

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

-- INSTRUÇÕES PARA INGRESSO NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS --

1. PREVISÃO LEGAL:

a) Código de Processo Civil 2015:

- Art. 1071, Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015;

b) Lei de Registros Públicos:

- Art. 216-A, Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

c) Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais:

- Arts. 1157 e seguintes, Provimento n. 93/2020/ CGJ-MG

d) Provimento n. 65/2017 do CNJ:

IMPORTANTE!

O roteiro abaixo foi em grande parte elaborado pelo CORI-MG em 2017 e tem sido desde então utilizado como um guia inicial. É necessário verificar as alterações da legislação de Registro de Imóveis posteriores a esta data.

2. ESPÉCIES DE USUCAPIÃO:

TEMPO	ESPÉCIE DE USUCAPIÃO	REQUISITOS	PREVISÃO LEGAL
15 anos	Extraordinária	Posse ininterrupta e sem oposição, independentemente de justo título e boa-fé.	Art. 1238, Código Civil
10 anos	Extraordinária Habitacional ou <i>Pro Labore</i>	Posse ininterrupta e sem oposição para fins de moradia habitual ou que tenha o possuidor realizado obras ou serviços de caráter produtivo, independentemente de justo título e boa-fé.	Art. 1238, parágrafo único, Código Civil
	Ordinária	Posse ininterrupta e sem oposição, <u>com justo título</u> e boa-fé.	Art. 1242 e 1379, Código Civil
	Índigena	Índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por 10 anos consecutivos, trecho de terra inferior a 50 hectares.	Art. 33, Lei n. 6001/1.973 (Estatuto do Índio)
05 anos	Ordinária Habitacional ou <i>Pro Labore</i>	Posse ininterrupta, de boa-fé e sem oposição, <u>com justo título</u> , se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos rurais de interesse social e econômico.	Art. 1242, parágrafo único, Código Civil
	Constitucional Urbana	Posse ininterrupta e sem oposição de área urbana de até 250m ² para fins de sua moradia e sua família, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 1240, Código Civil e Art. 183, Constituição Federal
	Constitucional Rural	Posse ininterrupta e sem oposição de área de terra em zona rural não superior a 50 hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia e desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 1239, Código Civil e Art. 191, Constituição Federal

	Especial Urbana Coletiva	05 anos de posse ininterrupta e sem oposição de área urbana com mais de 250m ² , ocupada por população de baixa renda para sua moradia, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 10, Lei n. 10.257/2.001 (Estatuto da Cidade)
02 anos	Especial Urbana por abandono de lar	02 anos de posse direta, ininterrupta e sem oposição, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250,00m ² cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 1240-A, Código Civil

3. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS (APRESENTAR PREFERENCIALMENTE NA ORDEM ABAIXO):

a) Requerimento assinado por advogado (Art. 319, CPC):

- Deve-se atender os requisitos da petição inicial com base no Código de Processo Civil, no que couber, e demais requisitos constantes no Provimento nº 65 do CNJ:
 - *Endereçamento ao registrador de imóveis competente;*
 - *Os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no CPF ou CNPJ, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente e do requerido (não há problema se não for possível a indicação dos dados de qualificação do requerido neste momento, hipótese em que serão solicitados após sua anuência);*
 - *Indicação da espécie de usucapião pretendida(ordinária, extraordinária etc.);*
 - *O fato e os fundamentos jurídicos do pedido (trata-se da fundamentação do pedido, com a narração dos fatos que supostamente dão base à pretensão; a indicação dos dispositivos legais não é imprescindível, embora recomendável);*
 - *Nome e qualificação completa de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à do requerente para completar o período aquisitivo, se for o caso;*
 - *Número da matrícula/transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra registrado;*
 - *Esclarecimento se há ou não edificação e/ou benfeitoria na área usucapienda;*
 - *Valor atribuído ao imóvel;*
 - *Os pedidos, com as suas especificações, sendo necessário requerer, ao menos:*
 - *O processamento do pedido;*
 - *A notificação dos interessados que não anuíram expressamente à usucapião (se houver);*

- *A notificação para que as Fazendas Públicas (da União, Estado e Município) se manifestem sobre o pedido;*
 - *A publicação de edital para a ciência de terceiros eventualmente interessados;*
 - *O deferimento do pedido, com o conseqüente reconhecimento da usucapião;*
 - *O registro da usucapião na matrícula do imóvel ou naquela que será aberta, no caso de ainda não existir.*
- *O valor da causa (deve ser igual ao valor atribuído ao imóvel - art. 292, II, CPC);*
 - *Instrução com os documentos necessários à comprovação do preenchimento dos requisitos da usucapião (ata notarial e demais documentos comprobatórios da origem, continuidade, natureza e tempo da posse);*
 - *Nome, número de inscrição na OAB, endereço completo, número do telefone e endereço de e-mail do advogado que representar o requerente.*

b) Procuração *ad judicium* outorgada ao advogado:

- Apresentar procuração *ad judicium* outorgada pelo(s) requerente(s) ao advogado que subscreve o requerimento, dando-lhe poderes para representá-lo(s) em procedimento extrajudicial de usucapião (não é necessário o reconhecimento de firma – Provimento 121 do CNJ).

c) Certidões do Ofício de Registro de Imóveis:

- Apresentar todas as certidões com validade de 30 dias, considerando a data de prenotação no Ofício de Registro de Imóveis:
 - Imóvel usucapiendo com matrícula/transcrição: inteiro teor, ônus e ações.
 - *Em caso de transcrição: apresentar certidão negativa de alienações posteriores;*
 - *No caso de unidade autônoma, tendo o prédio convenção de condomínio registrada, exigir também certidão desta.*
 - Imóvel usucapiendo sem matrícula/transcrição: negativa de busca.
 - *Nos locais onde houve distribuição de títulos, devem ser apresentadas as certidões imobiliárias de todos os cartórios da comarca.*
 - Imóveis confrontantes com matrícula/transcrição: inteiro teor.
 - *Em caso de transcrição: apresentar certidões de ônus, ações e negativa de alienações posteriores;*
 - *Item aplicável apenas para os imóveis confrontantes que, segundo o Requerente, possuem registro.*
 - Imóveis confrontantes sem matrícula/transcrição: negativas de busca.
 - *Nos locais onde houve distribuição de títulos, devem ser apresentadas as certidões imobiliárias de todos os cartórios da comarca.*

d) Ata Notarial lavrada por Tabelião de Notas:

- Trata-se do instrumento capaz de atestar o tempo de posse do requerente e de toda a cadeia possessória que configure o direito à aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião.
- É livre escolha do Tabelião (*Art. 166 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG*), **ressalvada** a limitação territorial para realizar diligências (*172 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG*): observados os limites do município para o qual recebeu a delegação);
- Recomenda-se solicitar ao Tabelião de Notas a prática de diligências no imóvel a fim de se verificar a real situação do imóvel, da posse e dos confrontantes, o que poderá agilizar a conclusão do procedimento perante o Registro de Imóveis.

- **Requisitos (art. 264 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)**

- *Qualificação completa do requerente possuidor (Art. 796 e 801 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG):*

- *Pessoas físicas: nome completo, sem abreviaturas ou dubiedades; endereço eletrônico, nacionalidade; estado civil (ou indicação de viver em união estável, se for o caso); profissão; cédula de identidade ou filiação; CPF; se casadas ou em união estável, também nome do cônjuge/companheiro, com qualificação completa, data e regime de bens do casamento (ou data do início da união estável).*

- *Pessoas jurídicas: nome; CNPJ; endereço eletrônico, sede ou endereço; qualificação do representante legal.*

I - o nome do atual possuidor do imóvel usucapiendo;

II - 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;

III - o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização, com a indicação de estarem situados em uma ou em mais circunscrições;

IV - os nomes dos confrontantes e, se possível, de eventuais titulares de direitos reais e de outros direitos incidentes sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes;

V - o tempo e as características da posse que se sabe ser exercida pela parte interessada e por eventuais antecessores sobre o imóvel usucapiendo;

VI - a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte interessada;

VII - a modalidade de usucapião pretendida e a sua base legal ou constitucional;

VIII - eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pela parte interessada;

IX - a continuidade e a durabilidade do exercício da posse pela parte interessada;

X - o exercício da posse com ânimo de dono pela parte interessada;

XI - quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo;

XII - o valor do imóvel.

e) Justo título:

- Trata-se do comprovante de uma relação negocial (instrumento particular de promessa de compra e venda, arras, contrato de compra e venda etc.) cuja finalidade é demonstrar a origem, a continuidade, a natureza, o tempo da posse e, principalmente, a boa-fé.
- Obrigatório nas espécies:
 - *Usucapião Ordinária (art. 1242, CC);*
 - *Usucapião Ordinária Habitacional e Pro Labore (art. 1242, parágrafo único, CC).*

- Nas demais espécies, se houver justo título, não deixar de apresentá-lo, pois em muito contribuirá para a comprovação da origem, continuidade, natureza, e tempo da posse.

f) Outros documentos comprobatórios:

- Documentos que demonstrem origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse (IPTU, conta de energia elétrica, conta de água, conta de telefone fixo, condomínio etc.).
- Poderão ser apresentados documentos complementares que comprovem a posse, tais como fotos do imóvel, declarações de confrontantes e testemunhas, dentre outros.
- Mesmo havendo justo título, outros documentos comprobatórios deverão ser apresentados.
- Aplicado à todas as espécies, mas, principalmente:
 - *Usucapião Extraordinária (art. 1238, CC);*
 - *Usucapião Extraordinária Habitacional e Pro Labore (art. 1.238, parágrafo único, CC);*
 - *Usucapião Indígena (art. 33, Lei nº 6001/73);*
 - *Usucapião Constitucional Urbana (art. 183, CF/88 e art. 1239, CC);*
 - *Usucapião Constitucional Pro Labore (art. 191, CF/88 e art. 1239, CC);*
 - *Usucapião Especial Urbana (Art. 10, Lei n. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade);*
 - *Usucapião Especial Urbana por abandono de lar (art. 1240-A, CC).*

g) Planta, memorial descritivo e ART/RRT:

- Apresentar planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, por profissional legalmente habilitado, por todos os titulares de direitos reais (proprietários, usufrutuários, etc.) e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e nas matrículas dos imóveis confinantes, com todas as firmas reconhecidas.
- O imóvel, urbano ou rural, deve ser descrito com coordenadas georreferenciadas (SIRGAS 2000).
Observações:
 - *No caso de imóveis urbanos, é dispensada a descrição com coordenadas georreferenciadas apenas no caso de imóvel constante de loteamento aprovado e registrado, desde que na Serventia existam a planta e o memorial, com os quais coincida a descrição apresentada pelo requerente.*
 - *No caso de imóveis rurais, neste primeiro momento apenas se exige a descrição do imóvel com as coordenadas georreferenciadas. Se, pela sua área, já for necessário providenciar a Certificação do INCRA (conforme prazos estabelecidos no artigo 10 do Decreto 4.449/2002), esta somente será exigida posteriormente, após a expedição da Nota Fundamentada pelo Oficial de Registro (**Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG**).*
- Os imóveis confrontantes devem ser indicados pelo número da matrícula ou transcrição, porém, se o requerente alegar não possui-las, devem ser ao menos indicados:
 - *Imóveis urbanos: pela rua e número (se houver edificação), ou pela rua, nome do loteamento, número do lote e da quadra (se lote em loteamento regularizado), ou no mínimo pelo número da inscrição cadastral;*
 - *Imóveis rurais: pelo CCIR ou CAR.*
- No caso de haver imóveis confrontantes sem registro, a planta e o memorial descritivo deverão indicar os nomes dos confrontantes e as respectivas assinaturas, com as firmas reconhecidas.
- Em se tratando de imóvel usucapiendo que atinge partes de duas ou mais matrículas, a planta e o memorial descritivo deverão especializar, individualmente, a parte de cada matrícula atingida.

- Se o imóvel for cortado por área pública, o memorial e planta devem descrever cada área separadamente (art. 176, § 1º, I, Lei 6015/73).
- Eventual rasura na planta ou memorial deverá ser ressalvada (assinada) por todos (responsável técnico, requerente e titulares de direitos/confrontantes).
- Apresentar arquivo eletrônico (por CD, e-mail, pendrive) contendo a descrição do imóvel.
- A ART/RRT deverá ser apresentada no original ou cópia autenticada, devidamente quitada.

h) Certidões Judiciais:

- Válidas por 30 dias.
- Apresentar certidões, cíveis e criminais, dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal, Comum e Trabalhista, providas do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, expedidas em nome:
 - *do requerente e do respectivo cônjuge;*
 - *do requerido e do respectivo cônjuge;*
 - *de todos os demais possuidores e dos respectivos cônjuges, nos casos de soma de períodos de posse anteriores ao do Requerido (accessio ou sucessiopossessionis).*
- Caso alguma certidão seja positiva, é necessário apresentar certidões de objeto e pé das ações existentes.

i) Certidão de Quitação do ITBI ou CND Municipal do imóvel.

j) Demais documentos:

- O Advogado poderá apresentar quaisquer outros documentos probatórios que entender indispensáveis ao bom desempenho do pedido da usucapião.
- O Oficial de Registro poderá solicitar outros documentos que se fizerem necessários no decorrer do procedimento extrajudicial.

4. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

a) Espólio – no caso de imóvel cujo possuidor tenha falecido:

- O(s) requerente(s) possuidor(es) deverão comparecer em nome próprio– e não como representantes do espólio ;
- O(s) herdeiro(s) deverá(ão) comparecer na condição de requerente(s):
 - *Se nem todos os herdeiros quiserem, deve-se apresentar documento que comprove renúncia dos demais ou a apresentação de eventual partilha em que a posse foi atribuída apenas a(o)(s) requerente(s);*
 - *Se não for possível comprovar que os requerentes são todos os herdeiros, deve-se apresentar declaração, sob as penas da lei, sobre a relação dos herdeiros.*
- Observação: se um sucessor requerer em nome próprio, sem comparecimento dos demais herdeiros e sem que haja renúncia destes, e não se enquadrando em uma das situações anteriores, o prazo de posse do requerente não poderá englobar o prazo do antecessor.

b) Regime de bens do requerente diverso do legal:

- Apresentar pacto e certidão de casamento para registro ou certidão do pacto registrado em outro Registro de Imóveis (**arts.797 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG**; art. 1657, CC);
- Se o pacto já estiver registrado nesta Serventia, não há necessidade de apresentar os documentos acima.

c) Pessoa jurídica requerente (Art. 118 CC e 189 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG):

- Exige-se representação por administrador com poderes suficientes, ou por procurador regularmente constituído;
- Deve-se apresentar certidões atualizadas (originais ou cópias autenticadas) expedidas há até 30 dias pela Junta Comercial ou pelo cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas:
 - Sociedades (exceto S.A.): contrato social + certidão simplificada (JUCEMG);
 - S.A: estatuto + ata + certidão simplificada (JUCEMG);
 - Fundações, associações e entidades religiosas: estatuto + ata + certidão equivalente à simplificada (RCPJ);
 - Em caso de procurador, é necessária a apresentação de procuração pública.

d) Perempção (Prov n.93, Art. 1.160, §2º e §3º do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG):

- O não atendimento às intimações formuladas pelo registrador, conforme o caso, cumulada com a paralisação do procedimento por mais de trinta dias, poderá caracterizar omissão do interessado em atender às exigências legais, ensejando a rejeição do pedido e arquivamento, com o cancelamento dos efeitos da prenotação, e com ela, o valor referente ao processamento (Item 8ºa”, Tabela de Emolumentos, Lei Estadual 15.424 de 30/12/2004);
- Permite-se a renovação do pedido, iniciando-se novo procedimento, com nova prenotação e nova autuação, com nova qualificação, admitindo-se aproveitamento de documentos e atos regularmente praticados.

e) Usucapião como meio de fraude:

- A usucapião extrajudicial não é admitida quando há outra forma legal de aquisição da propriedade.
- A tentativa de usucapião extrajudicial como meio de fraude, por exemplo, para evitar recolhimento de imposto de transmissão, será indeferida.