



1º OFÍCIO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
JACOBINA-BA

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

CHECK LIST

PREVISÃO LEGAL:

1. Artigo 1.071 do Código de Processo Civil; Art. 216-A da Lei 6.015/73; Artigos 1.157 a 1.169 do Código de Normas da Bahia; Provimentos 65/2017 e 121/2021 do CNJ.

Todos os documentos devem ser apresentados no original – artigo 4º, §1º do Provimento 65/2017 CNJ. OBS.: O §3º ressalta que poderão ser oferecidos documentos em cópia, desde que, no requerimento, os referidos documentos sejam declarados autênticos pelo advogado, sendo dispensada assim apresentação de fotocópia autenticada.

1. REQUERIMENTO (artigo 3º do Provimento 65/2017 CNJ): atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

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

II – 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;

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

IV – 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;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

OBSERVAÇÃO: 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 referidos no inciso II deste artigo. (Artigo 3º, §2º do Provimento 65/2017 CNJ).

OBSERVAÇÃO: Deve ser apresentado também CPF, comprovante de residência e certidão de estado civil.

PESSOA FÍSICA: nome completo sem abreviaturas, nacionalidade, profissão, número do CPF, filiação, estado civil (se casado informar o nome e qualificação completa do(a) cônjuge, bem como a indicação do regime de bens e a data do casamento, além de, havendo pacto antenupcial deverá ser mencionado o número de seu registro no Livro 3 - Registro Auxiliar, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, e, se conviver em união estável, assim declarado por escritura pública ou reconhecido judicialmente, a indicação deste fato e o nome e qualificação do(a) companheiro(a)), endereço completo de domicílio pessoal ou profissional (Rua, nº, bairro, município, estado e CEP), e endereço eletrônico.

PESSOA JURÍDICA: nome empresarial completo, natureza jurídica, número do CNPJ, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, bem como os dados do **REPRESENTANTE:** nome completo, nacionalidade, profissão, número do CPF, número do RG, órgão e estado expedidor, data de expedição, data de nascimento, naturalidade, filiação, estado civil (se casado), qualificação completa do(a) cônjuge, bem como a indicação do regime de casamento, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP. **OBS.:** Informar o que dá poderes de representação e apresentar os documentos comprobatórios (contrato social, ata de eleição, procuração).

JUNTO COM O REQUERIMENTO, DEVERÃO SER APRESENTADOS:

2. ATA NOTARIAL (Artigo 4º, I, do Provimento 65/20117 CNJ): com a qualificação, endereço eletrônico, 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; requerente; constitucional;
- c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte;
- d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal; ou,
- 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.

OBSERVAÇÃO: Os documentos mencionados na ata notarial, deverão também ser apresentados no Registro de Imóveis, sendo as certidões, dentro da data de validade.

3. PLANTA, MEMORIAL DESCRITIVO E ART/RRT/TRT (Artigo 4º, II, do Provimento 65/20117 CNJ): 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.

OBSERVAÇÃO: 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. (Artigo 4º, §5º do Provimento 65/2017 CNJ).

OBSERVAÇÃO: 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. (Artigo 4º, §6º do Provimento 65/2017 CNJ).

4. JUSTO TÍTULO OU QUAISQUER OUTROS DOCUMENTOS QUE DEMONSTREM A ORIGEM, A CONTINUIDADE, A CADEIA POSSESSÓRIA E O TEMPO DE POSSE (Artigo 4º, III, do Provimento 65/20117 CNJ)

5. CERTIDÕES NEGATIVAS DOS DISTRIBUIDORES DA JUSTIÇA ESTADUAL E DA JUSTIÇA FEDERAL DO LOCAL DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL USUCAPIENDO (Artigo 4º, IV, do Provimento 65/20117 CNJ): expedidas nos últimos 30 dias, demonstrando a inexistência de ações 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;

6. DESCRIÇÃO GEORREFERENCIADA (Artigo 4º, V, do Provimento 65/20117 CNJ): nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores.

7. INSTRUMENTO DE MANDATO (Artigo 4º, VI, do Provimento 65/20117 CNJ): público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro.

8. DECLARAÇÃO DO REQUERENTE, DO SEU CÔNJUGE OU COMPANHEIRO (Artigo 4º, VII, do Provimento 65/20117 CNJ): que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião.

9. CERTIDÃO DOS ÓRGÃOS MUNICIPAIS E/OU FEDERAIS (Artigo 4º, VIII, do Provimento 65/20117 CNJ): que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.

10. ÚLTIMO LANÇAMENTO DO IPTU/ITR (Artigo 4º, §8º, do Provimento 65/20117 CNJ): valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado, apurado em laudo de avaliação.

11. RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO DE IMÓVEL RURAL Artigo 19 do Provimento 65/2017 CNJ):

I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;

II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado;

III – de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo 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.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

1. **NOTIFICAÇÃO:** Se a planta mencionada no inciso II do caput do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância. (Artigo 10 do Provimento 65/2017 CNJ).

OBSERVAÇÃO: Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros. (Artigo 10, §4º do Provimento 65/2017 CNJ).

OBSERVAÇÃO: 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. (Artigo 10, §7º do Provimento 65/2017 CNJ).

2. **DESCRIÇÃO PERFEITA NA MATRÍCULA:** 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. (Artigo 10, §10 do Provimento 65/2017 CNJ).

3. **NOTIFICAÇÃO POR EDITAL (Artigo 11 do Provimento 65/2017 CNJ):** Infrutíferas as notificações mencionadas neste provimento, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.

4. **TITULAR FALECIDO (Artigo 12 do Provimento 65/2017 CNJ):** 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 os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.
5. **EXISTÊNCIA DE ÔNUS REAL (Artigo 14 do Provimento 65/2017 CNJ):** A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no caput poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

6. **CIÊNCIA DOS ENTES PÚBLICOS (Artigo 15 do Provimento 65/2017 CNJ):** Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.
- OBSERVAÇÃO:** Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento. (Artigo 15, §2º do Provimento 65/2017 CNJ)
- OBSERVAÇÃO:** Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião. (Artigo 15, §3º do Provimento 65/2017 CNJ).
7. **CIÊNCIA E TERCEIROS INTERESSADOS (Artigo 16 do Provimento 65/2017 CNJ):** Após a notificação dos entes públicos, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.

O edital conterá:

- I – o nome e a qualificação completa do requerente;
- II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;
- III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;
- IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;
- V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

