

FUNDAMENTAÇÕES PARA CHECKLIST¹ – USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL (11)

Ata Notarial	<p>Necessária a apresentação da Ata Notarial, nos termos do que disciplina o inciso I do artigo 4º do Provimento 65/2017 do CNJ - que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis:</p> <p>Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:</p> <p>I – ata notarial 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: a) 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; b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores; c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente; d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional; e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições; f) o valor do imóvel; g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.</p>
Planta e Memorial descritivo assinado por profissional habilitado	<p>Necessária a apresentação de memorial e planta da área usucapida, devidamente assinados pelo profissional responsável pelos trabalhos técnicos, nos termos do que disciplina o inciso II do artigo 4º do Provimento 65/2017 do CNJ - que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis:</p> <p>Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:</p>

¹ Checklist elaborado e enviado pela Serventia, sem sugestão ou interferência desta assessoria quanto as exigências, inserindo apenas as fundamentações.

	<p>II – 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.</p>
<p>ART com comprovante de quitação assinada pelo requerente e responsável técnico</p>	<p>Necessária a apresentação da anotação ou registro de responsabilidade técnica, devidamente quitada e assinada pelo requerente e profissional responsável pelos trabalhos técnicos, nos termos do que disciplina o inciso II do artigo 4º do Provimento 65/2017 do CNJ - que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis:</p> <p>Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:</p> <p>II – 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.</p>
<p>Anuência, obtida pelo requerente, dos titulares de direitos reais de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e nas matrículas dos imóveis confinantes, mediante assinatura no memorial descrito.</p>	<p>Necessária a comprovação da anuência dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, nos termos do que indica o artigo 10 – caput, do Provimento 65/2017 do CNJ - que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis:</p> <p>Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do <i>caput</i> do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de</p>

	quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.
Anuência obtida pelo requerente do imóvel usucapiendo e nas matrículas dos imóveis confinantes, mediante assinatura no memorial descritivo.	ITEM EM DUPLICIDADE
A forma de aquisição da posse ou quaisquer documentos que demonstrem o início e a sequência da cadeia possessória e a data.	<p>Deve ser apresentado requerimento, assinado por advogado ou defensor público constituído pelo requerente, que ateste a forma de aquisição da posse e/ou demais documentos que demonstrem a sequência da cadeia possessória, o lapso temporal, suas datas, nos termos do que determina o inciso I, alíneas b, c e d do artigo 4º do Provimento 65/2017 do CNJ - que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis:</p> <p>Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:</p> <p>b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;</p> <p>c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;</p> <p>d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional.</p>
Certidões negativas dos distribuidores cíveis da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, cônjuges ou companheiros, expedidas nos últimos trinta dias e em nome do proprietário do imóvel usucapiendo, cônjuge ou companheiro, se houver, e ainda, ocorrendo a sucessão da posse, as certidões também deverão ser emitidas em nome dos possuidores, cônjuges ou companheiros, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel.	<p>Devem ser apresentadas certidões negativas dos distribuidores cíveis da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, cônjuges ou companheiros, expedidas nos últimos trinta dias e em nome do proprietário do imóvel usucapiendo, cônjuge ou companheiro, se houver, e ainda, ocorrendo a sucessão da posse, as certidões também deverão ser emitidas em nome dos possuidores, cônjuges ou companheiros, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, tudo em conformidade ao que determina o inciso IV do artigo 4º do Provimento 65/2017 do CNJ - que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis:</p> <p>Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:</p> <p>IV – 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</p>

	<p>de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:</p> <p>a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;</p> <p>b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;</p> <p>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.</p>
<p>Procuração outorgada do advogado pelos requerentes e por seus cônjuges ou companheiros.</p>	<p>Deverá ser apresentada procuração que outorgue poderes ao advogado, nos termos do que determina o inciso VI do artigo 4º do Provimento 65/2017 do CNJ - que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis:</p> <p>Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:</p> <p>VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro.</p>
<p>Descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267, de 28/08/2001, e nos decretos regulamentadores (Art. 4º, V, do Provimento 65 do CNJ).</p>	<p>O imóvel objeto da usucapião deverá ter sua descrição georreferenciada. Tratando-se de área de 100 hectares acima – prazo atual, em consonância aos prazos estabelecidos pelo Decreto Federal 4.449/2002 – que regulamentou a Lei 10.267/2001, necessária ainda a certificação da área, em cumprimento ao que determinam o inciso V do artigo 4º e inciso III do artigo 19 do Provimento 65/2017 do CNJ - que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis:</p> <p>Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:</p> <p>V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;</p> <p>Art. 19. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:</p> <p>III – de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se</p>

	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 n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.
Procuração outorgada do advogado pelos requerentes e por seus cônjuges ou companheiros	ITEM EM DUPLICIDADE
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 30 dias antes do requerimento (Art. 4º, VIII do Provimento 65 do CNJ).	<p>Necessária a apresentação de certidões dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, expedida até 30 dias antes do requerimento, nos termos do que exige o inciso VIII do artigo 4º do Provimento 65/2017 do CNJ - que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis:</p> <p>Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:</p> <p>VIII – certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre 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.</p>

POR: DANIELA FERNANDES