**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

**-- INSTRUÇÕES PARA INGRESSO NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS --**

1. **PREVISÃO LEGAL:**
   1. **Código de Processo Civil 2.015:** Art. 1.071, Lei n. 13.105, de 16 de março de 2.015;
   2. **Lei de Registros Públicos:** Art. 216-A, Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1.973;
   3. **Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais:** Arts. 1.018-A a 1.018-J, Provimento n. 260/2.013/CGJ-MG, com redação pelo Provimento n. 325, de 20 de maio de 2.016 – CGJ-MG.
2. **ESPÉCIES DE USUCAPIÃO:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TEMPO** | **ESPÉCIE DE USUCAPIÃO** | **REQUISITOS** | **PREVISÃO LEGAL** |
| 15 anos | Extraordinária | Posse ininterrupta e sem oposição, independentemente de justo título e boa-fé. | Art. 1.238, Código Civil |
| 10 anos | Extraordinária Habitacional ou *Pro Labore* | Posse ininterrupta e sem oposição para fins de moradia habitual ou que tenha realizado obras ou serviços de caráter produtivo rural, independentemente de justo título e boa-fé. | Art. 1.238, parágrafo único, Código Civil |
| Ordinária | Posse ininterrupta e sem oposição, com justo título e boa-fé. | Art. 1.242 e 1.379, Código Civil |
| Indígena | Índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por 10 anos consecutivos, trecho de terra inferior a 50 hectares. | Art. 33, Lei n. 6.001/1.973 (Estatuto do Índio) |
| 05 anos | Ordinária Habitacional ou Pro Labore | Posse ininterrupta, de boa-fé e sem oposição, com justo título, se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos rurais de interesse social e econômico. | Art. 1.242, parágrafo único, Código Civil |
| Constitucional Urbana | Posse ininterrupta e sem oposição de área urbana de até 250m2 para fins de sua moradia e sua família, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. | Art. 1.240, Código Civil e Art. 183, Constituição Federal |
| Constitucional Rural | Posse ininterrupta e sem oposição de área de terra em zona rural não superior a 50 hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia e desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. | Art. 1.239, Código Civil e Art. 191, Constituição Federal |
| Especial Urbana Coletiva | 05 anos de posse ininterrupta e sem oposição de área urbana de até 250m2, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. | Art. 10, Lei n. 10.257/2.001 (Estatuto da Cidade) |
| 02 anos | Especial Urbana por abandono de lar | 02 anos de posse direta, ininterrupta e sem oposição, com exclusividade, ininterruptos e sem oposição, sobre imóvel urbano de até 250,00m² cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. | Art. 1.240-A, Código Civil |

**3. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS (APRESENTAR PREFERENCIALMENTE NA ORDEM ABAIXO):**

* 1. **Requerimento assinado por advogado (art. 1.018-B, CN; art. 319, CPC):**
     + Deve-se atender os requisitos da petição inicial com base no Código de Processo Civil, no que couber, e demais requisitos constantes no Código de Normas:
       - *Endereçamento ao registrador de imóveis competente;*
       - *Os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no CPF ou CNPJ, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente e do requerido;*
       - *O fato e os fundamentos jurídicos do pedido:*
         * *Indicação da espécie de usucapião pretendida;*
         * *Esclarecimento se há ou não edificação e/ou benfeitoria na área usucapienda;*
         * *Informações que justifiquem os impedimentos ou dificuldades para a regularização de sua propriedade pelos meios ordinários;*
         * *Nome e qualificação completa de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à do requerente para completar o período aquisitivo, se for o caso;*
         * *Número da matrícula/transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra registrado;*
         * *Valor atribuído ao imóvel;*
       - *Nome, número de inscrição na OAB, endereço completo, número do telefone e endereço de e-mail do advogado que representar o requerente.*
       - *Os pedidos, com as suas especificações, sendo necessário requerer, ao menos:*
         * *O processamento do pedido;*
         * *A notificação dos interessados que não anuíram expressamente à usucapião (se houver);*
         * *A notificação para que as Fazendas Públicas (da União, Estado e Município) se manifestem sobre o pedido;*
         * *A publicação de edital para a ciência de terceiros eventualmente interessados;*
         * *O deferimento do pedido, com o consequente reconhecimento da usucapião;*
         * *O registro da usucapião na matrícula do imóvel ou naquela que será aberta, no caso de ainda não existir.*
       - *O valor da causa (deve ser igual ao valor atribuído ao imóvel - art. 292, II, CPC);*
       - *Instrução com os documentos necessários à comprovação do preenchimento dos requisitos da usucapião (ata notarial e demais documentos comprobatórios da origem, continuidade, natureza e tempo da posse).*
  2. **Procuração *ad judicia* outorgada ao advogado.**
  3. **Certidões do Ofício de Registro de Imóveis:**
     + Apresentar todas as certidões, independentemente de terem sido apresentadas ao Tabelião de Notas para lavratura da ata notarial, com validade de 30 dias, considerando a data de prenotação no Ofício de Registro de Imóveis:
       - *Imóvel usucapiendo* ***com*** *matrícula/transcrição: inteiro teor, ônus e ações (e negativa de alienações posteriores, em caso de transcrição);*
       - *Imóvel usucapiendo* ***sem*** *matrícula/transcrição: negativa de busca;*
       - *Imóveis confrontantes* ***com*** *matrícula/transcrição: inteiro teor;*
       - *Imóveis confrontantes* ***sem*** *matrícula/transcrição: negativa de busca.*
  4. **Ata Notarial lavrada por Tabelião de Notas:**
     + Trata-se do instrumento capaz de atestar o tempo de posse do requerente e de toda a cadeia possessória que configure o direito à aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião.
     + Livre escolha do Tabelião (art. 140, CN), **ressalvada** a limitação territorial para realizar diligências (art. 9º, da Lei nº 8.935/94 e art. 146, § 1º, CN: observados os limites do município para o qual recebeu a delegação);
     + Recomenda-se solicitar ao Tabelião de Notas a prática de diligências no imóvel a fim de se verificar a real situação do imóvel, da posse e dos confrontantes, o que poderá agilizar a conclusão do procedimento perante o Registro de Imóveis.
     + Requisitos (art. 235, § 3o, CN):
       - *Qualificação completa do requerente possuidor (Art. 690, IV, 698, 703 e 770, CN):*
         * *Pessoas físicas: nome completo, sem abreviaturas ou dubiedades; nacionalidade; estado civil (ou indicação de viver em união estável, se for o caso); cédula de identidade ou filiação; CPF; se casadas ou em união estável, também nome do cônjuge/companheiro, com qualificação completa, data e regime de bens do casamento (ou data do início da união estável).*
         * *Pessoas jurídicas: nome; CNPJ; NIRE/JUCEMG; sede ou endereço; qualificação do representante legal.*
       - *Certidões do Ofício de Registro de Imóveis: inteiro teor, ônus e ações (e negativa de alienações posteriores, em caso de transcrição).*
       - *A identificação do imóvel usucapiendo, suas características, localização, área e eventuais construções e/ou benfeitorias nele edificadas;*
       - *Os nomes dos confrontantes e, se possível, de eventuais titulares de direitos reais e de outros direitos incidentes sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes;*
       - *O tempo de posse que se sabe ser exercido pela parte interessada e por eventuais antecessores sobre o imóvel usucapiendo;*
       - *A forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte interessada;*
       - *Eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pela parte interessada;*
       - *A continuidade e a durabilidade do exercício da posse pela parte interessada;*
       - *O exercício da posse com ânimo de dono pela parte interessada;*
       - *Quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo;*
       - *Demais itens e documentos apresentados ao Tabelião;*
       - *OBSERVAÇÃO: o fato de constar na ata notarial os documentos e as certidões, não dispensam a apresentação ao Registro de Imóveis dentro do prazo de validade.*
  5. **Justo título:**
     + Trata-se do comprovante de uma relação negocial (instrumento particular de promessa de compra e venda, arras, contrato de compra e venda etc.) cuja finalidade é demonstrar a origem, a continuidade, a natureza, o tempo da posse e, principalmente, a boa-fé.
     + Obrigatório nas espécies:
       - *Usucapião Ordinária (art. 1.242, CC);*
       - *Usucapião Ordinária Habitacional e Pro Labore (art. 1.242, parágrfo único, CC).*
  6. **Outros documentos comprobatórios:**
     + Documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse (IPTU, conta de energia elétrica, conta de água, conta de telefone fixo, condomínio etc.).
     + Poderão ser apresentados documentos complementares que comprovem a posse, tais como fotos do imóvel, declarações de confrontantes e testemunhas, dentre outros.
     + Mesmo havendo justo título, outros documentos comprobatórios deverão ser apresentados.
     + Aplicado à todas as espécies, mas, principalmente:
       - *Usucapião Extraordinária (art. 1.238, CC);*
       - *Usucapião Extraordinária Habitacional e Pro Labore (art. 1.238, parágrafo único, CC);*
       - *Usucapião Indígena (art. 33, Lei nº 6.001/73);*
       - *Usucapião Constitucional Urbana (art. 183, CF/88 e art. 1.239, CC);*
       - *Usucapião Constitucional Pro Labore (art. 191, CF/88 e art. 1.239, CC);*
       - *Usucapião Especial Urbana (Art. 10, Lei n. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade);*
       - *Usucapião Especial Urbana por abandono de lar (art. 1.240-A, CC).*
  7. **Planta, memorial descritivo e ART/RRT:**
     + Apresentar planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, por profissional legalmente habilitado, por todos os titulares de direitos reais (proprietários, usufrutuários, etc.) e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e nas matrículas dos imóveis confinantes, com todas as firmas reconhecidas.
     + Descrição georreferenciada (Coordenadas UTM, SIRGAS 2000, Fuso 45°) – Ver Nota Técnica no site www.cartoriobrumadinho.com.br
       - *Imóveis urbanos: é necessário, podendo ser dispensado o georreferenciamento no caso de imóvel constante de loteamento aprovado e registrado, desde que na Serventia existam a planta e o memorial, com os quais coincida a descrição apresentada pelo requerente.*
       - *Imóveis rurais: é necessário, porém, poderá ser apresentado após a Nota Fundamentada emitida pelo Oficial de Registro (art. 1.018-H, §1º, CN).*
     + Os imóveis confrontantes devem ser indicados pelo número da matrícula ou transcrição, porém, se o requerente alegar não possui-las, devem ser ao menos indicados:
       - *Imóveis urbanos: pela rua e número (se houver edificação), ou pela rua, nome do loteamento, número do lote e da quadra (se lote em loteamento regularizado), ou no mínimo pelo número da inscrição cadastral;*
       - *Imóveis rurais: pelo CCIR ou CAR.*
     + Se o imóvel for cortado por área pública, o memorial e planta devem descrever cada área separadamente (art. 176, § 1º, I, Lei 6.015/73).
     + Eventual rasura na planta ou memorial deverá ser ressalvada (assinada) por todos (responsável técnico, requerente e titulares de direitos/confrontantes).
     + Apresentar arquivo eletrônico (por CD, e-mail, pendrive) contendo a descrição do imóvel.
     + A ART/RRT deverá ser apresentada no original ou cópia autenticada, devidamente quitada.
  8. **Certidões Judiciais:**
     + Válidas por 30 dias.
     + Apresentar certidões, cíveis e criminais, dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal, provindas do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, expedidas em nome:
       - *do requerente e do respectivo cônjuge;*
       - *do requerido e do respectivo cônjuge;*
       - *de todos os demais possuidores e dos respectivos cônjuges, nos casos de soma de períodos de posse anteriores ao do Requerido (accessio ou sucessio possessionis).*
     + Caso alguma certidão seja positiva, é necessário apresentar certidões de objeto e pé das ações existentes.
  9. **Certidão de Pagamento ou Desoneração do ITBI.**
  10. **Certidão de Pagamento ou Desoneração do ITCD.**
  11. **Demais documentos:**
      + O Advogado poderá apresentar quaisquer outros documentos probatórios que enteder indispensáveis ao bom desempenho do pedido da usucapião.
      + O Oficial de Registro poderá solicitar outros documentos que se fizerem necessários no decorrer do procedimento extrajudicial.

**4. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

* 1. **Espólio – no caso de imóvel cujo possuidor tenha falecido:**
     + O(s) requerente(s) possuidor(es) deverão comparecer em nome próprio (e não como representantes do espólio);
     + O(s) herdeiro(s) deverá(ão) comparecer na condição de requerente(s):
       - *Se nem todos os herdeiros requererem, deve-se apresentar documento que comprove renúncia dos demais ou a apresentação de eventual partilha em que a posse foi atribuída apenas a(o)(s) requerente(s);*
       - *Se não for possível comprovar que os requerentes são todos os herdeiros, deve-se apresentar declaração, sob as penas da lei, sobre a relação dos herdeiros.*
     + Observação: se um sucessor requerer em nome próprio, sem comparecimento dos demais herdeiros e sem que haja renúncia destes, e não se enquadrando em uma das situações anteriores, o prazo de posse do requerente não poderá englobar o prazo do antecessor.
  2. **Regime de bens do requerente diverso do legal:**
     + Apresentar pacto e certidão de casamento para registro ou certidão do pacto registrado em outro RI (art. 699 e 770, CN; art. 1.657, CC);
     + Se o pacto já estiver registrado nesta Serventia, não há necessidade de apresentar os documentos acima.
  3. **Pessoa jurídica requerente (Art. 118 CC e 162, III, CN):**
     + Exige-se representação por administrador com poderes suficientes, ou por procurador regularmente constituído;
     + Deve-se apresentar certidões atualizadas (originais ou cópias autenticadas) expedidas há até 30 dias pela Junta Comercial ou RCPJ.
  4. **Perempção (Art. 1.018-C, § 2º, CN):**
     + O não atendimento às intimações formuladas pelo registrador, conforme o caso, cumulada com a paralisação do procedimento por mais de trinta dias, poderá caracterizar omissão do interessado em atender às exigências legais, ensejando a rejeição do pedido e arquivamento, com o cancelamento dos efeitos da prenotação;
     + Permite-se a renovação do pedido, iniciando-se novo procedimento, com nova prenotação e nova autuação, com nova qualificação, admitindo-se aproveitamento de documentos e atos regularmente praticados, conforme § 3º, art. 1.018-C, CN.