

DOCUMENTOS PARA USUCAPIÃO

Dos Solicitantes:

1. RG ou CNH, CPF (autenticados)
2. Certidão de nascimento ou casamento atualizadas (autenticados)
3. Escritura de pacto e registro – se houver (autenticados)
4. Em caso de viuvez, certidão de óbito do cônjuge (autenticada)
5. Instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro (original)
6. Informar a qualificação completa das partes: nacionalidade, estado civil, profissão, e-mail, telefone e endereço.

Confrontantes:

1. Nomes, números do RG e CPF e endereço (informações)
2. Declaração de vizinhos ou confrontantes (com a firma reconhecida), declarando que conhecem o possuidor, que nada tem a opor ou reclamar ao pedido e que sabem que os possuidores estão na posse do imóvel (se possível).

Advogado e engenheiro:

3. OAB e CREA
4. Informar a qualificação completa de ambos (nacionalidade, estado civil, RG, CPF, e-mail, telefone e endereço).

Outros documentos:

5. Requerimento

Endereçado ao Oficial do Registro de Imóveis - O requerimento deverá ser instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo.

6. Planta

Na planta deverá constar os seguintes elementos:

- a) Larguras reais dos logradouros públicos - frente ao imóvel usucapiendo (leito carroçável e passeios de ambos os lados);
- b) Situação física e identificação do imóvel usucapiendo (perímetro completo, medidas perimetrais reais, indicação do logradouro, números do prédio, lote e quadra, como também indicar o bairro/loteamento, contribuinte e registro de origem);
- c) Distância do imóvel em relação à esquina mais próxima, como também o nome do logradouro que se refere;
- d) Os pontos de amarrações;
- e) Ângulos internos ou azimutes na forma usual (grau, minuto e segundo - ex: 89°56'03");
- f) Indicação dos logradouros, prédios, lotes, quadras, contribuintes e registros dos imóveis confrontantes;
- g) Todas as assinaturas deverão ser devidamente reconhecidas em Cartório (*art. 221, II, da Lei nº 6.015/73*).

Para maiores esclarecimentos, o técnico poderá consultar as normas publicadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP – no site www.ibape-sp.org.br

7. Memorial descrito

Apresentar Memorial Descritivo do qual conste a identificação do imóvel usucapiendo (indicando as medidas perimetrais reais, os logradouro, números do prédio, lote e quadra, como também indicar o bairro/loteamento, contribuinte e registro de origem), os pontos de amarrações, distância do imóvel em relação a esquina mais próxima e o nome do logradouro (esquina = ponto de cruzamento dos alinhamentos), ângulos internos ou azimutes na forma usual (grau, minuto e segundo - Ex: 89°56'03"), lados de deflexão (se para direita ou esquerda), Indicação dos logradouros, números dos prédios, lotes, quadras, contribuintes e registros dos imóveis confrontantes, área total do terreno e da construção.

Segue exemplo de memorial descritivo:

“**UM PRÉDIO** situado à Rua xx, nº, com área construída de m², e seu respetivo terreno constituído pelo Lote xx, Quadra xx, do Jardim XX, no xx^o Subdistrito xx, com a seguinte descrição: tem início no ponto xx, localizado no alinhamento da rua xx, junto a divisa do imóvel nº xx, da Rua xx, ponto esse, distante xxm da esquina formada pela rua xx com a rua xx, do ponto 1 segue com azimute de xx, pela distância de xxm, até encontrar o ponto xx, confrontando neste trecho com o imóvel nº xx, da rua xx, contribuinte nº xx, matriculado no xx Registro de Imóveis desta Capital sob nº xx; deste ponto deflete à direita, com ângulo interno de xx e segue com azimute de xx, pela distância de xxm até encontrar o ponto xx, confrontando neste trecho com o imóvel nº xx, da rua xx, contribuinte nº xx, matriculado no xx Registro de Imóveis desta Capital sob nº xx; deste ponto deflete à direita, com ângulo interno de xx e segue com azimute de xx, pela distância de xxm até encontrar o ponto xx, confrontando neste trecho com o imóvel nº xx, da rua xx, contribuinte nº xx, matriculado no xx Registro de Imóveis desta Capital sob nº xx; deste ponto deflete à direita, com ângulo interno de xx e segue com azimute de xx, pela distância de xxm até encontrar o ponto xx, início desta descrição, com ângulo interno de xx, confrontando com a rua xx, encerrando a área de xxm² (*princípio da especialidade objetiva: 176, §1º, 3b, da Lei nº 6.515/73 c/c item 59, I, Capítulo XX, Tomo II, NSCGJ*).

8. Prova de anotação de responsabilidade técnica e recolhimento

Prova da Anotação da Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RTT, no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos requerentes, com o reconhecimento de firma das respectivas assinaturas (art. 4, II e §6º, do Provimento CNJ nº 65/17; art. 216-A, da Lei nº 6.015/73; item 416.2, II, Cap. XX, das NSCGJ).

9. Certidões atualizadas da matrícula ou transcrição do imóvel usucapiendo

10. Certidões negativas

Deverão ser apresentadas as certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta

dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome dos requerentes, dos titulares de domínio do imóvel usucapiendo (e seus herdeiros, se falecidos forem), e de todos os anteriores possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à dos requerentes para completar o período aquisitivo da usucapição (*Art. 4, IV, Provimento CNJ nº 65/17, c/c Art. 216-A, III, da Lei 6.015/73 e item 416.2, IV, Cap. XX, das NSCGJ*).

Quanto às certidões dos distribuidores cíveis da Justiça Estadual, necessário que sejam apresentadas aquelas que se referem à distribuição cível em geral, há mais de 10 anos.

Diante da impossibilidade da juntada eletrônica da certidão do distribuidor cível e criminal, caberá à parte pessoalmente diligenciar junto ao Cartório Distribuidor para a obtenção dos aludidos documentos, vez que ali a pesquisa é fonética, não sendo necessário informar o número da carteira de identidade ou o CPF dos pesquisados.

11. Justo título

Consideram-se instrumentos para comprovar a posse dos ocupantes:

Compromisso ou recibo de compra e venda; cessão de direitos e promessa de cessão; pré-contrato; proposta de compra; 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; procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel; escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

12. Documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse

Faturas de consumo de água, energia elétrica, gás, esgoto, internet, boleto, cartão de crédito; nota fiscal, gastos com edificação, reforma e conservação do imóvel; atestado de ligação de energia elétrica e água, certidão de quitação das companhias de distribuição de energia elétrica e água, dentre outros documentos que julgar necessário para comprovação da posse (*art. 4, III, do Provimento CNJ nº 65/17 c/c 416.2, III, Cap. XX, das NSCGJ*). (apenas um comprovante de cada ano, mas do maior período possível).

Outras observações:

- Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.
- Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.
- O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.
- 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, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.
- Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.
- 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, ficando cientes o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.
- A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.
- Caso sejam apresentados laudo fotográfico, memorial descritivo, planta e ART ou RRT, assinados eletronicamente, deverão ser apresentados os documentos de confirmação no padrão ICP-Brasil.

- Para fins de esclarecimento, a planta e o memorial devem estar em harmonia, ou seja, todas as informações constantes em um devem ser reproduzidas no outro.
- Apresentar termo de anuência dos cônjuges/companheiros dos requerentes, com as firmas devidamente reconhecidas, que não possuem interesse em integrar o polo ativo do pedido e que em caso de deferimento do pedido, o bem não será comunicável.
- Em caso de apresentação de diversos documentos em cópia simples, poderá ser apresentada declaração do advogado, ou ainda, constar da inicial, sob sua responsabilidade pessoal de que as cópias são autênticas.
- No requerimento deve constar declaração dos requerentes de que não foi peticionado judicialmente o mesmo pedido ora realizado extrajudicialmente, e de que também não o farão enquanto perdurar o presente processamento extrajudicial.
- No requerimento deve constar, além da origem, as características da posse, e informações sobre a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência.
- Deverá constar no requerimento uma lista informando o nome de todos os titulares de direitos reais inscritos ou averbados nos registros dos imóveis confrontantes, bem como do imóvel usucapiendo, seus cônjuges, ou seus herdeiros, se falecidos forem, bem como de eventuais ocupantes desses imóveis confrontantes. Além disso, para que sejam possíveis as notificações extrajudiciais, essa lista de nomes deve ser apresentada com os respectivos endereços (com CEP) de onde essas pessoas deverão ser procuradas, na forma do art. 10 do Provimento 65/2017 do CNJ.
- Em sendo os legitimados pessoas falecidas, há a necessidade que qualificar e informar endereço para a notificação de todos os seus herdeiros e eventuais cônjuges desses herdeiros, com a apresentação de documento pelos requerentes que os legitimem como tal, conforme a E. 1ª Vara de Registros Públicos já decidiu no procedimento de dúvida n.1094787-68.2018.8.26.0100.

Requerimento / Petição inicial

O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

- I** – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;
- II** – 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;
- III** – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;
- IV** – 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;
- V** – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

No requerimento, o advogado deverá:

a) expor os fatos que fundamentam o pedido:

- a-1 - o início da posse e o modo de aquisição;
- a-2 – eventuais cessões de direitos possessórios, qualificando os cedentes e mencionando a data de cada cessão; ou a sucessão “causa mortis”, qualificando o possuidor anterior e mencionando a data da abertura da sucessão; Observação: havendo vários herdeiros e sendo um deles o requerente, alegando posse exclusiva, não pode ser admitida a “sucessio possessionis”.
- a-3 – o tempo da posse, que já deve estar completo, conforme a espécie da usucapião;
- a-4 – a afirmação de ser a posse justa e, quando não for presumida, a boa-fé do possuidor;
- a-5 – a afirmação de ser a posse mansa e pacífica, sem qualquer oposição, exercida pelo possuidor como se dono do imóvel fosse;
- a-6 – se for o caso, declinar o justo título para a usucapião ordinária;
- a-7 – se for o caso, expor os fatos que justificam a redução do prazo da usucapião;

a-8 - 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).

b) fundamentar juridicamente o pedido, expondo que o cumprimento dos requisitos, na forma exposta no item anterior, autoriza o reconhecimento da usucapião. A menção do dispositivo de lei é desejável, mas não é essencial, bastando que a exposição dos fatos permita o enquadramento legal do pedido.

c) requerer:

c-1 – a prenotação, a autuação e o processamento do pedido;

c-2 – a notificação dos interessados certos que não anuíram expressamente, para que, em quinze dias, manifestem expressamente sua concordância, valendo o silêncio como concordância;

c-3 – a publicação de edital de notificação dos interessados incertos para os mesmos fins;

c-4 – a cientificação das Fazendas Públicas (União, Estado e Município) para que, no mesmo prazo, se manifestem sobre o pedido;

c-5 – as diligências que, a critério do oficial, forem necessárias;

c-6 – o deferimento do pedido, com o reconhecimento da usucapião;

c-7 – o registro da aquisição da propriedade pela usucapião na matrícula do imóvel, ou na matrícula que for aberta para esse registro.