .....	506
8.3.2. Alagoas .....	511
8.3.3. Amazonas .....	519
8.3.4. Bahia .....	522
8.3.5. Ceará .....	528
8.3.6. Distrito Federal .....	541
8.3.7. Espírito Santo .....	542
8.3.8. Mato Grosso .....	544
8.3.9. Mato Grosso do Sul .....	547
8.3.10. Minas Gerais .....	547
8.3.11. Pará .....	552

8.3.12. Paraíba .....	562
8.3.13. Paraná .....	563
8.3.14. Pernambuco .....	566
8.3.15. Piauí.....	581
8.3.16. Rio de Janeiro.....	588
8.3.17. Rio Grande do Norte.....	595
8.3.18. Rondônia .....	602
8.3.19. Roraima .....	610
8.3.20. São Paulo .....	614
8.3.21. Sergipe.....	627
8.3.22. Tocantins .....	633
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>637</b>