

CHECKLIST – USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

(Art. 216-A da Lei nº 6.015/73 e Provimento 149/2023 do CNJ)

Documentos necessários

1. Requerimento: o requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião (assinado por advogado ou defensor público constituído pelo requerente e rubricado em todas as folhas), atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como ao disposto no Provimento nº 61/2017 do Conselho Nacional de Justiça, devendo indicar:

1.1) Qualificação do(s) requerente(s) e do(s) titular(es) de direito real sobre o imóvel constantes da matrícula/transcrição, indicando-se o nome completo, a nacionalidade, o estado civil e, em sendo casado/convivendo em união estável, o nome do cônjuge/companheiro, sua qualificação, regime de bens e registro do pacto antenupcial, quando for o caso, a profissão, o domicílio e a residência e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Receita Federal – CPF e do Registro Geral da cédula de identidade – RG, ou à falta deste, sua filiação.

1.2) A modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

1.3) 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;

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

1.5) 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, anexando-se, neste último caso, as respectivas certidões de inexistência de matrícula/transcrição a serem expedidas pelos Registros de Imóveis de Osório, Capão da Canoa e Xangri-Lá;

1.6) O valor atribuído ao imóvel usucapiendo;

1.7) A(s) justificativa(s) e/ou óbice(s) aos meios ordinários de escrituração e de transferência da propriedade do imóvel.

1.8) O endereço eletrônico do advogado/defensor público para fins de notificações;

2. Documentos anexos (originais):

2.1) Instrumento de mandato, público ou particular, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro, contendo poderes especiais, ou, se for o caso, declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

2.2) Ata notarial, lavrada por tabelião do município em que localizado o imóvel ou a maior parte dele, 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:

2.2.1) 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;

2.2.2) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

2.2.3) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

2.2.4) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

2.2.5) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

2.2.6) o valor do imóvel;

2.2.7) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.

2.3) 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 (firmas reconhecidas por semelhança ou autenticidade) **ou** documento autônomo de anuência expressa com firmas reconhecidas por semelhança ou autenticidade.

☐ **2.4) Justo título** ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

☐ **2.5) Certidões negativas** 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 que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

2.5.1) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

2.5.2) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

2.5.3) 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;

Nota1: Relativamente às certidões da Justiça Estadual (RS), devem ser apresentadas todas as certidões de distribuição disponíveis no endereço eletrônico <https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-processuais/emissao-de-antecedentes-e-certidoes/>

Nota2: Relativamente às certidões da Justiça Federal (RS - TRF4), devem ser apresentadas todas as certidões disponíveis no endereço eletrônico <https://www2.trf4.jus.br/trf4/processos/certidao/index.php>, tanto de 1º Grau, quanto de 2º Grau.

☐ **2.6) Descrição georreferenciada** nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores (somente se o requerimento tiver por objeto imóvel rural).

☐ **2.7) Certidões dos órgãos municipais e/ou federais** que demonstrem 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. Se imóvel urbano, deve ser apresentada certidão negativa de débitos municipais relativamente ao bem; Se imóvel rural, deve ser apresentada certidão negativa relativa ao ITR, CCIR mais recente, recibo de Inscrição do Imóvel no CAR e Certificação de Georreferenciamento do Incra.

2.8) Inexistindo matrícula/transcrição para o imóvel usucapiendo, devem ser apresentadas **certidões de inexistência de matrícula/transcrição** expedidas pelos Registros de Imóveis de Osório, Capão da Canoa e Xangri-Lá.

2.9) Havendo matrícula do imóvel usucapiendo, deve ser apresentada a respectiva **certidão de inteiro teor de matrícula atualizada** (emitida há menos de 30 do protocolo), bem como **certidão complementar de inexistência de matrícula**, a ser expedida pelos registros de imóveis em que não matriculado o bem (Osório, Capão da Canoa e/ou Xangri-Lá, conforme o caso).

2.11) **Guia de exoneração tributária relativa ao ITBI**, a ser expedida pela Prefeitura Municipal de Xangri-Lá (art. 627 da CNRR e art. 20 da Lei Municipal nº 51/2009).

3. Outras informações:

3.1) Os documentos devem ser apresentados no original;

3.2) 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 apresentados;

3.3) Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei;

3.4) As assinaturas contidas na planta e memorial descrito (caso exigidos) deverão ser reconhecidas por semelhança ou autenticidade;

3.5) Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo, se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, desde que o imóvel tenha descrição precisa na matrícula e haja perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião. Nesse caso, o requerimento deve fazer menção à descrição constante da respectiva matrícula, devendo ser apresentada **certidão municipal que ateste que o imóvel compõe loteamento regularmente instituído**.

3.6) 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.