USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Lista mínima de documentos:

- Requerimento assinado por advogado constituído ou por defensor público que atenda, no que couber, os requisitos da petição inicial previstos no art. 319 do CPC, indicando, ainda (CNNFE, arts. 400 e 401): 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;
- Requerimento de notificação dos interessados certos que não anuíram expressamente para que, em quinze dias, manifestem expressamente sua concordância, valendo o silêncio como concordância, informando os endereços para envio da correspondência (CNNFE, art. 407). O requerimento deverá ser 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 na planta nem do memorial descritivo (CNNFE, art. 401, § 2º);
- Se pessoa jurídica requerente, apresentar certidão simplificada e atualizada (prazo máximo de emissão de 90 dias) da Junta Comercial competente. Quando a certidão simplificada da Junta Comercial apontar mais de um sócio administrador, apresentar a última alteração contratual da empresa com prova de representação e declaração de que a alteração trazida é a última existente;
- Se a parte requerente é casada ou convive em união estável (salvo separação convencional de bens) apresentar consentimento do cônjuge ou companheiro e sua qualificação completa (CPC, art. 73, caput e § 3º);
- Procuração pública ou particular, com poderes especiais, outorgada ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro (CNNFE, art. 401, inc. VI);
- Ata notarial lavrada por Tabelião de Notas do município de localização do imóvel ou a maior parte dele atestando o tempo de posse dos requerentes e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, contendo a

qualificação completa dos interessados (LRP, art. 216, inc. I) e contendo os requisitos elencados no art. 401 do CNNFE do CNJ;

- Justificar o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários e constar ciência da parte requerente que a prestação de declaração falsa configurará crime de falsidade (CNNFE, art. 410, § 2º);

- Planta do imóvel e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado (LRP, art. 216-A, inc. II) (CNNFE, art. 401, inc. II): □ Em se tratando de imóvel localizado em área urbana ou expansão urbana é necessário que os documentos contenham a aprovação municipal; □ Se não se tratar de imóvel rural georreferenciado, deverá ser apresentada imagem via satélite do Google Maps ou Earth, com a respectiva indicação das coordenadas, por exigência da União (nos urbanos está dispensado); □ Identificação (nome e qualificação mínima) e assinatura do responsável técnico legalmente habilitado, com firmas reconhecidas por semelhança ou autenticidade (CNNFE, art. 401, § 6º); □ Identificação (nome e qualificação mínima) e assinaturas dos proprietários, dos confinantes e dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, com firmas reconhecidas (CNNFE, art. 401, inc. II e § 6º); □ 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 (CNNFE, art. 401, § 5º); □ Em caso de notificação, o silêncio será interpretado como concordância (LRP, art. 216-A, § 2º; (CNNFE, art. 407); □ 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 (CNNFE, art. 407, § 7º); □ A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto (CNNFE, art. 407, § 8º); □ Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal (CNNFE, art. 407, § 9º); □ 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 (CNNFE, art. 407, § 10); □ Se os confrontantes não apresentarem concordância expressa nem puderem ser intimados pessoalmente serão intimados por edital publicado por das vezes, em jornal local de grande

circulação, pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um, interpretando-se o silêncio como concordância (é admitida a publicação em meio eletrônico regulamentado pelo Tribunal) (CNNFE, art. 408); □ Entende-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes (art. 213, § 10, da Lei 6.015/73; art. 8º, § 7º, do Provimento n. 263/16 da CGJPR); □ Na hipótese de algum titular de direitos reais ou de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e o memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação de inventariante (CNNFE, art. 409).

- Se não se tratar de imóvel georreferenciado, deverá ser apresentada imagem via satélite do Google Maps ou Earth, com a respectiva indicação das coordenadas georreferenciadas, por exigência da União.

- Croquis de localização do imóvel em escala reduzida para fins de publicação de editais, constando: área, extremantes, pontos de referência e indicação quanto ao norte magnético;

- Anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional (ART do CREA ou RRT do CAU), com o devido comprovante de quitação, constando no objeto que o referido documento se refere ao levantamento da área objeto da planta apresentada para fins de usucapião (Observação: em qualquer caso, será necessário apresentar três (03) cópias autenticadas da ART para fins de notificação da União, Estado e Município);

- Nos termos do art. 216-A, inciso III, da LRP, deverão ser apresentadas certidões negativas atualizadas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente e do proprietário do imóvel e seus respectivos cônjuges ou companheiros comprovando a não existência de ação tramitando com referência ao imóvel (usucapião, ações possessórias, desapropriação, etc.), bem como em relação às pessoas (inventário e partilha, falência, etc.), quais sejam (CNNFE, art. 401, inc, IV): □ ações cíveis (Comarca da residência ou sede dos requerentes, proprietários e seus cônjuges e da Comarca de Dois Vizinhos-PR); □ ações cíveis da Justiça Federal (Comarca do domicílio ou sede dos requerentes, proprietários e seus cônjuges e da Subseção de Francisco Beltrão/TRF4); □ Certidões positivas deverão ser complementadas com a certidão narrativa do feito; □ Observar o prazo de validade da certidão. Se não houver prazo no documento,

considera-se atualizada a certidão emitida há menos de 90 dias até a data do protocolo.

- Concordância da União, do Estado do Paraná e do Município com o pedido de usucapião através de certidão que descreva o imóvel usucapiendo. Caso não seja apresentada a certidão, será promovida a notificação do ente público respectivo para que se manifeste no prazo de 15 (quinze) dias (CNNFE, art. 412);

- Documentos comprobatórios da posse do imóvel usucapiendo (LRP, art. 216-A, inc. IV): □ Justo título: I – compromisso ou recibo de compra e venda; II – cessão de direitos e promessa de cessão; III – pré-contrato; IV – proposta de compra; V – 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; VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel; VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação; □ Quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como notas de produtor rural indicando a comercialização de produção agropecuária, orçamentos, pedidos, notas de entrega, notas fiscais ou outros documentos relativos a aquisição de insumos agropecuários, pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel (IPTU, ITR, água, luz, telefone fixo, cadastro na Prefeitura ou no Incra, etc.) ou, subsidiariamente, justificar a não existência deles. Tais documentos poderão ser complementados com fotos da família no imóvel, declarações assinadas por vizinhos, etc. □ No caso de usucapião rural, apresentar prova de que tornou a terra produtiva. No caso de usucapião familiar, prova do abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro e de posse exclusiva. Quando exigível de acordo com o tipo de usucapião, prova de residência no imóvel objeto do pedido;

- Escritura Pública Declaratória contendo a declaração de 3 (três) testemunhas/vizinhos atestando o preenchimento dos requisitos da usucapião pretendida pela parte requerente;

- Se no período aquisitivo ocorreu transmissão derivada onerosa da posse que possa em tese caracterizar "cessão de direitos ao usucapião" costumeiramente prevista na legislação municipal como hipótese de incidência tributária será exigida após a decisão final e antes do registro a apresentação da guia de recolhimento ou de imunidade, isenção ou de não incidência do ITBI;

- Fica dispensado o recolhimento do imposto municipal de transmissão (ITBI) caso se trate de aquisição originária (CNNFE, art. 421);

- Certidão de avaliação do imóvel pelo setor competente da Prefeitura Municipal, na qual deverá constar a área e a localização do imóvel e, se houver, a inscrição imobiliária municipal e o número da matrícula/transcrição preexistente;
- Imóveis rurais (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR do último exercício e Cadastro Ambiental Rural – CAR ativo);
- Georreferenciamento nos casos envolvendo imóveis rurais, conforme áreas e prazos definidos no Decreto Federal n. 4.4449/02 (obrigatório para áreas iguais ou superiores a 1.000.000 m² ou 100ha a partir de 20/11/16; de 25 a menor de 100ha a partir de 20/11/19; e 0 a menos de 25ha a partir de 20/11/23).

Observação: lista mínima inicial de documentos a serem apresentados e que estão sujeitos à análise e complementação posterior quando da qualificação registral (partes, objeto, imóvel, negócio jurídico e demais documentos).

Em conformidade com o art. 17, § 1º, da Lei Federal n. 6.015/73, os documentos originais contendo assinaturas eletrônicas *qualificadas* (ICP-Brasil) ou *avançadas* (gov.br ou e-notariado) se sujeitam a verificação junto ao portal "Validar" do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação – ITI e devem ser encaminhados da seguinte forma: a) protocolo eletrônico: via sistema e-protocolo no Saec/ONR; ou b) protocolo físico: via e-mail "atendimento@ridv.com.br", com expressa menção ao número do protocolo no campo "assunto".