

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

ORIENTAÇÕES GERAIS

1. **REQUERIMENTO (PETIÇÃO)** assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente;
2. **ATA NOTARIAL** com a qualificação, endereço eletrônico (e-mail), 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) 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;
 - b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
 - c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
 - d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
 - e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
 - f) o valor do imóvel;
 - g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;
3. **PLANTA** e **MEMORIAL DESCRITIVO** assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional 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;
 - 3.1 . Descrição georreferenciada do imóvel nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;
4. **JUSTO TÍTULO** ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;
5. **CERTIDÕES NEGATIVAS DE FEITOS AJUIZADOS** 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, inclusive PJe, que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:
 - a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
 - b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
 - c) 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;

ROBERTO LÚCIO DE SOUZA PEREIRA – Oficial Registrador - CNPJ 29.056.189.0001-16

Endereço: Av. Gov. Agamenon Magalhães nº 2939, sala 603, Espinheiro, Recife/PE, CEP: 52020-000
(Edifício Empresarial International Business Center)

Horário: 9h - 17h (segunda a sexta-feira)

Site: www.6rirecife.com.br

E-mail: contato@6rirecife.com.br

WhatsApp: +55 (81) 99714.0337 | **Telefone:** +55 (81) 3243-0410

6. Instrumento de mandato (**PROCURAÇÃO**), público ou particular, com poderes especiais e outorgado ao advogado, subscrito pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro, **COM FIRMA RECONHECIDA EM CARTÓRIO**;

7. Sendo o(s) requerente(s), entre si, convivente(s) em **UNIÃO ESTÁVEL**, deverá apresentar a escritura pública declaratória de união estável, em cópia autenticada ou na via original, para fins de registro;

8. 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 (Lei 13.105/2015), bem como indicará:

- 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.

9. **DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO CIVIL** (RG e CPF, CNH, etc.) e **DOCUMENTAÇÃO COMPROBATÓRIA DO ESTADO CIVIL** (certidão de casamento) ou união estável do(s) requerente(s), sempre em cópia autenticada em cartório ou pelo advogado constituído;

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- Os documentos elencados acima devem ser apresentados no original.
- O requerimento será 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, bem como, cópias para ciência da União, Estado e Município.
- O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas em cartório.
- Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de **separação absoluta de bens** (pacto antenupcial) e não houver compose.
- 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.
- Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do *caput* deste artigo.
- O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo. No entanto, a ata notarial principal deverá ser lavrada por tabelião da circunscrição territorial do imóvel.
- Os emolumentos devidos pelo processamento da usucapião extrajudicial perante o registro de imóveis terão como base o valor do bem a ser usucapido, declarado pelo interessado.
- Estas orientações foram elaboradas com base nos Provimentos nºs 65/2017 do CNJ e 14/2016 da CGJ/TJPE e não esgotam os documentos e as possíveis pendências do processamento.

ROBERTO LÚCIO DE SOUZA PEREIRA – Oficial Registrador - CNPJ 29.056.189.0001-16

Endereço: Av. Gov. Agamenon Magalhães nº 2939, sala 603, Espinheiro, Recife/PE, CEP: 52020-000 (Edifício Empresarial International Business Center)

Horário: 9h - 17h (segunda a sexta-feira)

Site: www.6rirecife.com.br

E-mail: contato@6rirecife.com.br

WhatsApp: +55 (81) 99714.0337 | **Telefone:** +55 (81) 3243-0410