

Previsão dos Documentos Necessários

REGISTRO DE IMÓVEIS – PROCESSO PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

(Artigo 216-A da Lei 6.015/1973; artigo 1.071 do Código de Processo Civil; artigos 1.238 a 1244 do Código Civil; e Provimento 65/2017 – CNJ)

- Apresentar **Requerimento** nos moldes de uma petição inicial, assinada por advogado ou defensor público, observando-se o disposto nos artigos 3º e 4º do Provimento 65/2017 – CNJ (exigência do artigo 384 e 319, do CPC; e artigos 3º e 4º, *caput*, ambos do Provimento 65/2017 – CNJ). Conter na petição:
- Indicação do tipo de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional – detalhando acerca dos requisitos da modalidade de usucapião adotada demonstrando o cumprimento desses requisitos pelo requerente;
 - Origem e características da posse, existência de benfeitorias ou qualquer acessão ao imóvel usucapiendo, com referência às respectivas datas da ocorrência;
 - Nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;
 - Qualificação do requerente de acordo com o artigo 2º do Provimento 61/2017 do CNJ;
 - Número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou informação de que não possui matrícula (ver adiante maiores informações);
 - Indicar Nome e endereço completo com CEP das pessoas que deverão ser notificadas;
 - Valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

VERIFICAR O TIPO DA USUCAPIÃO PRETENDIDA E ANALISAR SE O REQUERENTE PREENCHE TODOS OS REQUISITOS PARA TANTO – ARTIGOS 1.238 a 1.244 do Código Civil – Cada tipo de usucapião exige uma gama de documentos e requisitos a serem provados pelo Requerente.

Se o REQUERENTE for pessoa física:

- Fotocópia autenticada do RG e CPF do(s) requerente(s), inclusive dos cônjuges/companheiros e compossuidores, se houverem; (exigência do artigo 4º, inciso I, do Provimento 65/2017 – CNJ e do artigo 2º, do Provimento 61/2017 do CNJ)
- Certidão de casamento do requerente (se casado, separado, divorciado ou viúvo) e certidão de óbito do cônjuge, se o solicitante for viúvo; (exigência do artigo 4º, inciso I, do Provimento 65/2017 CNJ e do artigo 2º, do Provimento 61/2017 do CNJ)
- Pacto antenupcial, se houver, devidamente registrado; (exigência do artigo 4º, inciso I, do Provimento 65/2017 – CNJ; do artigo 2º, do Provimento 61/2017 do CNJ e do artigo 1.657 do Código Civil)

Se o REQUERENTE for pessoa jurídica:

- Fotocópia autenticada do contrato social, última alteração e alteração em que conste modificação de diretoria ou consolidação do contrato social. Se estatuto social, sua fotocópia autenticada e da ata de eleição da diretoria (exigência do artigo 4º, inciso I, do Provimento 65/2017 – CNJ, e do artigo 2º, do Provimento 61/2017 do CNJ).

- Fotocópia autenticada do RG e CPF do(s) representante(s) legal(is) da pessoa jurídica; (exigência do artigo 4º, inciso I, do Provimento 65/2017 – CNJ, e do artigo 2º, do Provimento 61/2017 do CNJ).
- Certidão Simplificada da Junta Comercial atualizada (expedida há menos de 30 dias) de que não houveram outras alterações (exigência do artigo 4º, inciso I, do Provimento 65/2017 – e do artigo 2º, do Provimento 61/2017 do CNJ).

DEMAIS DOCUMENTOS ANEXOS AO REQUERIMENTO:

- **ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO LAVRADA** (exigência do artigo 4º, inciso I, e § 7º, do Provimento 65/2017); podem ser apresentadas uma ou mais Atas que devem considerar sobre a constatação de documentos referente à posse exercida sobre o imóvel *usucapiendo*, diligência até o local do imóvel objeto da usucapição, depoimento dos confrontantes e testemunhas, se houver, com a devida assinatura destes. Depoimento testemunhal também pode ser lavrada a parte em uma Escritura Pública Declaratória.

Planta/Croqui e memorial descritivo da posse:

(exigência do artigo 4º, inciso II; artigo 4º, inciso VIII, §6º; artigo 10, caput e §6º e 7º, todos do Provimento 65/2017 – CNJ)

- Planta e memorial descritivo com o devido **reconhecimento de firma**, por autenticidade, da assinatura do profissional legalmente habilitado e pelos titulares de direitos reais registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e titulares de direitos reais registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes ou os possuidores destes ou a NOTIFICAÇÃO DOS MESMOS POR ESSE REGISTRO DE IMÓVEIS POR INTERMÉDIO DO CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS;

Obs.: Planta/croqui e memorial descritivo da posse devem ser feitos de forma técnica. Deve ser lançado o maior número de informações possíveis, sobre as dimensões da posse, sua localização, seus confrontantes, e as matrículas ou transcrições atingidas.

ATENÇÃO 01: Descrição georreferenciada – no caso de Imóvel rural é obrigatório que os mapas e memórias tenham a descrição georreferenciada, conforme **aplicação do §3º do art. 225 da LRP (6.015/73)**. No caso de imóveis urbanos, a prudência **recomenda** a exigência da **descrição georreferenciada** para que possa ser identificada a correta localização do terreno. Ademais, a União Federal, vem apresentando contraposição aos pedidos de usucapição de alguns imóveis urbanos cuja descrição não permitem confirmar, com precisão o respeito aos bens públicos

ATENÇÃO 02: As anuências acima citadas poderão ser apresentadas em documento autônomo de anuência expressa com o devido reconhecimento de firma por autenticidade, ou ainda a solicitação de notificação por parte da(o) requerente daquelas pessoas que não assinaram os Mapas e Memoriais Descritivos.

ATENÇÃO 03: Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo (anuência) os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante ou formal de partilha ou escritura pública de inventário

- Apresentar uma cópia de todos os documentos do processo (requerimento, ata notarial, planta, memorial descritivo e certidão da matrícula do imóvel usucapiendo) para cada pessoa a ser notificada – **Exigência do §2º do inciso VIII do artigo 4º do Provimento nº 65/2017 do CNJ**.
- Prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional – ART ou RTT do respectivo conselho de fiscalização profissional, devidamente quitado;

Certidões de feitos ajuizados da situação do imóvel e do domicílio do(s) solicitante(s):

(exigência do artigo 4º, inciso IV, do Provimento 65/2017 – CNJ). Em relação às certidões emitidas no domicílio do requerente a fundamentação se encontra no artigo 216-A, III, da LRP.

- Certidão do distribuidor cível da Justiça Estadual e Federal – 1º e 2º Grau, com prazo de vinte anos, em nome:
 - A) Do(s) solicitante(s) e seu respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
 - B) Do(s) antecessor(es) na posse (inclusive cônjuges ou companheiros, se houver) se o(s) autor(es) requerer(em) que o tempo deles seja computado com o seu, para atingir o prazo de usucapião solicitado;
 - C) Dos titulares de domínio dos direitos averbados ou registrados na matrícula do imóvel *usucapiendo*.
- Quanto aos titulares de domínio, a certidão de distribuição tem de abranger, também, inventários e arrolamentos. **Obs.:** Trazer certidão de objeto e pé, se em alguma certidão constar:
 - A) Ação referente à posse ou à propriedade;
 - B) Ação de despejo;
 - C) Inventário ou arrolamento de titular de domínio.

Imóvel:

- Certidão de inteiro teor e ônus da matrícula ou transcrição atualizada do imóvel *usucapiendo*, se houver (exigência do artigo 4º, inciso I, alínea “a” do Provimento 65/2017 – CNJ);
- Justo título (contrato de compra e venda; promessa ou compromisso de compra e venda, cessão de direitos feita pelo compromissário comprador ou por herdeiros; contrato verbal, comprovado pelos recibos de pagamento ou quitação, etc. – se a modalidade do usucapião exigir. Obs.: Em todas as hipóteses, apresentar os comprovantes de pagamento, se existentes (exigência do artigo 4º, inciso III, e artigo 13, parágrafo 1º, do Provimento 65/2017 – CNJ); Com a apresentação do justo título, o requerente deverá justificar o óbice à correta escrituração das transações para se evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral, bem como da tributação dos impostos de transmissão devidos nas operações imobiliárias (exigência do artigo. 13, parágrafo 2º, do Provimento 65/2017 – CNJ). É possível verificar um exemplo de justificativa aceita, nesse caso específico de usucapião extrajudicial que houve suscitação de dúvida, no acórdão exarado no processo nº 0101669-64.2018.8.19.0001 – Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro.
- Caso o imóvel usucapiendo não possua matrícula e não tenha sido transcrito no Registro Imobiliário, deverá ser apresentada a **CERTIDÃO PARA FINS DE USUCAPIÃO** expedida pelo Instituto de Terras do Estado de Mato Grosso (exigência do artigo 1.287-A até 1.287-F da CNGCE/MT).
- Inscrição de Cadastro Municipal na Prefeitura Municipal com valor venal do imóvel, se imóvel urbano e Declaração do ITR com valor venal do imóvel, se rural (exigência do artigo 4º, inciso VIII, do Provimento 65/2017 – CNJ);
- Anuência da Secretaria do Patrimônio da União, se o imóvel usucapiendo fizer confrontação com Rio Federal (exigência do Decreto-Lei 2.398/1987);
- **Se o solicitante for estrangeiro**, observar a incidência da Lei nº 5.709/1971. (exigência da Lei nº 5.709/1971, Resolução INCRA nº 88/2017).

→ Para o imóvel usucapiendo que não contemplar o(s) número(s) da(s) matrícula(s) e/ou transcrição, apresentar ainda: (exigências dos artigos 1.287-A e 1.287-C, ambos da CNCJ Extrajudicial de Mato Grosso; entendimento doutrinário de Francisco José Barbosa Nobre no livro Manual da Usucapião Extrajudicial de 2018)

A) Certidão para fins de Usucapião, fornecida pelo Instituto de Terras do Estado de Mato Grosso – INTERMAT.

B) Certidão do Cartório de Registro de Imóveis atualmente competente para registrar o imóvel usucapiendo, bem como do CRI anteriormente competente, atestando a existência ou não de matrícula e/ou transcrição do imóvel usucapiendo.

C) Anuência expressa, quando urbano, do Município (através da Procuradoria Municipal), e, quando rural, do Órgão Estadual competente e da Secretaria do Patrimônio da União – SPU;

D) planta de sobreposição do imóvel usucapiendo, localizando esta no espaço (com base em imagem do *Google Earth* do ano corrente e *Google Earth Pro* tanto do ano de início da posse quanto do ano intercalado da posse), nos seguintes casos: (exigência do artigo 4º, inciso I, alínea “g”, do Provimento 65/2017 – CNJ;

E) Certidão da Secretaria do Patrimônio da União, se aplicável ao caso

Se o imóvel usucapiendo for rural, apresentar ainda:

→ Certificado de Imóvel de Cadastro Rural - **CCIR- mais recente**, devidamente quitado (expedido pelo INCRA) (exigência do artigo 4º, inciso VIII, do Provimento 65/2017 – CNJ; artigo 22, §1º e 6º, da Lei nº 4.947/66);

→ **ITR** – Certidão do Imposto Territorial Rural, expedida pela Receita Federal, retirada junto ao site: www.receita.fazenda.gov.br – **Obs.: A referida Certidão deverá estar atualizada antes da finalização da Ata Notarial.** (exigência do artigo 4º, inciso VIII, do Provimento 65/2017 – CNJ; artigos 20 e 21, da Lei 9.393/96; artigo 22, §1º e 6º, da Lei nº 4.947/66);

→ **Descrição georreferenciada** – no caso de Imóvel rural é obrigatório que os mapas e memórias tenham a descrição georreferenciada, conforme aplicação do §3º do art. 225 da LRP (6.015/73). (exigência do artigo 4º, inciso VIII, do Provimento 65/2017 – CNJ e art. 10º do Decreto nº 4.449/2002);

→ Recibo de **Inscrição do Imóvel Rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR**, se houver. Não existindo, informar no requerimento a não existência. (exigência do artigo 4º, inciso I, alínea “g”, e Art. 19, inciso I, ambos do Provimento 65/2017 – CNJ).

→ **Certificação do INCRA** que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo com descrição georreferenciada não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na **Lei n. 10.267/2001** e nos decretos regulamentadores.

Advogado:

- Fotocópia autenticada da carteira profissional - OAB (exigência do artigo 2º do Provimento 65/2017 – CNJ e artigo 216-A da Lei 6.015/73);
- Apresentar Procuração com poderes especiais para que o advogado represente o solicitante, e seu cônjuge ou convivente, se houver, perante o Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas, com firma reconhecida (exigência do artigo 4º, inciso VI do Provimento 65/2017 – CNJ).

Outros documentos:

(exigência do artigo 4º, inciso VI do Provimento 65/2017 – CNJ)

- Se houver procurador, ou qualquer outro representante das partes, é necessário apresentar Fotocópia autenticada do RG e CPF, assim como informar estado civil e se convive ou não em união estável, profissão, endereço da residência, bem como endereço eletrônico (*e-mail*) deste procurador (exigência do artigo 2º do Provimento 61/2017 do CNJ).
- Procuração atualizada ou traslado de procuração expedido com no mínimo 01 ano da data do protocolo do pedido desta Usucapião.
- No caso de procuração lavrada em outra cidade, deverá ser apresentado o sinal público do Tabelião que assinou o referido instrumento (firma reconhecida do Tabelião a ser realizada por Cartório de Tabelionato de Cuiabá) - exigência do artigo 1.452 da CNCJ/MT – 2017-2018.