

ATENÇÃO:

Os roteiros práticos e demais documentos abaixo listados foram elaborados anteriormente à vigência da Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021. Assim, os interessados deverão observar/verificar a correspondência das informações constantes dos mencionados roteiros e disposições da MP citada.

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

REQUISITOS FORMAIS: PARA VIABILIZAR A QUALIFICAÇÃO do procedimento administrativo para reconhecimento extrajudicial de usucapião, **deverão ser atendidos todos os requisitos e apresentados todos os documentos** conforme dispõe as Normas de Serviço Extrajudiciais – **item 416 e seguintes**, Capítulo XX, **art. 216-A e seguintes** da Lei Federal 6.015/1973 e **Provimento nº65** do Conselho Nacional de Justiça de 14/12/2017. A seguir serão listados, genericamente, os **documentos mínimos** necessários para viabilizar a qualificação registral:

1. REQUERIMENTO:

a) A simples exibição da ata notarial não é suficiente para dar início ao processo administrativo, sendo assim, nos termos do art.3º e 4º do Provimento nº65 do CNJ de 14/12/2017 e art.216-A da Lei Federal 6015/73, deverá ser apresentado **REQUERIMENTO subscrito por advogado** (com firma reconhecida) devidamente constituído pelos requerentes.

b) Constar do requerimento **NOME e NÚMERO DA OAB** para respectiva identificação do advogado constituído, conforme dispõe o art.14 do Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) – Lei 8906/94*, **endereços do advogado, eletrônico e não eletrônico.****

*Art. 14. É obrigatória a indicação do nome e do número de inscrição em todos os documentos assinados pelo advogado, no exercício de sua atividade
** art.287, CPC: A petição inicial deve vir acompanhada de procuração, que contere os endereços do advogado, eletrônico e não eletrônico.

c) Apresentar **PROCURAÇÃO** (instrumento público ou particular) **assinada pelos requerentes** (com firmas reconhecidas), outorgando **PODERES ESPECIAIS*** ao representante legal, nos termos do art.4º, VI, do Provimento nº65 do CNJ de 14/12/2017. Ou **declaração do requerente****, **do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião.**

*ATENÇÃO! Conforme art.661 do CC, O mandato em termos gerais só confere poderes de administração. Para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos (§1º).
Os PODERES ESPECIAIS e os PODERES EXPRESSOS têm significados diversos. PODERES ESPECIAIS correspondem à determinação específica do ato a ser praticado (exemplo: vender o imóvel 'A', hipotecar o imóvel 'B', promover o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião do imóvel objeto da Matrícula xxxxxx etc).
Já os PODERES EXPRESSOS identificam de forma explícita (não implícita ou tácita), exatamente qual o poder conferido (exemplo: poderes para vender, doar, hipotecar, etc sem mencionar os bens especificamente).*

CC, Art. 661. O mandato em termos gerais só confere poderes de administração.

§ 1º Para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos.

§ 2º O poder de transigir não importa o de firmar compromisso

**CPC, Art. 287 - A petição inicial deve vir acompanhada de procuração, que contere os endereços do advogado, eletrônico e não eletrônico.

Parágrafo único - Dispensa-se a juntada da procuração:

I - no caso previsto no art. 104;

II - se a parte estiver representada pela Defensoria Pública;

III - se a representação decorrer diretamente de norma prevista na Constituição Federal ou em lei.

d) O REQUERIMENTO deve conter (art.3º, Prov. nº65, CNJ):

I. Os fatos e fundamentos do pedido

II. Modalidade de usucapião e seu respectivo fundamento legal ou constitucional;

III. a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acesso no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

IV. justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

- V. o **nome e estado civil** de **todos os possuidores anteriores** cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo, se for o caso;
- VI. o **número da matrícula ou transcrição** da área onde se encontra inserido o **imóvel usucapiendo** ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;
- VII. o **valor atribuído ao imóvel usucapiendo** (Prov.65/2017 - art.4º § 8º O VALOR DO IMÓVEL DECLARADO PELO REQUERENTE será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado)
- VIII. Pedido expresso de prenotação, autuação e processamento do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião
- IX. Pedido de notificação de **confrontantes do proprietário tabular**, se não constar anuências na planta.
- X. Pedido de notificação das Fazendas Públicas (**União, Estado e Município**)
- XI. Pedido de publicação do **edital para cientificar terceiros**
- XII. Pedido de diligências, se o caso

1.1. O REQUERIMENTO deve ser acompanhado dos seguintes documentos:

a) ATA NOTARIAL

b) CERTIDÕES NEGATIVAS: Apresentar Certidão de Distribuição de ações Cíveis da Justiça Estadual e Federal da Comarca da situação do imóvel e do domicílio do **requerente e antecessores, se houver sucessão de posse, expedidas no máximo 30 dias antes da prenotação** (art.4, IV, Prov. CNJ 65/2017).

OBS: As certidões **devem ser NEGATIVAS** em relação as **ações possessórias** ou **reivindicatórias sobre o imóvel usucapiendo**. As **certidões positivas** devem ser complementadas de **certidões de objeto e pé**.

Normas – item 416.2 - IV - Certidões negativas cíveis e criminais dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, expedidas nos últimos trinta dias, 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;

c) JUSTO TÍTULO: Apresentar o justo título, ou seja, quaisquer **documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse** (negócio jurídico apto a transferir o domínio (contrato de transmissão da propriedade não registrado, carta de arrematação ou de adjudicação não registrados, compromisso de compra e venda quitados ou prova de quitação etc) se o caso (usucapião ordinária).

Prov. 65/2017, Art.13, § 1º - São exemplos de **JUSTO TÍTULO** ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral:

I – compromisso ou recibo de compra e venda;

II – cessão de direitos e promessa de cessão;

III – pré-contrato;

IV – proposta de compra;

V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Em qualquer dos casos, **DEVERÁ SER JUSTIFICADO O ÓBICE À CORRETA ESCRITURAÇÃO DAS TRANSAÇÕES** para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador

alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

d) OUTROS DOCUMENTOS que demonstrem a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como, **contratos de cessão de posse, formais de partilha, comprovantes de pagamento de IPTU, ITR, CCIR, visto de conclusão de obras, demolição, ampliação, contratos de locação com terceiros, correspondências endereçadas ao imóvel etc.**

e) PLANTA e MEMORIAL DESCRITIVO com assinatura de todos os **titulares** de direitos registrados ou averbados na matrícula do **IMÓVEL USUCAPIENDO, CONFRONTANTES e REQUERENTES DA USUCAPIÃO**, ou requerer expressamente a notificação daqueles que não anuíram a planta.

f) ART ou RRT com a respectiva prova de quitação.

g) certidão dos órgãos municipais e federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento. CVV e CCIR

1.2. O MEMORIAL E PLANTA deverão conter:

a) Identificação e assinatura do **responsável técnico, número da ART ou RRT**

b) Nome, qualificação e assinatura com firmas reconhecidas dos **PROPRIETÁRIOS TABULARES DO IMÓVEL USUCAPIENDO**

c) Nome, qualificação e assinatura com firmas reconhecidas dos **REQUERENTES DA USUCAPIÃO**.

d) Nome, qualificação e assinatura com firmas reconhecidas dos proprietários tabulares dos **IMÓVEIS CONFRONTANTES e eventuais OCUPANTES**

e) Nome, qualificação e assinatura com firmas reconhecidas de **titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e confrontantes** (ex: hipoteca, servidão, superfície, usufruto)

f) descrição do imóvel com a indicação dos **confrontantes por números de matrículas ou transcrições**

1.3. Será DISPENSADA a apresentação DE MEMORIAL E PLANTA nos seguintes casos:

a) APARTAMENTO (imóvel usucapiendo) com incorporação registrada.

b) LOTE (imóvel usucapiendo) de loteamento registrado.

c) Área usucapienda for idêntica a área constante da matrícula

**nesses casos constar da ata que o imóvel está descrito e caracterizado conforme matrícula nº xxxx

1.3. ANUÊNCIAS ou PEDIDO DE NOTIFICAÇÃO: As anuências dos proprietários do **IMÓVEL USUCAPIENDO e dos CONFRONTANTES e de TITULARES DE DIREITOS REAIS e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e confrontantes** deverão ser apostas na planta ou requerer notificação daquele que não anuir.

OBS¹: Caso o imóvel confrontante seja de mais de um proprietário, um deles poderá anuir declarando que representará os demais condôminos/cônjuges.

OBS²: Considera-se outorgado o consentimento do titular da área a ser usucapida e **DISPENSADA A NOTIFICAÇÃO/ANUÊNCIA EM PLANTA**, quando **for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral**, acompanhado de **prova da quitação** das obrigações e de **certidão do distribuidor cível expedida até 30 dias antes do requerimento** que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo (art.13, prov.65/2017).

1.4. A ATA NOTARIAL deverá conter:

a) nome e qualificação completa dos **REQUERENTES** e respectivo cônjuge ou companheiro

b) nome e qualificação completa dos **TITULARES DO IMÓVEL USUCAPIENDO**

b) tempo da posse e as características da posse do requerente e de seus antecessores; forma de aquisição.

c) **modalidade de usucapião** pretendida e sua **base legal ou constitucional**;

d) **identificação do imóvel**, se possível, **pelo número da matrícula ou transcrição**; se a área usucapienda abranger mais de um imóvel, constar o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva, respectiva localização e se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

e) **descrição do imóvel**: Contar da ata notarial:

* **Se a área usucapienda corresponder a área total matriculada** constar a **descrição do imóvel conforme consta da matrícula/transcrição** (caso não haja alterações de medidas).

* **Caso haja alterações de medidas perimetrais**, mas mesmo assim corresponder ao total do imóvel, constar o número da matrícula/transcrição **descrição da área conforme levantamento do responsável técnico**.

* se a área usucapienda não corresponder a área total de origem matriculada/transcrita, **constar somente a descrição da área a ser usucapida** (neste caso não há necessidade de constar também a descrição da área originária, mencionar somente que a usucapião atinge parte do imóvel e indicar o respectivo número de matrícula ou transcrição)

* Constar ainda as características do imóvel, tais como a existência de **edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo**.

f) o **valor** do imóvel (valor venal atualizado ou valor de mercado);

g) **declaração** dos requerentes acerca da **inexistência de ações possessórias ou reivindicatórias em trâmite** envolvendo o imóvel usucapiendo

h) **declarações** pessoais acerca do **tempo da posse**

i) relação de **documentos** que acompanham a ata notarial:

- planta e memorial descritivo (art.216-A, II),

- certidões negativas de distribuições de ações cíveis da comarca do imóvel e do domicílio do requerente (art.216-A, III)

- justo título ou outros documentos que demonstrem a continuidade, natureza e tempo da posse. Lembrando que, em caso de apresentação do justo título, em qualquer dos casos, **DEVERÁ SER JUSTIFICADO O ÓBICE À CORRETA ESCRITURAÇÃO DAS TRANSAÇÕES** para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei (art.13, §2º, Prov.65/2017)

- o exercício da posse poderá ser demonstrado por **documentos que devem acompanhar a ata inaugural**, e os referidos documentos devem ser elencados pormenorizadamente para comprovação da posse e vinculação destes ao procedimento.

j) **outras informações** que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como **depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes**;

k) Contar da ata que não tem valor de confirmação ou estabelecimento de propriedade/ apenas descreve os fatos e características da posse