

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Documentos a serem apresentados para a realização de ata notarial visando a usucapião extrajudicial:

- Requerimento assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente, com firma reconhecida, por autenticidade ou semelhança, instruído com os seguintes documentos:
 - 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.
 - 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;
 - Tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
 - Forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
 - Modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional, (extraordinário, 10 anos se tiver benfeitoria ou produção, 15 anos, posse mansa e pacífica; 1238 CC, ordinário, 10 anos, justo título ou 5 anos se aquisição for onerosa e para moradia, 1242 CC, especial rural 5 anos, área menor de 50 ha., imóvel para moradia e a terra tem que ser produtiva, 1239 CC, urbana, 5 anos, até 250m², para moradia, não pode ser possuidor ou proprietário de outra área, 1240 CC,
 - Número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
 - Valor do imóvel;
 - 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;
 - Matrículas atuais para a conferência,
 - Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;
 - 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:
 - 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;
 - Descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores; (= ou superior a 100ha.)
 - Instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;
 - Declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;
 - Certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, expedida até trinta dias antes do requerimento.
 - Dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edifício 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 descritivo da área usucapida.
 - 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.
 - São exemplos de justo título:
 - a – compromisso ou recibo de compra e venda;
 - b – cessão de direitos e promessa de cessão;
 - c – pré-contrato;
 - d – proposta de compra;
 - e – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
 - f – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
 - g – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
 - h – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.
 - Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações,
- De posse e conferência desta documentação é que será dado andamento a realização da ata notarial.

Base Legal: Provimento nº65 do CNJ