

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Além de respeitar os requisitos de direito material (de cada tipo de usucapião), o procedimento deve ser instruído e observar o que segue.

1) REQUERIMENTO

() **Requerimento assinado por advogado** inscrito na OAB ou defensor público - **EM DUAS VIAS** – indicando o **endereço eletrônico (e-mail) mediante o qual receberá as intimações** a serem realizadas neste procedimento, contendo:

() Cartório ao qual é dirigido (art. 3º, Prov. 65/2017 CNJ, art. 319, I, CPC/2015)

() Nome completo, nacionalidade, estado civil – nome e qualificação de cônjuge, data de casamento e regime de bens, existência de união estável, profissão, filiação, número do documento de identidade e órgão expedidor, CPF/CNPJ, endereço eletrônico, domicílio e residência. Sendo pessoa jurídica, incluir sede, denominação, e qualificação do representante, com prova de representação (contrato social ou alterações consolidadas e certidão simplificada (90 dias) (art. 3º, Prov. 65/2017 CNJ; art. 319, II, CPC/2015; art. 2º, Prov. 61/2017 – CNJ, art. 176, § 1º, II, “4)”, e III, “2)” da Lei 6015/73; arts. 22, 106, II “a”, “b” e “c”, e 402, §1º, II, 4, “a” e III, 2, “a”, todos do Prov. 278/2016 - CGJ/AM]. Apresentar cópias autenticadas do RG e CPF dos requerentes (ou contrato social, se for o caso), podendo o advogado declará-las autênticas, com certidões atualizadas de estado civil. (art. 4º, §1º e 3º, Prov. 65/2017, CNJ).

() Fatos e fundamentos jurídicos do pedido (art. 3º, Prov. 65/2017 CNJ, art. 319, III, CPC/2015).
Dentre eles:

() Modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional (art. 3º, I, Prov. 65/2017 CNJ)

() A origem e as características da posse, a existência de edificações, de benfeitorias ou de qualquer acessão, com a referência às datas de ocorrência (art. 3º, II, Prov. 65/2017 CNJ). Explicar por que se enquadra na modalidade indicada.

() Nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente (art. 3º, III, Prov. 65/2017 CNJ)

() Número da matrícula ou transcrição da área ou informação de que não está matriculado (art. 3º, IV, Prov. 65/2017 CNJ)

() O pedido com suas especificações (art. 3º, Prov. 65/2017 CNJ, art. 319, IV, CPC/2015)

() Valor do imóvel (art. 3º, V, Prov. 65/2017 CNJ, art. 319, V, CPC/2015)

() Provas (art. 3º, Prov. 65/2017 CNJ, art. 319, VI, CPC/2015)

() 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, cientes 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, CNJ)

2) DOCUMENTOS:

2.1 () **ata notarial (art. 4º, I, Prov. 65/2017; 216-A, I, Lei 6.015/73), lavrada pelo tabelião local** com a qualificação, 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 que ateste:

() a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro 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 no imóvel usucapiendo;

() o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

() a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

() a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

() o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

() o valor do imóvel;

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

() Constar na ata que referido documento não tem valor como confirmação ou estabelecimento da propriedade, servindo apenas para a instrução do requerimento. (art. 5º, §3º, Provimento 65/2017, CNJ)

2.2 () **planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da RTT, ART o udocumento equivalente, devidamente quitado; e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título. TODOS OS TITULARES DE EVENTUAIS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL USUCAPIENDO E CONFINANTES DEVERÃO**

PARTICIPAR DO PROCEDIMENTO, SEJA ANUINDO OU SEJA SENDO NOTIFICADOS. (art. 4º, II, Prov. 65/2017; art. 216-A, II, Lei 6.015/73).

USUCAPIÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL OU LOTEAMENTO REGULARMENTE

INSCRITO – Dispensa planta e memorial descritivo, devendo o requerimento constar a descrição tal qual a matrícula.

Tanto na Planta quanto no Memorial deverá constar:

() Nome dos confrontantes (ou ocupantes, ou síndico – se condomínio, conforme o caso);

() Os nº de matrículas ou transcrições dos imóveis confrontantes com indicação do Registro de Imóveis a que pertencem/contratos/escrituras de posse/certidão SPU, conforme o caso (trazer também a certidão referente aos imóveis confrontantes para conferência);

() Assinatura dos confrontantes, com firma reconhecida;

() Assinatura do proprietário, com firma reconhecida;

() Assinatura do profissional habilitado, com firma reconhecida;

() Deverá conter a anuência da Prefeitura Municipal de Iranduba/AM na planta e memorial, onde confrontar com via pública ou área pública. Se o Município, Estado ou União forem confinantes, terá que ter sua anuência.

() Se confrontante for pessoa jurídica, apresentar a documentação exigida retro para requerente PJ.

2.3 () justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse. (art. 4º, III, Prov. 65/2017; art. 216-A, IV, Lei 6.015/73)

São exemplos de títulos ou instrumentos: 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.

2.4 () 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 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 usucapição;

Obs.: **Certidões negativas, cível e criminal, da Justiça Federal da 1ª região e da região cuja jurisdição abranja o Município do domicílio** do requerente; e **da Justiça Estadual** (civil, criminal, executivos fiscais, falência e concordatas), da **Comarca de Iranduba e do domicílio do requerente. Todas as certidões devem ser expedidas em nome do requerente e de toda a cadeia de possuidores/proprietários/titulares de direito anteriores (antecessores do imóvel)**, pelo prazo necessário à aquisição da propriedade (10 anos com justo título, 15 anos sem justo título ou 05 anos – se usucapição especial). (art. 4º, IV, Prov. 65/2017; art. 216-A, III, Lei 6.015/73)

2.5 () descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores. **ATUALMENTE A PARTIR DE 100 HECTARES.** (art. 4º, V, Prov. 65/2017)

2.6 () instrumento de mandato, público ou particular com reconhecimento de firma, com poderes especiais e específicos, indicando o imóvel (descrição completa, com n. de matrícula, se houver) e a finalidade da procuração (propor procedimento extrajudicial de usucapição), outorgado ao advogado **pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro.** (art. 4º, VI e V, Prov. 65/2017)

2.7 () certidão dos órgãos municipais e/ou 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.** (art. 4º, VII, Prov. 65/2017).

2.8 () Certidão negativa de registro ou positiva de registro (matrícula) do imóvel usucapiendo. Requerer neste Ofício e apresentar certidão negativa ou positiva (inteiro teor, ônus e ações) do imóvel expedida pelos Registros de Imóveis de Manaus para instruir o processo (art. 197 LRP);

2.9 () Se imóvel urbano, apresentar IPTU ou Certidão da Prefeitura com número de inscrição imobiliária, endereço, se há benfeitorias e valor venal (art. 176, § 1º, II, “3)”, b, da Lei 6015/73.

2.10 () Se imóvel rural, apresentar CAR, CCIR e certificação do INCRA de que o poligonal não se sobrepõe a outro. (art. 19, Prov. 65/2017 – CNJ)

2.11 () Respeita a fração mínima de parcelamento de imóvel rural (arts. 65 e 66, Estatuto da Terra)

3) PROCEDIMENTOS INTERNOS

() Notificações dos confinantes que não assinaram os mapas e memoriais. Caso algum não seja encontrado, edital 2 x em Jornal.

() Notificação da Fazenda Pública Municipal, Estadual e Federal – aguardar 15 dias.

() Publicar edital 1 vez em Jornal.

ATENÇÃO: grande área do município de Iranduba ocupada por particulares é ÁREA PÚBLICA, o que impede a aquisição por usucapião, devendo, nestes casos, haver regularização fundiária por parte dos legitimados da Lei 13.465/17.

Observações:

- 1) O requerimento e anexos serão analisados e, a depender do caso, poderão ser solicitados esclarecimentos ou documentos complementares.
- 2) Apesar de os valores serem tabelados, cada caso possui suas peculiaridades, e, após a apresentação dos documentos, será fornecido orçamento respectivo. Se preferir, você pode solicitar o exame e cálculo do serviço, sem prenotação.
- 3) Em caso de dúvidas, contate nossa equipe.

Referências e indicação de leitura:

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: Editora JusPodivm, 2018 (ou versão mais recente).

GENTIL, Alberto. **Registros Públicos**. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020 (ou versão mais recente).

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial**. Curitiba: Autores Paranaenses, 2018 (ou versão mais recente).

MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de *et al.* **Usucapião Extrajudicial**. São Paulo: IRIB, 2020 (ou versão mais recente).

Modelo adaptado de ABREU, Franciny Beatriz. Oficial de Registros Públicos de Porto Belo/SC.