PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Lista <u>mínima</u> de documentos:

- **Requerimento**: assinado por advogado constituído ou por defensor público que atenda, no que couber, os requisitos da petição inicial previstos no art. 319 do CPC, indicando:

  a – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

  b – 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;

  c - o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

  d - 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;

  e - o valor atribuído ao imóvel usucapiendo;

- **Requerimento** de notificação dos interessados certos que não anuíram expressamente para que, em quinze dias, manifestem expressamente sua concordância, valendo o silêncio como concordância, informando os endereços para envio da correspondência (CNNFE, art. 407), cujas assinaturas não constem na planta nem do memorial descritivo (CNNFE, art. 401, § 2º);

- **Se pessoa jurídica requerente**: apresentar certidão simplificada e atualizada (prazo máximo de emissão de 30 dias) da Junta Comercial competente. Quando a certidão simplificada da Junta Comercial apontar mais de um sócio administrador, apresentar a última alteração contratual da empresa com prova de representação;

- **Se a parte requerente é casada ou convive em união estável** (salvo separação convencional de bens) apresentar consentimento do cônjuge ou companheiro e sua qualificação completa (CPC, art. 73, caput e § 3º);

- **Procuração pública ou particular**, com poderes especiais, outorgada ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro (CNNFE, art. 401, inc. VI);

- **Ata notarial lavrada por Tabelião de Notas** do município de localização do imóvel ou a maior parte dele atestando o tempo de posse dos requerentes e

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TELÊMACO BORBA
Travessa Reinaldo Martins de Oli _ veira, nº 62 – Centro – Telêmaco Borba – PR
CEP: 84.261-710 – Fone: (42)3272-1006 – (42)99967-0304

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Lista <u>mínima</u> de documentos:

seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, contendo a qualificação completa dos interessados (LRP, art. 216-A, inc. I) e contendo os requisitos elencados no art. 401 do CNNFE do CNJ;

- Justificar 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 e constar ciência da parte requerente que a prestação de declaração falsa configurará crime de falsidade (CNNFE, art. 410, § 2º);

- **Planta do imóvel e memorial descritivo:** assinados por profissional legalmente habilitado (LRP, art. 216-A, inc. II) (CNNFE, art. 401, inc. II):

a - Identificação (nome e qualificação mínima) e assinatura do responsável técnico legalmente habilitado, com firmas reconhecidas por semelhança ou autenticidade (CNNFE, art. 401, § 6º);

b - Identificação (nome e qualificação mínima) e assinaturas dos proprietários, dos confinantes e dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, com firmas reconhecidas (CNNFE, art. 401, inc. II e § 6º);

c - Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula (CNNFE, art. 401, § 5º);

d - 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 (CNNFE, art. 407, § 7º);

e - Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal (CNNFE, art. 407, § 9º);

f - 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 (CNNFE, art. 407, § 10);

g - Se os confrontantes não apresentarem concordância, ou se infrutífera as notificações, serão intimados por edital publicado por duas vezes, em jornal

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TELÊMACO BORBA
Travessa Reinaldo Martins de Oli_ veira, nº 62 – Centro – Telêmaco Borba – PR
CEP: 84.261-710 – Fone: (42)3272-1006 – (42)99967-0304

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Lista <u>mínima</u> de documentos:

local de grande circulação e/ou por Edital Eletrônico que será publicado do RIB – Registro de Imóveis do Brasil, pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um, interpretando-se o silêncio como concordância (é admitida a publicação em meio eletrônico regulamentado pelo Tribunal) (CNNFE, art. 408);

h - Na hipótese de algum titular de direitos reais ou de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e o memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação de inventariante (CNNFE, art. 409).

- **Anotação de responsabilidade técnica** no respectivo conselho de fiscalização profissional (ART do CREA ou RRT do CAU), com o devido comprovante de quitação, constando no objeto que o referido documento se refere ao levantamento da área objeto da planta apresentada para fins de usucapião
- **Se imóvel urbano**: Certidão lapso temporal de cadastro imobiliário, emitida pela prefeitura municipal;
- **Certidões negativas atualizadas dos distribuidores (**Nos termos do art. 216-A, inciso III, da LRP), da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente e do proprietário do imóvel e seus respectivos cônjuges ou companheiros comprovando a não existência de ação tramitando com referência ao imóvel (usucapião, ações possessórias, desapropriação,etc), quais sejam (CNNFE, art. 401, inc, IV
- **Certidões negativas de ações cíveis** (Comarca da residência ou sede dos requerentes, proprietários e seus cônjuges e da Comarca de Telêmaco Borba-PR);
- **Certidões negativas de ações cíveis da Justiça Federal** (Comarca do domicílio ou sede dos requerentes, proprietários e seus cônjuges e da Subseção de Telêmaco Borba/TRF4);
- **Certidões positivas** deverão ser complementadas com a certidão narrativa do feito;
- **Documentos comprobatórios da posse do imóvel usucapiendo** (LRP, art. 216-A, inc. IV):

I - Justo título: 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

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TELÊMACO BORBA
Travessa Reinaldo Martins de Oli _ veira, nº 62 – Centro – Telêmaco Borba – PR
CEP: 84.261-710 – Fone: (42)3272-1006 – (42)99967-0304

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Lista <u>mínima</u> de documentos:

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;

- Quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como notas de produtor rural indicando a comercialização de produção agropecuária, orçamentos, pedidos, notas de entrega, notas fiscais ou outros documentos relativos a aquisição de insumos agropecuários, pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel (IPTU, ITR, água, luz, telefone fixo, cadastro na Prefeitura ou no Incra, etc.) No caso de usucapião rural, apresentar prova de que tornou a terra produtiva. No caso de usucapião familiar, prova do abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro e de posse exclusiva. Quando exigível de acordo com o tipo de usucapião, prova de residência no imóvel objeto do pedido;

- Fica dispensado o recolhimento do imposto municipal de transmissão (ITBI) caso se trate de aquisição originária (CNNFE, art. 421);

- **Imóveis rurais** (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR do último exercício e Cadastro Ambiental Rural – CAR ativo);
- **Georreferenciamento** nos casos envolvendo imóveis rurais, conforme áreas e prazos definidos no Art 10 e incisos, do Decreto Federal n. 4.449/02 (A partir de 20 de novembro de 2023, o georreferenciamento é obrigatório para imóveis rurais com área igual ou superior a 25 hectares).

Observação: lista mínima inicial de documentos a serem apresentados e que estão sujeitos à análise e complementação posterior quando da qualificação registral (partes, objeto, imóvel, negócio jurídico e demais documentos).

Em conformidade com o art. 17, § 1º, da Lei Federal n. 6.015/73, os documentos originais contendo assinaturas eletrônicas *qualificadas* (ICP-Brasil) ou *avançadas* (gov.br ou e-notariado) se sujeitam a verificação junto ao portal "Validar" do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação – ITI e devem ser encaminhados da seguinte forma: a) protocolo eletrônico: via sistema e-protocolo no Saec/ONR.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TELÊMACO BORBA
Travessa Reinaldo Martins de Oli _ veira, nº 62 – Centro – Telêmaco Borba – PR
CEP: 84.261-710 – Fone: (42)3272-1006 – (42)99967-0304