



ROTEIRO PARA PROCESSAMENTO DE RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO

Instruções para Ingresso no Ofício de Registro de Imóveis.

1. PREVISÃO LEGAL:

a) Lei de Registros Públicos:

- Art. 216-A, Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei 13.465/2017);

b) Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais (CN):

- Arts. 1018-A a 1018-J, Provimento n. 260/2013/CGJ-MG (Provimento n. 325/CGJMG/2016).

c) Provimento 65/CNJ/2017 – Conselho Nacional de Justiça.

d) Provimento 61/CNJ/2017 – Conselho Nacional de Justiça.

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. 1238, Código Civil.
10 anos	Extraordinária Habitacional ou <i>Pro Labore</i>	Posse ininterrupta e sem oposição para fins de moradia habitual ou que tenha o possuidor realizado obras ou serviços de caráter produtivo, independentemente de justo título e boa-fé.	Art. 1238, parágrafo único, Código Civil.
	Ordinária	Posse ininterrupta e sem oposição, <u>com justo título</u> e boa-fé.	Art. 1242 e 1379, 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. 6001/1.973 (Estatuto do Índio).
05 anos	Ordinária Habitacional ou <i>Pro Labore</i>	Posse ininterrupta, de boa-fé e sem oposição, <u>com justo título</u> , se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde	Art. 1242, parágrafo único, Código Civil.



		que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos rurais de interesse social e econômico.	
	Constitucional Urbana	Posse ininterrupta e sem oposição de área urbana de até 250m ² para fins de sua moradia e sua família, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 1240, 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. 1239, Código Civil e Art. 191, Constituição Federal.
	Especial Urbana Coletiva	05 anos de posse ininterrupta e sem oposição de área urbana com mais de 250m ² , ocupada 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, sobre imóvel urbano de até 250,00m ² 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. 1240-A, Código Civil.

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

3.1. REQUERIMENTO ASSINADO POR ADVOGADO (art. 1018-A, art. 1018-B, art. 1.018-D, do Prov. 260/CGJMG/2013; art. 103 do Prov. 260/CGJMG/2013; art. 319, CPC; art. 2º, art. 3º, art.4º, do Prov.65/CNJ/2017; Prov. 61/CNJ/2017):

- I. 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 e Provimentos do Conselho Nacional de Justiça:
 - a) Endereçamento ao registrador de imóveis competente;
 - b) Os nomes e qualificação completa da pessoa física e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, indicando a nacionalidade, o

estado civil (data do casamento, regime do casamento, indicação do registro do pacto antenupcial, se houver), filiação, profissão, endereço e lugar de domicílio, ou existência de união estável (com escritura de união estável registrada), o número de inscrição no CPF e Carteira de Identidade (CI.RG), para **pessoa física**.

- c) O nome/razão social da **pessoa jurídica**, endereço da sede, número do CNPJ e NIRE, número de registro na Junta Comercial ou no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas; indicação da representação de participante que seja pessoa jurídica; qualificação completa dos sócios que compõem a pessoa jurídica, observando os requisitos do item anterior;
- d) O endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente e do requerido, observando o Prov. 61/CNJ/2017;
- e) Indicação da espécie de usucapião pretendida (ordinária, extraordinária etc.); fato e os fundamentos jurídicos do pedido (trata-se da fundamentação do pedido, com a narração dos fatos que supostamente dão base à pretensão; a indicação dos dispositivos legais ou constitucional);
- f) 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;
- g) Número da matrícula/transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra registrado;
- h) Esclarecimento da edificação e/ou benfeitoria na área usucapienda: 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;
- i) Valor atribuído ao imóvel: o 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, o valor de mercado aproximado (art. 4, §8º, do Provimento nº. 65/CNJ/2017; art. 103 do Prov. 260/CGJMG/2013).

j) 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.

k) O valor da causa (deve ser igual ao valor atribuído ao imóvel - art. 292, II, CPC);

l) 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);

II. Os documentos serão apresentados no original (§ 1º, art. 4 do Provimento nº. 65/CNJ/2017).

III. O requerimento será instruído, AINDA, 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 (§ 2º, art. 4, do Provimento nº. 65/CNJ/2017), a fim de instruir a notificação.

Observa-se que deverá ser apresentada, então, as cópias para a notificação das Fazendas Públicas.



- IV. O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas (§ 3º, art. 4, do Provimento nº. 65/CNJ/2017).
- V. Nome, número de inscrição na OAB, endereço completo, número do telefone e endereço de e-mail do advogado ou defensor público que representar o requerente, observando o Prov. 61/CNJ/2017.
- VI. **Todas as intimações destinadas ao requerente serão feitas na pessoa de seu advogado ou defensor público, por e-mail** (art. 1.018-C, §1º do Prov. 260/CGJMG/2013; art. 9º, § 1º do Prov. 65/CNJ/2017).

3.2. DOCUMENTOS PESSOAIS.

a) Pessoa física (requerente):

- I. Cópias autenticadas do CPF e Carteira de Identidade (CI.RG), inclusive do cônjuge, se casado (ou convivente em união estável).
- II. Original ou cópia autenticada da Certidão de Nascimento ou Casamento – expedida até 90 dias (art. 162, parágrafo único, Prov. 260/CGJMG/2013).
- III. Caso o requerente seja casado sob o regime da comunhão Universal de Bens após a Lei nº. 6.515/77 que entrou em vigor em 26/12/1977, ou pelo regime de Separação de Bens Convencional, ou pelo regime da Participação Final nos Aquestos, apresentar: o pacto antenupcial original ou certidão, para o devido registro. Caso o pacto antenupcial já tenha sido registrado em outra circunscrição, apresentar certidão com a devida comprovação do registro, expedida pelo registro de imóveis onde se registrou o referido pacto antenupcial, para a devida averbação. Caso as partes requerentes sejam conviventes em união estável, apresentar Escritura Pública de Declaração de União Estável, para o devido registro. Em nosso site [www.2rimc.com.br>downloads>documentos](http://www.2rimc.com.br/downloads/documentos) encontra-se disponível o modelo de requerimento para registro/averbação do pacto antenupcial e união estável.

b) Pessoa jurídica (requerente):

- I. Original ou cópia autenticada/digital do contrato social e última alteração contratual arquivada na Junta Comercial competente ou no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente, acompanhados da Certidão Simplificada da Junta Comercial (validade de 30 dias –

inciso III, art. 160, Prov. 260/CGJMG/2013) ou Certidão do Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas (validade de 30 dias).

II. Art. 118 CC; art.162, III, art. 1.018-D, do Provimento nº. 260/CGJMG/2013:

- Exige-se representação por administrador com poderes suficientes, ou por procurador regularmente constituído;
- Art. 1.018-D, §7º, Provimento nº. 260/CGJMG/2013: “Nos casos de dissolução da pessoa jurídica, será notificado para prestar o consentimento o liquidante e, quando se tratar de pessoa jurídica extinta, serão notificados os antigos sócios ou a pessoa legitimada”.
- Deve-se apresentar certidões atualizadas (originais ou cópias autenticadas) expedidas há até 30 dias pela Junta Comercial ou pelo cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas:
 - i. Sociedades (exceto S.A.): contrato social + última alteração + certidão simplificada (JUCEMG);
 - ii. S.A: estatuto + ata + certidão simplificada (JUCEMG);
 - iii. Fundações, associações e entidades religiosas: estatuto + ata + certidão equivalente à simplificada (RCPJ);
 - iv. Em caso de procurador, é necessária a apresentação de procuração pública.

c) Advogado:

- Cópia autenticada da Carteira de Registro Profissional na Ordem dos Advogados do Brasil.

3.3. PROCURAÇÃO AD JUDICIA OUTORGADA AO ADVOGADO (art. 1018-A, § 1º, VI, Prov. 260/CGJMG/2013; art. 4º, incisos VI e VII, Prov. 65/CNJ/2017; art. 661, §1º, do CC):

- Apresentar instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e expressos, com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso.
- Declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso, que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

3.4. CERTIDÕES DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (art. 227 ao art.230 da Lei 6.015/73):

- Apresentar todas as certidões com validade de 30 dias, considerando a data de prenotação no Ofício de Registro de Imóveis:
 - I. Imóvel usucapiendo **com** matrícula/transcrição: inteiro teor, ônus e ações.

- a) Em caso de transcrição: apresentar certidão negativa de alienações posteriores;
 - b) No caso de unidade autônoma, tendo o prédio convenção de condomínio registrada, apresentar também certidão desta.
- II. *Imóvel usucapiendo **sem** matrícula/transcrição:* Certidão para fins da Usucapião.
- a) Certidão para usucapião expedida pelo Ofício do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros – MG e pelo Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros – MG (neste caso, será expedida no decurso do processo de qualificação do pedido de reconhecimento de usucapião extrajudicial).
- III. *Imóveis confrontantes **com** matrícula/transcrição:* inteiro teor.
- a) Em caso de transcrição: apresentar certidões de ônus, ações e negativa de alienações posteriores;
 - b) Item aplicável apenas para os imóveis confrontantes que possuem registro.
- IV. *Imóveis confrontantes **sem** matrícula/transcrição:* negativas de busca.

3.5. ATA NOTARIAL LAVRADA POR TABELIÃO DE NOTAS (art. 1.018-A, art. 1.018-B, art. 156, art. 234, art. 235, Prov. 260/CGJMG/2013; art. 4º, I, § 7º ao § 11º, art. 5º, Prov. 65/CNJ/2017):

- 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.
- A ata notarial será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.
- **Requisitos:**
 - I. Qualificação completa do requerente possuidor (art. 690, IV, 698, 703 e 770, Provimento nº. 260/CGJMG/2013; Provimento nº. 61/CNJ/2017). *Verifique as informações do item 3.2. “Documentos Pessoais”, acima:*
 - a.1) Pessoas físicas: nome completo, sem abreviaturas ou dubiedades; nacionalidade; estado civil (ou indicação de viver em união estável, se for o caso); profissão; cédula de identidade; CPF; se casadas ou em união estável, também nome do cônjuge/companheiro, com qualificação completa, data e regime de bens do casamento, indicação do registro do pacto antenupcial, se houver (ou data do início da união estável), endereço eletrônico, etc..



- a.2) Pessoas jurídicas: nome; CNPJ, NIRE; sede ou endereço; qualificação do representante legal, etc..
- II. O requerente da ata notarial deverá ser o mesmo do procedimento de usucapião extrajudicial. Em havendo comosse, basta que um dos possuidores compareça como Requerente, desde que ele declare a existência dos outros compossuidores (*art. 8º do Prov. 65/CNJ/2017*);
- III. A ata notarial deverá esclarecer sobre eventuais casamentos ou uniões estáveis anteriores de Requerente pessoa física, com datas de início e término e regime de bens adotado. Tal requisito importante para verificação se cônjuge ou companheiro anterior também teria direito à propriedade do imóvel cuja usucapião eventualmente seja reconhecida;
- IV. A identificação do imóvel usucapiendo, suas características, localização, área e eventuais construções e/ou benfeitorias nele edificadas: 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.
- V. Os nomes dos confrontantes (com qualificação completa) e, se possível, de eventuais titulares de direitos reais e de outros direitos incidentes sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes;
- VI. O tempo de posse exercido pela parte interessada e por eventuais antecessores sobre o imóvel usucapiendo;
- VII. A forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte interessada;
- VIII. Eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pela parte interessada;
- IX. A continuidade e a durabilidade do exercício da posse pela parte interessada;
- X. O exercício da posse com ânimo de dono pela parte interessada;
- XI. Quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo;
- XII. Demais itens e documentos apresentados ao Tabelião.
- XIII. A modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- XIV. O número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- XV. O valor do imóvel: o 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 (observar o art. 103 do Prov. 260/CGJMG/2013);

XVI. Outras informações obtidas pelo Tabelião de Notas necessárias à instrução do procedimento, tais como: depoimentos de testemunhas e das partes confrontantes.

- O Tabelião de Notas ou seu preposto **deverá praticar diligência(s) no imóvel objeto da usucapião** a fim de verificar a real situação do imóvel, da posse e dos confrontantes, bem como **relatar e fotografar as benfeitorias que identificam o uso do imóvel pelo(s) requerente(s)**.
- Podem constar da ata notarial, além das imagens e documentos, os sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento das testemunhas e dos confrontantes.
- **A Ata Notarial não pode basear-se apenas em declarações do requerente.**
- Art.13, §2º, Prov. 65/CNJ/2017:

A usucapião extrajudicial não é admitida quando há outra forma legal de aquisição da propriedade, assim, cabe ao Tabelião, ao Advogado do requerente e ao Registrador de Imóveis impedirem a tentativa de usucapião extrajudicial como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários.

Deve ser justificado na Ata Notarial o óbice à correta escrituração das transações imobiliárias ocorridas para evitar a burla dos requisitos legais.

O tabelião deve cientificar o requerente e consignar na ata notarial que alerta o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito as penas da lei.

- Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.
- O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar, lavrada pelo notário do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.
- O requerimento pode ser instruído por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo tabelião que lavrou a ata notarial ou por notário diverso, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.



3.6. JUSTO TÍTULO (*art. 1.018-A, §1º, IV, Prov. 260/CGJMG/2013; art. 4º, III, Prov. 65/CNJ/2017; art. 261-A, IV, Lei 6.015/73*):

- Trata-se do comprovante de uma relação negocial. A depender da modalidade escolhida, serão aceitos contratos de promessa de compra e venda, com firmas reconhecidas na época da celebração do contrato, bem como documentos de pagamentos de impostos e de taxas que incidam sobre o imóvel objeto da usucapião, tais como: IPTU, ITR, CCIR, contas de luz, água, dentre outros, cuja finalidade é demonstrar a origem, a continuidade, a natureza, o tempo da posse e, principalmente, a boa-fé. Os referidos documentos deverão estar quitados, sendo aceitos em via original ou cópia autenticada (§ 2º do art. 1.018-A do Provimento nº. 260/CGJMG/2013).
- Obrigatório nas espécies:
 - I. *Usucapião Ordinária (art. 1.242, CC)*;
 - II. *Usucapião Ordinária Habitacional e Pro Labore (art. 1.242, parágrafo único, CC)*.
- Nas demais espécies, se houver justo título, não deixar de apresentá-lo, pois em muito contribuirá para a comprovação da origem, continuidade, natureza, e tempo da posse.
- **São exemplos de títulos ou instrumentos que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral (art. 13 do Prov. 65/CNJ/2017):**
 - 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.
- **Deverá ser justificado 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, devendo Tabelião, na Ata Notarial e Escrituras Declaratórias, alertar o requerente e as testemunhas**

de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei (art. 13, §2º do Prov. 65/CNJ/2017).

- A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida (art. 13, §3º do Provimento nº. 65/CNJ/2017).

3.7. 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, CCIR, ITR, etc.).
- Deverão 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:
 - I. *Usucapião Extraordinária (art. 1238, CC);*
 - II. *Usucapião Extraordinária Habitacional e Pro Labore (art. 1.238, parágrafo único, CC);*
 - III. *Usucapião Indígena (art. 33, Lei nº 6001/73);*
 - IV. *Usucapião Constitucional Urbana (art. 183, CF/88 e art. 1239, CC);*
 - V. *Usucapião Constitucional Pro Labore (art. 191, CF/88 e art. 1239, CC);*
 - VI. *Usucapião Especial Urbana (Art. 10, Lei n. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade);*
 - VII. *Usucapião Especial Urbana por abandono de lar (art. 1240-A, CC).*

3.8. PLANTA, MEMORIAL DESCRITIVO E ART/RRT

(Art. 1.018-A, §1º, II; § 7º e §8º; do Provimento nº. 260/CGJMG/2013. Art. 4º, §5º e §6º; art. 6º; art. 7º do Provimento nº. 65/CNJ/2017. Art. 216-A, §11 e §12, da Lei 6.015/73; Portaria Conjunta nº 01/AGU-SPU/2017):

- Apresentar planta e memorial descritivo assinados pelo(s) requerente(s), 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.
- 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.



- Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.
- 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 (*art. 12 do Provimento nº. 65/CNJ/2017*).
- Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da 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 (*art. 10, § 10º do Provimento nº. 65/CNJ/2017*).**
- Não sendo atingidas as hipóteses acima será necessário a notificação dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título na forma do art. 10 do Prov. 65/CNJ/2017 (art. 1.018-D do Prov. 260/CGJMG/2013 e art. 216-A, §2º da Lei 6.015/73); art. 4º, §2º e §3º do Prov. 65/CNJ/2017; art. 11 do Prov. 65/CNJ/2017; art. 216-A, §13, da Lei 6.015/73.
- O imóvel, urbano ou rural, deve ser descrito com coordenadas georreferenciadas (SIRGAS 2000). Observações:
 - I. *No caso de imóveis urbanos, é dispensada a descrição com coordenadas georreferenciadas apenas 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 (Portaria Conjunta nº 01/AGU-SPU/2017).*
 - II. *No caso de imóveis rurais, exige a descrição do imóvel com as coordenadas georreferenciadas. Se, pela sua área, já for necessário providenciar a Certificação do INCRA (conforme prazos estabelecidos no artigo 10 do Decreto 4.449/2002), esta deverá ser providenciada (art. 1.018-H, §1º e §2º, Prov. 260/CGJMG/2013; art. 19 do Prov. 65/CNJ/2017).*



- Os imóveis confrontantes devem ser indicados pelo número da matrícula ou transcrição, porém, se algum imóvel confrontante não for matriculado deverá ser indicado:
 - I. **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 e cadastro municipal;*
 - II. **Imóveis rurais**: *pelo CCIR ou CAR.*
- No caso de haver imóveis confrontantes sem registro, a planta e o memorial descritivo deverão indicar os nomes dos confrontantes e as respectivas assinaturas, com as firmas reconhecidas.
- Em se tratando de imóvel usucapiendo que atinge partes de duas ou mais matrículas, a planta e o memorial descritivo deverão especializar, individualmente, a parte de cada matrícula atingida.
- 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*).
- Apresentar arquivo eletrônico, salvos em CD/DVD, contendo a descrição do imóvel, com respectiva Planta (formato PDF) e Memorial Descritivo (formato Word).
- A ART/RRT deverá ser apresentada no original ou cópia autenticada, devidamente preenchida e quitada.
- Certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa INCRA nº. 82/2015 e da Nota Técnica INCRA/DF/DFC nº. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento – CERTIDÃO PARA FINS DA USUCAPIÃO (*art. 2º, §4º e art. 4º, VIII, Prov. 65/CNJ/2017; art. 1.018-A, §6º, Prov. 260/CGJMG/2013*).
- **Cartas de anuência em substituição a assinatura na Planta do imóvel usucapiendo**: Carta de anuência de confrontantes inequívoca, ou seja, que conste em seu teor o “objeto da anuência”, o que se caracteriza como a exata descrição dos dados técnicos (vértices, azimutes e distâncias) das perimetrais que servem de limites entre os imóveis usucapiendo e o da pessoa que está anuindo, bem como a imagem da planta do imóvel usucapiendo, destacando a parte confrontante com o imóvel do anuente. Deverá ser assinada pelos confrontantes, com firmas reconhecidas.

Esta carta de anuência substituirá a anuência dos confrontantes na planta. Em nosso site [www.2rimc.com.br>downloads>documentos>roteiroderetificacaoextrajudicialdeareaurbanarural](http://www.2rimc.com.br/downloads/documentos/roteiroderetificacaoextrajudicialdeareaurbanarural)> encontra-se disponível o modelo de carta de anuência.

3.9. EM SE TRATANDO DE IMÓVEL RURAL, APRESENTAR, AINDA (Art. 4º, V; art. 19; do Prov. 65/CNJ/2017. Art. 1.018-A, V; art. 1.018-H, §1º e §2º; do Prov. 260/CGJMG/2013. Lei 10.267/2001):

- Recibo de inscrição do imóvel rural no **Cadastro Ambiental Rural – CAR**, de que trata o art. 29 da Lei nº. 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.
- **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR** mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado.
- **Certidão de Débitos de Imóvel Rural ou Declarações do Imposto sobre Propriedade Rural – ITR** dos últimos 05 exercícios fiscais, com o respectivo comprovante de pagamento, em via original ou cópia autenticada (**verifique o item 3.1., I, “I”** - Valor atribuído ao imóvel, art. 4, §8º, do Provimento nº. 65/CNJ/2017; art. 103 do Prov. 260/CGJMG/2013).
- **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 nº. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

Área do Imóvel Rural	Prazo Carencial
250 ha – 500 ha	20/11/2013
100 ha – 250 ha	20/11/2016
25 ha – 100 ha	20/11/2019
Abaixo de 25 ha	20/11/2023

Prazos de carência para o processo de Georreferenciamento, conforme Decreto nº. 4.449/2002.

3.10. CERTIDÕES JUDICIAIS (Art. 1.018-A, III, do Provimento nº. 260/CGJMG/2013. Art. 4º, IV, do Prov. 65/CNJ/2017. Art. 216-A, III, 6.015/73):

- Válidas por 30 dias.
- Certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal, Comum e Trabalhista, do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio, 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 (*accessio ou successio possessionis*);



- Certidão Negativa da **Justiça Federal** (Civil e Criminal) da Justiça Comum e Juizado Especial, processos eletrônicos;
 - Certidão Negativa da **Justiça Estadual** (Civil e Criminal) da Justiça Comum e Juizado Especial, processos eletrônicos;
 - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas expedidas pelo Tribunal Regional do Trabalho (TRT) e pelo Tribunal Superior do Trabalho (TST).
- Caso alguma certidão seja positiva, é necessário apresentar certidões de “objeto e pé” esclarecedoras dos fatos das ações existentes.

3.11. CERTIDÕES REFERENTES AO IMÓVEL OBJETO DA USUCAPIÃO:

- Na **Certidão para fins da Usucapião**, expedida pelo Município de Montes Claros consta:
- i. declaração de que o imóvel objeto da usucapião “não está localizado em área pública municipal ou em área que esteja em desacordo com a Lei de Uso e Ocupação do solo em vigor”;
 - ii. a perfeita caracterização/descrição o imóvel;
 - iii. o nº de inscrição imobiliária e cadastro na Prefeitura;
 - iv. o responsável técnico que elaborou a Planta e o Memorial descritivo e a ART/RRT, cujo qual assina em conjunto com a Prefeitura esta Certidão;
 - v. a imagem da Planta e o Memorial Descritivo;
 - vi. local e data da expedição da Certidão.

Art. 691, I, “e” do Prov. 260/CGJMG/2013; art. 4º, VIII, Prov. 65/CNJ/2017.

- O requerente deve solicitar ao Município a inscrição e cadastro imobiliário do imóvel usucapido.
- Certidão da Prefeitura de valor venal do imóvel (**verifique o item 3.1., I, “i”** - Valor atribuído ao imóvel, art. 4, §8º, do Provimento nº. 65/CNJ/2017; art. 103 do Prov. 260/CGJMG/2013).
- Certidão comprobatória de modificação do nome da Rua ou Bairro, mencionado a Lei que autorizou a modificação, quando for o caso.
- **Se houver edificação sobre o terreno objeto da usucapião deverá constar nos documentos do processo (requerimento, planta e memorial) sua descrição, sendo exigida a apresentação da**



Certidão de “Baixa de Construção e Habite-se”, ou sua dispensa pelo Município; e, a Certidão Previdenciária – CDN do INSS, ou sua dispensa, expedida pela Receita Federal.

3.12. ITBI e ITCD.

- O art. 24, do Prov. 65/CNJ/2017 estabeleceu que: para o ato de registro da usucapião, não será exigido o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, pois se trata de aquisição originária de domínio.
- Apresentar Certidão de Pagamento ou de Desoneração do ITCD.
- **A usucapião extrajudicial não é admitida quando há outra forma legal de aquisição da propriedade**, assim, cabe ao Tabelião, ao Advogado do requerente e ao Registrador de Imóveis impedirem a tentativa de usucapião extrajudicial como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários (art.13, §2º, Prov. 65/CNJ/2017).
- A tentativa de usucapião extrajudicial como meio de fraude, por exemplo, para evitar recolhimento de imposto de transmissão, será indeferida.

3.13. DEMAIS DOCUMENTOS:

- O Advogado poderá apresentar quaisquer outros documentos probatórios que entender indispensáveis ao bom desempenho do pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial.
- **O Oficial de Registro de imóveis poderá solicitar outros documentos que se fizerem necessários no decorrer do procedimento da usucapião extrajudicial, bem como poderá solicitar ou realizar diligências** (art. 1.018-G do Prov. 260/CGJMG/2013; art. 216-A, §5º, da Lei 6.015/73; art. 17 do Prov. 65/CNJ/2017).

4. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- **Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, as expensas do requerente, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado e ao Município, para que se manifestem sobre o pedido no prazo de 15 (quinze) dias** (art. 1.018-E do Prov. 260/CGJMG/2013; art. 216-A, §3º, da Lei 6.015/73; art. 15 do Prov. 65/CNJ/2017).
- Será expedido edital, que será publicado pelo requerente às suas expensas por uma vez em jornal local de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados,

que poderão se manifestar nos 15 (quinze) dias subsequentes à publicação (*art. 1.018-F do Prov. 260/CGJMG/2013; art. 216-A, §4º, da Lei 6.015/73; art. 16 do Prov. 65/CNJ/2017*).

- Havendo **impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião**, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis promoverá a conciliação ou mediação das partes, sendo infrutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial, sendo remetidos os autos ao juízo competente (*art. 1.018-I do Prov. 260/CGJMG/2013; art. 216-A, §10º, da Lei 6.015/73; art. 14, § único, art. 18 do Prov. 65/CNJ/2017*).
- É lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos arts. 124 a 135 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013 (*art. 1.018-J do Prov. 260/CGJMG/2013; art. 216-A, §7º, da Lei 6.015/73; art. 14, § único, art. 18 do Prov. 65/CNJ/2017*).
- **O usucapiante é considerado parte interessada para requerer a retificação prevista no inciso II do art. 213 da LRP c/c art. 791 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013, quando pleiteada simultaneamente com o requerimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião** (*art. 791, §4º do Prov. 260/CGJMG/2013*).

4.1. 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 (*art. 1018-A, § 1º, I, Prov. 260/CGJMG/2013; art. 216-A, I, Lei 6.015/73*);
- O(s) herdeiro(s) deverá(ão) comparecer na condição de requerente(s):
 - I. *Se nem todos os herdeiros quiserem, 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);*
 - II. *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.

4.2. Perempção (*art. 1018-C, § 2º, Provimento nº. 260/CGJMG/2013, art. 9º do Prov. 65/CNJ/2017*):



- 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, Provimento nº. 260/CGJMG/2013.