

LISTAGEM DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA REGISTRO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

ATENÇÃO: NÃO EXISTE EXAME E CÁLCULO PARA PROCESSO DE USUCAPIÃO – NO MOMENTO DA APRESENTAÇÃO SERÁ COBRADO O PROTOCOLO E NO MÍNIMO O PROCESSAMENTO CONFORME LEI DE EMOLUMENTOS – este valor de processamento é para **EXAME E ANÁLISE DE ADMISSIBILIDADE E PROCESSAMENTO**, não sendo devolvido em hipótese alguma pois será recolhido junto com o protocolo, independente de ser admitido ou não o processamento do pedido. É em síntese, a custa inicial do processo e não depende do sucesso ou não do pedido, da aceitação ou recusa do pedido de processamento da usucapião.

INDISPENSÁVEL ESTAR REPRESENTADO POR ADVOGADO HABILITADO QUE É O RESPONSÁVEL PELA PETIÇÃO E DOCUMENTAÇÃO

1) REQUERIMENTO com a qualificação completa dos interessados e do seu procurador, firmado por advogado ou defensor público, devidamente constituído, e endereçado ao 3º Registro de Imóveis - (observar os requisitos do art. 2.º do Provimento CNJ 61/2017 e art. 319 do CPC/15);

Obs.: a qualificação completa dos interessados deverá, obrigatoriamente, conter:

Quando pessoa física: nome completo (sem abreviaturas), nacionalidade, data de nascimento, filiação, profissão, número de RG/CNH e CPF, endereço residencial completo, endereço eletrônico (e-mail), estado civil (na hipótese de casado, indicação de data de casamento e regime de bens, indicação de pacto antenupcial registrado (se for o caso), com a qualificação completa do cônjuge); sendo solteiro/separado/divorciado/viúvo, deverá ser declarado se vive ou não em união estável (sendo positivo, deverá constar a qualificação completa do(a) convivente);

Quando for pessoa jurídica: razão social, número do cartão do CNPJ, sede social e endereço eletrônico, bem como a qualificação completa do seu representante legal (vide item acima); ☐ Qualificação do advogado/defensor público compreende como sendo a indicação do nome completo, número de inscrição da OAB/UF, endereço profissional e eletrônico;

Além disso, o requerimento indicará: (art. 3º do Provimento CNJ nº. 65/2017):

A modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

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; Obs.: O requerimento deve constar a exposição dos fatos, a origem e as características da posse, de forma mais detalhada possível, afim de esclarecer e corroborar com as provas apresentadas.

No caso de soma de posse, deve constar o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo; Obs.1: Deve sempre constar os dados do cônjuge/companheiro da pessoa em que se pretende somar a posse, pois o mesmo também deve estar anuindo com o pedido de usucapião. Obs.2: A soma da posse também deverá ser comprovada.

O número da matrícula ou transcrição (número, folhas e Livro) da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, bem como a indicação da circunscrição de origem; Obs.: Deverão ser efetuados todos os esforços possíveis para indicação da matrícula ou da transcrição (número, folhas e livro) dos imóveis confinantes, bem como a circunscrição de origem, a fim de ser efetuada a baixa respectiva no registro precedente e garantir a higidez da cadeia proprietária.

O valor atribuído ao imóvel usucapiendo (valor venal de mercado);

Deve conter a descrição do imóvel objeto de usucapião, conforme memorial descritivo apresentado;

(Obs.: Em se tratando de unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído/construção averbada, será dispensada a planta e memorial descritivo – devendo ser mencionado no requerimento a descrição da referida unidade com a matrícula ou transcrição (número, livro e folhas) e circunscrição de origem desta; (art. 4º, §5º do Provimento CNJ 65/2017);

Deve constar no requerimento os pedidos específicos para o caso (por exemplo, notificação de algum confrontante), além do pedido notificação dos entes públicos (se for o caso), de deferimento e registro da usucapião;

Deve ser esclarecido se há necessidade/requerimento de notificação de algum titular de direito que não anuiu expressamente ao pedido, devendo informar o nome, estado civil, se vive ou não em união estável (se for o caso), bem como informar o endereço completo do mesmo, para fins de notificação;

2) PROCURAÇÃO (instrumento de mandato), pública ou particular, outorgando poderes especiais ao advogado/defensor público para propor o procedimento extrajudicial de usucapião, firmado pelo(s) requerente(s) e por seu cônjuge ou companheiro (se for o caso) – (via original);

3) DOCUMENTOS DE REPRESENTAÇÃO (se houver):

Se o requerente for representado por procurador (neste item não se refere a procuração do advogado e sim outro procurador que esteja representando o requerente, inclusive para outorgar poderes ao advogado) deverá ser apresentada a procuração na via original;

Se o requerente for pessoa jurídica, é necessário apresentar certidão simplificada e atualizada (prazo máximo de emissão de 90 dias) da Junta Comercial competente e a última alteração contratual consolidada da empresa com prova de representação; **Obs.: O espólio não pode – em tese – requerer o reconhecimento extrajudicial de usucapião.** Falecido o possuidor, seus herdeiros (todos) o sucedem na posse, cabendo a eles alegar a sucessão e a aquisição do imóvel. PROCEDENDO a posse de HERANÇA sem inventário, NÃO É POSSÍVEL O PEDIDO DE RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO – segundo decisões dos tribunais NÃO pode haver sonegação de impostos e burla de atos legalmente estabelecidos.

4) ATA NOTARIAL lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, com a qualificação completa, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião (demais informações que o tabelião julgue necessário), em que ateste:

- (art. 4º, inciso I do Provimento CNJ 65/2017) a) A descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro ou transcrição (número, livro e folhas) e circunscrição de origem, 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 acessão do imóvel usucapiendo; b) O tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores; c) A forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente; d) A modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional; e) O número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições; f) O valor do imóvel; g) Outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

Obs.1: a ata notarial é apenas um dos documentos de prova que instruem o processo de usucapião. Todos os documentos que comprovam o alegado pelo requerente, apresentados para o tabelião lavrar a escritura, devem ser reapresentados para análise e apreciação do registrador de imóveis, podendo ainda serem solicitados outros documentos a fim de corroborar e comprovar o exposto pelo(s) requerente(s). Obs.2: Deve constar na ata notarial a cientificação do(s) requerente(s) de que a mesma 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.

5) Quando a descrição diverge da constante na matrícula, será necessário apresentar CERTIDÃO DE BUSCA PARA FINS DE USUCAPIÃO, emitido pelo cartório de registro de imóveis em que se situar o imóvel usucapiendo e do seu cartório de registro anterior;

6) CERTIDÃO DE CONFRONTANTES, expedida pelo Município – dentro da validade;

Observar se os confrontantes citados no memorial descritivo e planta apresentados, não divergem das informações constantes nessa certidão (se houver divergência, corrigir certidão e/ou documentos); Obs.: Se o responsável técnico pelo levantamento da área usucapienda, identificar que o imóvel confrontante está na posse de pessoa diversa da que consta na matrícula ou certidão de confrontantes emitida pela PM, deverá o mesmo indicar/qualificar essa terceira pessoa como titular de direitos, além de ser indispensável que a mesma esteja anuindo com o pedido de usucapião;

7) PLANTA, MEMORIAL DESCRITIVO E ART/RRT (com comprovante de pagamento legível ou espelho) da área em que se pretende usucapir, devidamente georreferenciada (Lei 10.267 de 28/08/2001 e decretos) e assinada pelos requerentes e responsável técnico (assinatura reconhecida por semelhança); Obs.1: deve constar na planta, o nome de todos os titulares de direitos dos imóveis confinantes (proprietários e eventuais possuidores), bem como a indicação do número da matrícula/transcrição e circunscrição dos mesmos; Obs.2: deve constar a qualificação mínima no campo assinaturas das partes envolvidas (requerentes, responsável técnico, confrontantes, proprietários, etc.); Obs.3: os imóveis confrontantes deverão ser indicados pela rua e número, se urbanos; pelo CCIR, se rurais; em qualquer caso, com os números das respectivas matrículas e/ou transcrições e circunscrições (se houver); Obs.4: as unidades de condomínio edilício deverão ser descritas com os mesmos elementos que constam da instituição do condomínio (fração ideal do terreno, área de uso exclusivo, participação nas coisas comuns, identificação e localização); Obs.5: em se tratando de unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, será dispensada a planta e memorial descritivo – devendo ser mencionado no requerimento a descrição da referida unidade com a indicação da matrícula desta (art. 4º, §5º do Provimento CNJ 65/2017); Obs.6: se o imóvel confrontante tiver matrícula ou transcrição em outra circunscrição, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor (atualizada e válida 30 dias) para fins de comprovação; Obs.7: Se a anuência dos titulares de direitos reais existentes nas matrículas ou transcrições dos imóveis confinantes for feita mediante assinatura no mapa/memorial descritivo, as referidas assinaturas deverão ser reconhecidas por semelhança ou autenticidade;

8) ANUÊNCIAS dos titulares de direitos reais: a) As anuências dos titulares de direitos reais poderão serem apresentadas através de assinatura na planta/memorial descritivo, devidamente reconhecida por semelhança ou autenticidade; ou por meio de documento autônomo de anuência (com assinatura reconhecida por semelhança/autenticidade); ou ainda, na ata notarial; b) Quem deve anuir?

Titulares de direitos reais registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes (ex. proprietários, possuidores, credores, usufrutuários, exequentes no caso de penhora, etc.); Obs.1: no caso de algum titular de direito real constante no imóvel usucapiendo ou no imóvel confrontante for falecido, atendendo ao princípio da saisine, todos os seus herdeiros e seus respectivos cônjuges/companheiros deverão estar anuindo ao pedido. No caso de anuência expressa dos herdeiros, deverá ser apresentado escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante. Obs.2: Caso seja apresentado o justo título, com a prova de quitação das obrigações, bem como prova de inexistência de ação judicial possessória contra o requerente ou contra seus antecessores, poderá ser dispensada a anuência do proprietário do imóvel usucapiendo; (art. 13 do Provimento CNJ 65/2017)

Possuidores dos imóveis confinantes (os constantes nas certidões de confrontantes e eventuais possuidores residentes no imóvel e identificados no momento do levantamento da área);

Entes públicos (poderá ser solicitada a anuência prévia ao pedido); c) Caso não conste a anuência expressa de algum titular de direito real envolvido, deverá ser esclarecido no requerimento se pretende ser feita a notificação do mesmo, indicando, neste caso, seu nome completo, estado civil e existência de união estável (com a indicação do nome completo do cônjuge/companheiro, se for o caso), e endereço completo para fins de notificação; Obs.1: somente serão feitas as notificações via edital, após ser certificado pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos de que o notificado está em local incerto, não sabido ou inacessível; - (art. 11 do Provimento CNJ nº. 65/2017) Obs.2: Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel; - (art. 10, § 10º do Provimento CNJ 65/2017) 9) Sendo imóvel rural, apresentar recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento; - (art. 19, Provimento 65/2017 CNJ) 10) Sendo imóvel rural, apresentar Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado; bem como, certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores; - (art. 19, Provimento 65/2017 CNJ) a) Para imóveis superiores a 250 hectares: obrigatório; b) Para imóveis entre 100 e 250 hectares: obrigatoriedade a partir de 20/11/2016; c) Para imóveis entre 25 e 100 hectares: obrigatoriedade a partir de 20/11/2019; d) Para imóveis com área inferior a 25 hectares: obrigatoriedade a partir de 20/11/2023).

11) DOCUMENTOS QUE COMPROVEM A ORIGEM E CONTINUIDADE DA POSSE: todo tipo de documento que possa provar a origem e a continuidade da posse, como por exemplo, contratos, fotos, carnê de IPTU, comprovante de pagamento de taxa de lixo, água e esgoto, energia elétrica, declaração de testemunhas, etc.; Obs.: Caso seja apresentado o justo título, com a prova de quitação das obrigações, bem como prova de inexistência de ação judicial possessória contra o requerente ou contra seus antecessores, poderá ser dispensada a anuência do proprietário do imóvel usucapiendo; (art. 13 do Provimento CNJ 65/2017)

12) CERTIDÕES NEGATIVAS POSSESSÓRIAS dos distribuidores das Justiças Federal e Estadual, do local da situação do imóvel usucapiendo, expedidas nos últimos 30 (trinta) dias da data do protocolo, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

Do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

Do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

De todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião; Obs.: Se alguma certidão for positiva, será necessário apresentar certidão narrativa do feito, ou então, fotocópia da petição inicial, a fim de verificar se a referida ação possui relação com o imóvel objeto do pedido.

13) FOTOCÓPIA DO CARNÊ DO IPTU do último exercício;

14) GUIA E COMPROVANTE LEGÍVEL DE PAGAMENTO DE FRJ: Obs.: Se o FRJ já estiver sido recolhido para lavratura da ata notarial, poderá ocorrer apenas atualização do valor e cobrança complementar do mesmo, onde a guia será emitida por esta Serventia;

15) FOTOCÓPIAS autenticadas do requerimento, ata notarial e da planta/memorial descrito/ART, PARA FINS DE NOTIFICAÇÕES dos entes públicos e eventuais titulares de direitos reais registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e imóvel confrontante; Obs.1: Deverá ser apresentada uma via das cópias para cada pessoa/ente a ser notificado; Obs.2: As fotocópias apresentadas poderão, no requerimento, ser declaradas autênticas pelo advogado/defensor público– art. 4º, § 3º do Provimento CNJ 65/2017;

16) EDITAL para intimação de terceiros eventualmente interessados ou para intimação de titular de direitos reais registrado ou averbado na matrícula do imóvel usucapiendo/confinante, que se encontram em local incerto, não sabido ou inacessível, será publicado somente ao final do processo, após supridos todos os requisitos/exigências, em jornal regularmente registrado, podendo o usuário optar pela publicação em meio eletrônico ou impresso, devendo, para tanto, ser requerido expressamente pelo usuário – (art. 16, §4º do Provimento CNJ 65/2017 c/c art. 653-A do CNGJ/SC)

OBSERVAÇÕES:

Orientamos que seja consultado o Provimento do CNJ nº. 65/2017, o qual dispõe sobre o processamento da usucapião extrajudicial, e traz regulamentação específica para cada caso prático;

Os documentos que instruem o pedido da usucapião devem ser apresentados na sua via original;

O requerimento, a planta e o memorial não podem conter rasuras ou emendas, assim como os demais documentos apresentados;

Os documentos que instruem o procedimento da usucapião extrajudicial, uma vez protocolados, não poderão mais ser retirados da serventia, exceto nos casos de desentranhamento de documentos específicos para fins de cumprimento de nota de exigências;

A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião; porém, caso não sejam apresentados os documentos para o seu cancelamento, ainda ficarão vigentes na matrícula.

Havendo impugnação de algum titular de direito do gravame, a mesma poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial (Art. 14, parágrafo único do Provimento 65/2017);

O processamento extrajudicial do pedido somente poderá ocorrer e ser deferido se não houver litígio entre os envolvidos. Se houver qualquer tipo de litígio (impugnação), e não havendo conciliação entre as partes, o procedimento da usucapião deverá obrigatoriamente tramitar na via judicial, uma vez que o registrador de imóveis não possui competência para decidir conflitos (atribuição exclusiva do juiz).

Se houver óbice ou oposição de alguns dos entes públicos (União, Estado, Distrito Federal ou Município), o procedimento será encerrado e enviado ao juiz competente para o rito judicial da usucapião.

IMPORTANTE: *A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como parâmetro genérico, podendo ser necessário solicitar outros documentos para análise e posterior registro.*