

## ROTEIRO PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

### PREVISÃO LEGAL:

- **Código de Processo Civil 2015:**  
Art. 1.071, Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
- **Lei de Registros Públicos:**  
Art. 216-A, Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- **Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça de Roraima:**  
Art. 815 ao art. 831, Provimento/CGJ nº 001/2017.
- **Provimento nº 65 de 14/12/2017 da Corregedoria Nacional de Justiça.**
- **Provimento nº 121 de 13/07/2021 da Corregedoria Nacional de Justiça.**

### ESPÉCIES DE USUCAPIÃO:

**Extraordinário** – 15 anos + sem justo título ou 10 anos + moradia + sem justo título.

- Posse ininterrupta e sem oposição, independentemente de justo título e boa-fé - Art. 1.238 do Código Civil;

**Ordinário** – 10 anos + com justo título ou 05 anos + moradia + justo título.

- Posse ininterrupta e sem oposição, com justo título e boa-fé - Art. 1.242 e 1.379 do Código Civil;

**Especial Rural** – 05 anos + sem justo título + morar + não possuir outro imóvel registrado + área máxima de 50 hectares.

- 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. 1.239 do Código Civil e Art. 191 da Constituição Federal;

**Especial Urbana** – 05 anos + sem justo título + morar + não possuir outro imóvel + área máxima de 250m<sup>2</sup>.

- Posse ininterrupta e sem oposição de área urbana de até 250m<sup>2</sup> para fins de sua moradia e sua família, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural – Art. 1240 do Código Civil e Art. 183 da Constituição Federal;

**Familiar** – 02 anos + sem justo título + morar + não possuir outro imóvel + área máxima de 250m<sup>2</sup> + ser coproprietário + ex-cônjuge ou ex-companheiro

- 02 anos de posse direta, ininterrupta e sem oposição, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250,00m<sup>2</sup>, 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. 1.240-A do Código Civil;

## **DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:**

- Os documentos devem ser apresentados no original. (art. 4º, §1º, Provimento nº 65/2017 CNJ).

**Obs.:** O §1º do artigo 4º do Provimento 65 exige que os documentos sejam apresentados no original. Contudo, o §3º ressalta que o documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado, sendo dispensada a apresentação em cópia autenticada.

**a)** Requerimento assinado por advogado (art. 319, CPC; art. 3º Provimento nº 65/2017 CNJ) Deve-se atender aos requisitos da petição inicial com base no Código de Processo Civil, no que couber, e demais requisitos constantes no Código de Normas:

- Endereçamento ao registrador de imóveis competente;
- Qualificação dos requerentes e requeridos, sendo:
  - PESSOA NATURAL: Os nomes e qualificação completa da pessoa natural e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, indicando a nacionalidade, capacidade jurídica, profissão, estado civil (data do casamento, regime do casamento, indicação do registro do pacto antenupcial, se houver), endereço e lugar de domicílio, ou existência de união estável (com escritura de união estável registrada), o número de inscrição no CPF e Carteira de Identidade (RG ou CNH), bem como seu endereço eletrônico.
  - PESSOA JURÍDICA: O nome/razão social da pessoa jurídica, endereço da sede, endereço eletrônico, número do CNPJ, número de registro na Junta Comercial (NIRE) ou no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas; indicação do representante legal, com sua qualificação (nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, RG e CPF, e endereço completo). Informar que ato dá poderes de representação (cláusula do contrato social, ata de eleição, procuração) e anexar os documentos comprobatórios.

### **O fato e os fundamentos jurídicos do pedido:**

- Indicação da espécie de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- 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 **(A usucapião não irá regularizar a construção. O interessado deverá apresentar, posteriormente, o habite-se e CND do INSS ou declaração de dispensa nas hipóteses legais)**

- Informações que justifiquem os impedimentos ou dificuldades para a regularização de sua propriedade pelos meios ordinários;
- Nome, CPF e estado civil 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 matriculado ou registrado;
- Valor atribuído ao imóvel: o valor do imóvel será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente.
- Nome, número de inscrição na OAB, endereço completo, número do telefone e endereço de e-mail do advogado que representar o requerente. **(Todas as intimações serão feitas através do advogado, por e-mail (art. 9º, §1º, Prov. nº 65/2017 do CNJ)).**
- Os pedidos, com as suas especificações, sendo necessário requerer, ao menos:
  - O processamento do pedido;
  - A notificação dos interessados que não anuíram expressamente a usucapião (se houver). Deve ser informado o endereço de quem será notificado e cabe ao requerente provar a legitimidade dos notificandos;
  - 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 consequente 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).

**b) Procuração *ad judicium et-extra* outorgada ao advogado;**

- Não será necessário reconhecer firma na procuração (Provimento nº 121/2021 CNJ).
- É fundamental que sejam outorgados poderes especiais para formular pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião relativamente ao imóvel

usucapiendo, nela consignando sua descrição sucinta, de modo que seja possível identificar o bem.

**c)** Certidão do Ofício de Registro de Imóveis.

**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
- 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.
- Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.
- Deve constar da ata que: "o requerente foi cientificado de que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis".

**e)** Justo título – Trata-se do comprovante de uma relação negocial (instrumento particular de promessa de compra e venda, recibo, 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. 1.242, CC);
- ➔ Usucapião Ordinária Habitacional e Pro Labore (art. 1.242, 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 a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, como: IPTU, conta de energia elétrica, conta de água, conta de telefone fixo, escritura pública declaratória de terceiros ligados ao possuidor, declarações de confrontantes e testemunhas, dentre outros. O §1º do artigo 4º do Provimento 65 exige que os documentos sejam apresentados no original. Contudo, o §3º ressalta que o documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado, sendo dispensada a apresentação em cópia autenticada.

**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.
- Caso o imóvel objeto da usucapião seja uma unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, fica dispensada a apresentação da planta e do memorial descritivo, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula (art. 4º, §5º, Provimento nº 65/2017 CNJ), devendo a anuência dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ser apresentada em documento apartado;
- A ART/RRT deverá ser apresentada no original ou cópia autenticada, devidamente quitada.

**h) Certidões Judiciais Cíveis da Justiça Estadual e Justiça Federal:**

- Válidas por 30 dias.
- Do requerente e do respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- Do requerido e do respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- Dos demais possuidores e dos respectivos cônjuges ou companheiro, se houver, nos casos de soma de períodos de posse anteriores à do Requerente
- Caso alguma certidão seja positiva, é necessário apresentar certidões de objeto e pé das ações existentes.

**OBS.: Nos termos do art. 25, inciso II do Provimento nº 65/2017, as custas e emolumentos referente ao registro serão pagas da seguinte forma, 50% no ato de ingresso e, caso o pedido seja deferido, o restante dos 50% ao final do registro, acrescidos de custas complementares se for o caso.**