



## USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

### O QUE É?

A **usucapião extrajudicial** é um procedimento administrativo realizado diretamente no cartório de registro de imóveis, que reconhece e concede a titularidade da propriedade a quem exerce posse pacífica, contínua e incontestada sobre um imóvel por um período de tempo legalmente previsto, dispensando a via judicial.

O efeito do seu reconhecimento é duplo: ao mesmo tempo em que se confirma uma situação jurídica (efeitos declaratórios), constitui-se um título para modificar a titularidade formal (efeitos constitutivos).

*É o mais antigo instrumento de regularização fundiária, ao conferir certeza jurídica a uma situação fática consolidada pelo tempo. Entretanto, seu efeito é limitado à esfera legal, garantindo o direito de propriedade e um título formal ao seu beneficiário.*

A usucapião extrajudicial apresenta diversas vantagens, combinando rapidez, economia e simplicidade, proporcionando uma forma mais eficiente, colaborativa e segura de formalizar a propriedade de um imóvel. É uma alternativa inovadora que beneficia tanto os cidadãos quanto o sistema jurídico como um todo.

Recomendamos a leitura obra “**Usucapião Extrajudicial – Doutrina – Jurisprudência**”, escrita pelo Oficial de Registro de Imóveis em Tarumirim/MG, Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, que aborda detalhadamente o instituto da usucapião extrajudicial e apresentando ao leitor uma linguagem clara e didática.

### 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, CC                |
| 10 anos | Extraordinária Habitacional ou Pro Labore | 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, §Ú, CC            |
|         | Ordinária                                 | Posse ininterrupta e sem oposição, <u>com justo título</u> e boa-fé.                                                                                                                                                                                                                                                                           | Art. 1242 e 1379, CC         |
|         | Indígena                                  | Índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por 10 anos consecutivos, trecho de terra inferior a 50 hectares.                                                                                                                                                                                                                             | Art. 33, Lei 6001/73         |
| 05 anos | Ordinária Habitacional ou Pro Labore      | 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 que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos rurais de interesse social e econômico. | Art. 1242, §Ú, CC            |
|         | Constitucional Urbana                     | Posse ininterrupta e sem oposição de área urbana de até 250m <sup>2</sup> para fins de sua moradia e sua família, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.                                                                                                                                                 | Art. 1240, CC e Art. 183, CF |
|         | 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, CC e Art. 191, CF |
|         | Especial Urbana Coletiva                  | 05 anos de posse ininterrupta e sem oposição de área urbana com mais de 250m <sup>2</sup> , 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. 10.257/2001  |
| 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 <sup>2</sup> 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, CC              |



**DOCUMENTOS NECESSARIOS (apresentar preferencialmente na ordem abaixo):**

- Os documentos podem ser apresentados no original ou em cópia autenticada, a autenticação pode ser feita pelo próprio advogado, nos termos do Art. 401, §3º do CNN/CN/CNJ-Extra.

**A) REQUERIMENTO ASSINADO POR ADVOGADO OU POR DEFENSOR PÚBLICO (Art. 400, do CNN/CN/CNJ-Extra):**

MODELO DE REQUERIMENTO: Disponibilizado modelo de requerimento inicial, no link: [www.critarumirim.com.br/modelos](http://www.critarumirim.com.br/modelos)

- Deve-se atender aos requisitos da petição inicial com base no Código de Processo Civil, no que couber, e demais requisitos constantes no Provimento 93/CGJ/2020 e Provimento 149/CNJ/2023:

- Endereçamento ao registrador de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele; (Art. 399 do CNN/CN/CNJ-Extra)

- Qualificação dos requerentes, sendo:

- PESSOA NATURAL:** Os nomes e qualificação completa da pessoa natural e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, indicando a nacionalidade, capacidade jurídica, profissão, estado civil (data do casamento, regime do casamento, indicação do registro do pacto antenupcial, se houver), 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 (RG ou CNH), bem como seu endereço eletrônico.

- PESSOA JURÍDICA:** O nome/razão social da pessoa jurídica, endereço da sede, endereço eletrônico, número do CNPJ, número de registro na Junta Comercial (NIRE) ou no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas; indicação do representante legal, com sua qualificação (nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, RG e CPF, e endereço completo). Informar que ato dá poderes de representação (cláusula do contrato social, ata de eleição, procuração) e anexar os documentos comprobatórios.

- Deve-se apresentar certidões atualizadas (originais ou cópias autenticadas) expedidas pela Junta Comercial ou pelo cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, atualizadas até nos **30 (trinta) dias** anteriores à prenotação do requerimento no Registro de Imóveis:

- Sociedades (exceto S.A.): contrato social + certidão simplificada (JUCEMG);
- S.A: estatuto + ata + certidão simplificada (JUCEMG);
- Fundações, associações e entidades religiosas: estatuto + ata + certidão equivalente à simplificada (RCPJ);
- Em caso de procurador, é necessária a apresentação de procuração pública.

- O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse (Art. 405, do CNN/CN/CNJ-Extra)

- Indicação dos interessados (usucapido), discriminar com o máximo de dados possíveis de identificação quem transferiu a posse;

- Indicação da espécie de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional, (Art. 400, I do CNN/CN/CNJ-Extra);

- Os fatos e os fundamentos jurídicos do pedido:

- Apresentar as razões de fato e de direito que justificam o pedido de reconhecimento de usucapião, de forma clara e detalhada;

- Esclarecer a origem e as características da posse, com indicação das datas (ainda que aproximadas) de ocorrência dos fatos relevantes; (Art. 400, II do CNN/CN/CNJ-Extra)



1.5.2.1 Não serão computados os prazos de aquisição para a propriedade imobiliária, nas diversas espécies de usucapião, no período de **12 de junho a 30 de outubro de 2020**, nos termos da Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020 (Art. 1.157, §4º do CN da CGJ)

1.6 Esclarecer se há soma de posse, explicar o elo entre os possuidores, a que título a referida posse foi transmitida e Qualificação completa (especialmente nome e estado civil) de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à do requerente para completar o período aquisitivo, se for o caso, informando as datas precisas ou aproximadas da transmissão da posse (Art. 400, III do CNN/CN/CNJ-Extra);

1.7 Número da matrícula/transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra matriculado ou registrado; (Art. 400, IV do CNN/CN/CNJ-Extra)

1.8 Esclarecimento da edificação e/ou benfeitoria na área usucapienda: indicar se há ou não edificação ou algum outro tipo de construção no imóvel usucapiendo, bem como as respectivas datas de sua realização (Art. 400, II do CNN/CN/CNJ-Extra);

1.8.1 A abertura de matrícula de imóvel edificado independerá da apresentação de habite-se. (Art. 417, §3º do CNN/CN/CNJ-Extra);

1.8.2 Tratando-se de usucapião de lote vago ou em área sem edificação, a comprovação da posse dependerá da apresentação de ao menos duas testemunhas que atestem os atos efetivos de posse pelo tempo necessário ao usucapião. (Art. 1.157, §1º do CN da CGJ)

1.9 Declaração, sob sua responsabilidade pessoal, que os documentos oferecidos em cópia são autênticos (Art. 401, §3º do CNN/CN/CNJ-Extra)

1.10 Justificativa quanto ao 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 (Art. 410, §2º do CNN/CN/CNJ-Extra)

“a usucapião extrajudicial não substitui as formas ordinárias de transferência de propriedade, esclarecendo que, nos casos em que for possível a transferência da propriedade por escritura pública ou inventário, não será cabível a usucapião extrajudicial. Essa exigência se justifica na finalidade de evitar fraudes e formas de eximir as partes do pagamento dos tributos incidentes sobre eventual transferência regular da propriedade do imóvel.” (COUTO, 2019, p. 157).

1.11 Valor atribuído ao imóvel: o valor do imóvel será seu valor venal relativo ao último lançamento do IPTU ou do ITR ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado (Art. 400, V e 401, §8º do CNN/CN/CNJ-Extra)

1.11.1 Caso o imóvel tenha sido declarado pelo usucapiante em sua Declaração de Imposto de Renda, sugere-se que conste no requerimento inicial dois valores: o valor fiscal (IPTU ou ITR) e o valor de mercado ou o já declarado para a Receita Federal, para que não haja divergência de informações no momento que o Registro de Imóveis encaminhar a DOI para a Receita Federal.

1.12 Os pedidos, com as suas especificações, sendo necessário requerer, ao menos:

1.12.1 O processamento do pedido;

1.12.2 A notificação dos interessados que não anuíram expressamente à usucapião (se houver);

1.12.3 A notificação para que as Fazendas Públicas (da União, Estado e Município) se manifestem sobre o pedido;

1.12.4 A publicação de edital para a ciência de terceiros eventualmente interessados;

1.12.5 O deferimento do pedido, com o consequente reconhecimento da usucapião;

1.12.6 O registro da usucapião na matrícula do imóvel ou naquela que será aberta, no caso de ainda não existir.

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

1.14 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);

1.15 Nome, número de inscrição na OAB, endereço completo, número do telefone e **endereço de e-mail** do advogado que representar o requerente.



**Observação:** Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, **por e-mail**. (Art. 406 §1º do CNN/CN/CNJ-Extra e Art. 1.160 do CN da CGJ)

**B) PROCURAÇÃO AD JUDICIA OUTORGADA AO ADVOGADO (Art. 401, VI do CNN/CN/CNJ-Extra):**

Apresentar procuração *ad judicium* outorgada pelo(s) requerente(s) ao advogado que subscreve o requerimento, dando-lhe poderes para representá-lo(s) em procedimento extrajudicial de usucapião (não precisa de reconhecimento de firma).

MODELO DE PROCURAÇÃO: Disponibilizado modelo de procuração, no link: [www.critarumirim.com.br/modelos](http://www.critarumirim.com.br/modelos)

1. É fundamental que sejam outorgados poderes especiais para formular pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião relativamente ao imóvel usucapiendo, nela consignando sua descrição sucinta, de modo que seja possível identificar o bem.
2. Se for defensor público, apresentar declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso, que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião; (Art. 401, VII do CNN/CN/CNJ-Extra)

**C) ATA NOTARIAL LAVRADA POR TABELIÃO DE NOTAS (Art. 216-A, I da LRP e Art. 401, I do CNN/CN/CNJ-Extra):**

1. 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 (Art. 216-A, I LRP).
2. É livre escolha do Tabelião (art. 140, CN), **ressalvada** a limitação territorial para realizar diligências (art. 9º, da Lei nº 8935/94 e art. 146, § 1º, CN: observados os limites do município para o qual recebeu a delegação);
3. 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. (Art. 402, §1º do CNN/CN/CNJ-Extra)
4. Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente. (Art. 402, §2º do CNN/CN/CNJ-Extra)
5. Deve constar da ata que:
  - 5.1. **“Que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei”**
  - 5.2. **“o requerente foi cientificado de 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”.**
6. Requisitos (Art. 264, §3º, do CN da CGJ e Art. 401, I do CNN/CN/CNJ-Extra):
  - 6.1. Qualificação completa do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver (Art. 401, I do CNN/CN/CNJ-Extra, Art. 264 §3º art. 690, IV, 698, 703 e 770 do CN da CGJ):
    - 6.1.1. Pessoas físicas: nome completo, sem abreviaturas ou dubiedades, nacionalidade, profissão, estado civil (ou indicação de viver em união estável, se for o caso), RG e 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), endereço eletrônico, domicílio e residência;
    - 6.1.2. Pessoas jurídicas: nome, CNPJ, endereço eletrônico, endereço completo da sede, qualificação completa do representante e dados da procuração ou contrato social que lhe dão poder de representação;
  - 6.2 Qualificar todos os titulares de direito real inscrito na matrícula do imóvel usucapiendo, com o máximo de dados existentes (Art. 401, I do CNN/CN/CNJ-Extra);
    - 6.2.1 Exigir e arquivar certidões do Registro de Imóveis: inteiro teor, para identificar os titulares de direito real, ou a negativa de registro, caso não haja imóvel matriculado ou transcrito;



- 6.3 A identificação do imóvel usucapiendo, suas características, localização, área e eventuais construções e/ou benfeitorias nele edificadas (Art. 401, I, a do CNN/CN/CNJ-Extra)
- 6.3.1 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. (Art. 264, §3º, II do CN da CGJ)
- 6.3.2 Tratando-se de usucapião de lote vago ou em área sem edificação, a comprovação da posse dependerá da apresentação de ao menos duas testemunhas que atestem os atos efetivos de posse pelo tempo necessário ao usucapião. (Art. 1.157, §1º do CN da CGJ)
- 6.4 O tempo e as características de posse que se sabe ser exercido pela parte interessada e por eventuais antecessores sobre o imóvel usucapiendo; (Art. 401, I, b do CNN/CN/CNJ-Extra e Art. 264, §3º, V do CN da CGJ)
- 6.4.1 Não serão computados os prazos de aquisição para a propriedade imobiliária, nas diversas espécies de usucapião, **no período de 12 de junho a 30 de outubro de 2020**, nos termos da Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020 (Art. 1.157, §4º do CN da CGJ)
- 6.5 A forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte interessada; (Art. 401, I, c do CNN/CN/CNJ-Extra e Art. 264, §3º, VI do CN da CGJ)
- 6.6 A modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional; (Art. 401, I, d do CNN/CN/CNJ-Extra e Art. 264, §3º, VII do CN da CGJ)
- 6.7 O número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições; (Art. 401, I, e do CNN/CN/CNJ-Extra e Art. 264, §3º, III do CN da CGJ)
- 6.8 O valor atribuído ao imóvel usucapiendo (o valor do imóvel será seu valor venal relativo ao último IPTU ou ITR ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado); (Art. 401, I, f e 401 §8º do CNN/CN/CNJ-Extra e Art. 264, §3º, XII do CN da CGJ)
- 6.9 Eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pela parte interessada; (Art. 264, §3º, VIII do CN da CGJ)
- 6.10 A continuidade e a durabilidade do exercício da posse pela parte interessada; (Art. 264, §3º, IX do CN da CGJ)
- 6.11 O exercício da posse com ânimo de dono pela parte interessada; (Art. 264, §3º, X do CN da CGJ)
- 6.12 Quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo; (Art. 264, §3º, XI do CN da CGJ)
- 6.13 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;
- 6.14 Em diligência, identificar quem são os confrontantes de fato, informando nomes e qualificações (o mais completo possível), a que título ocupam o imóvel; (Art. 402, §1º do CNN/CN/CNJ-Extra)
- 6.15 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; (Art. 264, §3º, IV do CN da CGJ)
- 6.16 Sempre que possível, colher depoimento dos confrontantes, em diligência ou na serventia; (Art. 401, I, g do CNN/CN/CNJ-Extra)
- 6.16.1 Os depoimentos devem buscar informações sobre o tempo de posse do depoente e do usucapiente, quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo, a que título o usucapiente ocupa o imóvel (compra, doação, herança, invasão, locação, comodato, arrendamento etc), se ele reside no imóvel com mais alguma pessoa, quem construiu as edificações no imóvel e a data aproximada; o que o usucapiente produz ou planta no imóvel (se for o caso) etc;
- 6.17 Outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, conforme o caso específico; (Art. 401, I, g do CNN/CN/CNJ-Extra)



**Observação:** Mesmo constando na ata notarial documentos e certidões, a relação de documentos previstas em lei deverão ser apresentadas ao Registro de Imóveis, no original, e dentro do prazo de validade.

**D) PLANTA, MEMORIAL DESCRITIVO E ART/RRT (Art. 216-A, II da LRP, Art. 401, II do CNN/CN/CNJ-Extra):**

1. 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 ou pelos ocupantes a qualquer título.
  - 1.1. Será exigido o reconhecimento de firma, das assinaturas lançadas na planta e no memorial (Art. 401, §5º do CNN/CN/CNJ-Extra)
  - 1.2. Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos **titulares de 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, a requerimento do interessado o titular será notificado pelo registrador competente, para manifestar consentimento expresso. (Art. 216-A §2º, da LRP e Art. 407 do CNN/CN/CNJ-Extra)
  - 1.3. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa de área e de medidas perimetrais, havendo perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, e o pedido se limitar a requerer a usucapião do imóvel nos exatos termos em que está descrito na matrícula (Art. 407, §10 do CNN/CN/CNJ-Extra e Art. 1.165-B do CN da CGJ), serão observadas as seguintes regras:
    - 1.3.1. Será dispensada a anuência de confrontantes;
    - 1.3.2. Será dispensada a apresentação de mapa, memorial e documento de responsabilidade técnica;
    - 1.3.3. O registro da usucapião será feito na própria matrícula do imóvel, sem a necessidade, portanto, de abertura de outra.
  - 1.4. Caso o imóvel objeto da usucapião seja uma unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, fica dispensada a apresentação da planta e do memorial descritivo, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula (Art. 401, §5º do CNN/CN/CNJ-Extra), devendo a anuência dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ser apresentada em documento apartado;
  - 1.5. Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico e do titular registral da unidade autônoma a ser usucapida (art.216-A § 11 da LRP e Art. 403 do CNN/CN/CNJ-Extra);
  - 1.6. Caso o imóvel objeto da usucapião se localizar em condomínio edilício ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula do terreno (Art. 404 do CNN/CN/CNJ-Extra), além da anuência dos imóveis confinantes;
  - 1.7. No caso do titular registral ou confrontante ser pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal; (Art. 407, §9 do CNN/CN/CNJ-Extra)
  - 1.8. 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. 409 do CNN/CN/CNJ-Extra), na impossibilidade de obtenção da anuência, a requerimento do interessado, será a notificação encaminhada para o endereço do titular constante da matrícula ou da transcrição e, caso frustrada a notificação ou inexistente o endereço, será publicado edital. (Art. 1.158 do CN da CGJ)
  - 1.9. Considera-se outorgado o consentimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível, expedidas nos **30 (trinta) dias** anteriores à



prenotação do requerimento no Registro de Imóveis, que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

2. O imóvel, urbano ou rural, deve ser descrito com coordenadas georreferenciadas (SIRGAS 2000). Observações:
  - 1.1 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.
  - 1.2 No caso de imóveis rurais, neste primeiro momento apenas se 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 somente será exigida posteriormente, após a expedição da Nota Fundamentada pelo Oficial de Registro (Art. 401, V do CNN/CN/CNJ-Extra e NOTA TÉCNICA Nº 3448/2021/DFG-1/DFG/DF/SEDE/INCRA).
3. Não se aplicam à usucapião extrajudicial, independentemente da modalidade invocada, as restrições de área do imóvel decorrentes da legislação que estabelece frações mínimas de parcelamento do solo rural ou dimensões mínimas para o solo urbano, podendo ser aberta matrícula abaixo do parcelamento mínimo do imóvel urbano ou da fração mínima de parcelamento do solo rural. (Art. 779-A §3º, I e Art. 1.165-C do CN da CGJ)
4. No caso de haver imóveis confrontantes sem registro, a planta e o memorial descritivo deverão indicar os nomes dos confrontantes ocupantes e as respectivas assinaturas, com as firmas reconhecidas.
  - 4.1. Os ocupantes devem demonstrar que ocupam o imóvel com *animus domini*, anexando documento demonstrando que a posse é exercida pela pessoa indicada, tal como cópia do CCIR, declaração do ITR, CAR, guia de IPTU, contratos que demonstrem a origem da posse;
5. 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.
6. Serão promovidos em um único processamento os pedidos formulados por um mesmo requerente da usucapião de imóveis contíguos ou seccionados por via pública, ainda que estes imóveis sejam de titularidades diversas (Art. 1.165-D do CN da CGJ).
7. Eventual rasura na planta ou memorial deverá ser ressalvada (assinada) por todos (responsável técnico, requerente e titulares de direitos/confrontantes).
8. Apresentar arquivo eletrônico, contendo a descrição do imóvel em formato compatível com o Word, enviar para [contato@cartoriorisamonte.com.br](mailto:contato@cartoriorisamonte.com.br) constando o número do recibo/protocolo.
9. Anotação de Responsabilidade Técnica - **ART**, no competente Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, ou do Registro de Responsabilidade Técnica - **RRT**, no competente Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, ou do Termo de Responsabilidade Técnica - **TRT**, no competente Conselho Federal dos Técnicos Industriais, do profissional responsável, devidamente preenchida e assinada.

**E) CERTIDÕES JUDICIAIS (Art. 216-A, III da LRP, Art. 401, IV do CNN/CN/CNJ-Extra e Art. 1.157 §5º do CN da CGJ):**

1. Apresentar certidões negativas, cíveis dos distribuidores das primeiras instâncias da Justiça Estadual e Federal, (inclusive PJE), providas do **local da situação do imóvel** e do **domicílio do requerente**, expedidas em nome:
  - 1.1. do **requerente** e do respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
  - 1.2. do **requerido** e do respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
  - 1.3. de todos os **demais possuidores** e dos respectivos cônjuges ou companheiro, se houver, **nos casos de soma de períodos de posse anteriores à do Requerente** (*accessio* ou *successio possessionis*);
    - 1.3.1. Somente é necessária certidão dos possuidores cujo tempo de posse tenha sido efetivamente utilizado para completar o prazo aquisitivo, de acordo com a modalidade de usucapião requerida.
2. Caso alguma certidão seja positiva, é necessário apresentar certidões de objeto e pé das ações existentes, caso haja dúvida, em razão da natureza do processo, sobre a possível repercussão da discussão judicial na posse alegada.



3. As certidões devem ser expedidas nos **30 (trinta) dias** anteriores à prenotação do requerimento no Registro de Imóveis (Art. 401, III do CNN/CN/CNJ-Extra);
4. As certidões devem incluir os feitos baixados e arquivados;
5. As certidões devem incluir as ações nas quais o pesquisado é autor/requerente;
6. Será dispensada a apresentação de Certidões Negativas dos Distribuidores de ações em nome dos titulares do domínio quando sua obtenção for impossível, pelo desconhecimento dos dados de qualificação pessoal (RG, CPF e filiação), sendo suficiente a impressão do resultado da pesquisa online apenas com o nome. (Art. 1.157, §2º do CN da CGJ)

**F) JUSTO TÍTULO (Art. 216-A, IV da LRP Art. 401, III do CNN/CN/CNJ-Extra):**

1. 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.
  - 1.1.1. Obrigatório nas espécies:
  - 1.2. Usucapião Ordinária (art. 1242, CC);
  - 1.3. Usucapião Ordinária Habitacional e Pro Labore (art. 1242, parágrafo único, CC).
  - 1.4. 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.

**G) CERTIDÕES DE REGISTRO DO IMÓVEIS: (Art. 227 ao art. 230 da LRP):**

1. Apresentar as certidões independentemente de terem sido apresentadas ao Tabelião de Notas para lavratura da ata notarial, expedidas nos **30 (trinta) dias** anteriores à prenotação do requerimento no Registro de Imóveis:
  - 1.1 Imóvel **usucapiendo com** matrícula/transcrição: inteiro teor, ônus e ações.
    - 1.1.1 A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião (Art. 411 do CNN/CN/CNJ-Extra)
      - 1.1.1.1 O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos (Art. 418 do CNN/CN/CNJ-Extra)
      - 1.1.1.2 A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.
      - 1.1.1.3 Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião
    - 1.1.2 No caso de unidade autônoma, tendo o prédio convenção de condomínio registrada, exigir também certidão desta.
  - 1.2 Imóvel **usucapiendo sem** matrícula/transcrição: Certidão para fins de Usucapião – requerimento disponível em: [www.cartoriorisamonte.com.br/documentos/requerimentos/](http://www.cartoriorisamonte.com.br/documentos/requerimentos/) (REQUERIMENTO PARA BUSCA DE IMÓVEIS (USUCAPIÃO))
  - 1.3 Imóveis **confrontantes com** matrícula/transcrição: Certidão de Inteiro Teor.

**Observação:** Item aplicável apenas para os imóveis confrontantes que, segundo o Requerente, possuem registro.

**H) CERTIDÕES DE NATUREZA URBANA OU RURAL DO IMÓVEL (Art. 401, VIII do CNN/CN/CNJ-Extra):**

1. Certidão dos órgãos municipais, se o imóvel for urbano, ou do INCRA, se for rural (Instrução Normativa INCRA nº. 82/2015 e da Nota Técnica INCRA/DF/DFC nº. 2/2016), demonstrando a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, devendo a certidão ser expedidas nos **30 (trinta) dias** anteriores à prenotação do requerimento no Registro de Imóveis.



## D) ESPECIALIDADE OBJETIVA (CADASTROS DO IMÓVEL):

### 1. Imóveis Urbanos:

- 1.1 **Cadastro Imobiliário** do Imóvel Urbano ou Inscrição Imobiliária, no qual conste o referido número da inscrição/cadastro imobiliário e o valor venal para fins de IPTU, se não constar todos os dados no título.

### 2. Imóveis Rurais:

- 2.1 **CCIR/INCRA**: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, vigente (atualizado), com prova de sua quitação, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, que contenha os dados do imóvel; (Art. 416, II, do CNN/CN/CNJ-Extra)
- 2.2 **CND do ITR**: Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural, (atualizada) no prazo de validade, que contenha os dados do imóvel;
- 2.3 **DIAT** - Documento de Informação e Apuração do ITR emitido pela Receita Federal, contendo o valor fiscal do imóvel para fins de ITR;
- 2.4 **CAR** - Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no Cadastro Ambiental Rural, emitido por órgão nacional competente; que contenha os dados do imóvel; (Art. 416, I, do CNN/CN/CNJ-Extra)
- 2.5 **Georreferenciamento** com Certificação de Não Sobreposição de Área do SIGEF/INCRA (Lei 10.267/01) (Art. 416, III, do CNN/CN/CNJ-Extra), para
  - 2.5.1.1 Imóveis rurais objeto de ações judiciais posteriores a 2005
  - 2.5.1.2 Imóveis já georreferenciados com certificação de não sobreposição pelo SIGEF/INCRA e com averbação na matrícula
  - 2.5.1.3 A requerimento do interessado

## J) DECLARAÇÕES ESPECÍFICAS:

MODELO DE DECLARAÇÕES: Disponibilizado, no link: [www.critarumirim.com.br/modelos](http://www.critarumirim.com.br/modelos)

1. Algumas espécies de usucapião têm requisitos específicos para configuração, gerando a necessidade do usucapiente apresentar declaração especial.
  - 1.1 Na usucapião constitucional rural, urbana coletiva e na familiar, o usucapiente não pode ser proprietário atual de outro imóvel urbano ou rural, nem ter sido proprietário durante os cinco anos de posse.
  - 1.2 Na constitucional urbana, além da declaração sobre a propriedade acima, deve o usucapiente também declarar não ter sido beneficiado anteriormente com o direito do art. 183 da CF.

## K) OUTROS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS:

1. Documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse (Conta de energia elétrica, conta de água, conta de telefone fixo, condomínio, documentos de produtor rural etc.); (Art. 400 II, do CNN/CN/CNJ-Extra).
2. Poderão ser apresentados documentos complementares que comprovem a posse, tais como fotos do imóvel, declarações de confrontantes e testemunhas, dentre outros.
3. Mesmo havendo justo título, outros documentos comprobatórios deverão ser apresentados.
  - 3.1 Na ausência completa de outros documentos comprobatórios da posse deverá ser instaurado procedimento de justificação perante o Registrador Imobiliário.

## L) DEMAIS DOCUMENTOS:



1. O Advogado poderá apresentar quaisquer outros documentos probatórios que entender indispensáveis ao bom desempenho do pedido da usucapião.
2. O Oficial de Registro poderá solicitar outros documentos que se fizerem necessários no decorrer do procedimento extrajudicial.

### **OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

#### **a) Espólio – no caso de imóvel cujo possuidor tenha falecido:**

- É possível, que os interessados optem por deixar o procedimento prosseguir em nome do falecido, na qualidade de espólio, hipótese na qual se deve colacionar o termo de inventariante judicial ou extrajudicial. Nesta hipótese, o bem será registrado, ao final, em nome do falecido (e não do espólio), devendo a propriedade ser objeto de inventário e partilha, que serão registrados posteriormente.
- O(s) herdeiro(s) que comparecer na condição de requerente(s): – e não como representantes do espólio.
  - 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.

#### **b) Indeferimento do requerimento por inércia - Perempção (Art. 1.160 do CN da CGJ):**

- 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; (Art. 406, §6º do CNN/CN/CNJ-Extra e Art. 1.160, §2º do CN da CGJ)
- 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 Art. 1.160, §2º do CN da CGJ

#### **c) Usucapião como meio de fraude:**

- A usucapião extrajudicial não é admitida quando há outra forma legal de aquisição da propriedade.
- A tentativa de usucapião extrajudicial como meio de fraude será indeferida, como ocorre, por exemplo, para evitar recolhimento de imposto de transmissão.
- Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei. (Art. 399 §4º, do CNN/CN/CNJ-Extra)
- Em qualquer dos casos, 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 o registrador 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. 410 §2º do CNN/CN/CNJ-Extra)



### ATENÇÃO

- Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que poderão ser solicitados após a competente qualificação registraria do título protocolado.
- Todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente, e protocolados no [ridigital.org.br](http://ridigital.org.br)
- Não constando da matrícula ou transcrição a qualificação completa, atual e correta das partes e do imóvel, o oficial de registro exigirá a prévia inserção, atualização ou retificação de dados, fazendo as averbações correspondentes

## REGRAS GERAIS DE PRAZOS



## EMOLUMENTOS E TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA

Segue, a seguir, lista dos principais atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Emolumentos anexas à Lei Estadual 15.424/04, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em: [www.cartoriorisamonte.com.br/documentos/tabela-de-emolumentos/](http://www.cartoriorisamonte.com.br/documentos/tabela-de-emolumentos/)

| Item               | Tipo                 | Atos                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Em TODOS os casos: |                      |                                                                                                                                                                                                            |
| Tab 4, 7           | <b>Prenotação</b>    | Prenotação                                                                                                                                                                                                 |
| Tab 4, 8-a         | <b>Processamento</b> | Pelo processamento no cartório, incluindo o arquivamento.                                                                                                                                                  |
| Tab 4, 2-c         | <b>Intimação</b>     | Anuência de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante que deixar de assinar (por CPF notificado) – se houver |



1º OFÍCIO DE  
**REGISTRO  
DE IMÓVEIS  
RCPJ E RTD**  
SANTO ANTONIO DO MONTE - MG



(37) 3281-1710 📞  
Rua Dr. Argemiro Itajubá, 70, Centro  
Santo Antônio do Monte, MG  
CEP: 35560-000  
contato@cartoriorisamonte.com.br  
@cartoriorisamonte 📧

Oficial: Bel.Sinfrônio Ferreira de Souza / Oficial Substituto: Gustavo Brasil de Souza / CNPJ: 20.664.173/0001-11

|                                                      |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Custódia -                                         | <b>RTD</b>                                                | Despesas com o Cartório de Registro de Títulos e Documentos (por CPF notificado)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tab 8, 4-b                                           | <b>Certidão</b>                                           | Resultado da notificação para anuência                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tab 4, 2-c                                           | <b>Intimação</b>                                          | Notificação para ciência da União                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tab 8, 4-b                                           | <b>Certidão</b>                                           | Resultado da notificação da União                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tab 4, 2-c                                           | <b>Intimação</b>                                          | Notificação para ciência do Estado de MG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tab 8, 4-b                                           | <b>Certidão</b>                                           | Resultado da notificação do Estado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Tab 4, 2-c                                           | <b>Intimação</b>                                          | Notificação para ciência do Município                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| - Custódia -                                         | <b>Correios</b>                                           | Despesas com postagem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tab 8, 4-b                                           | <b>Certidão</b>                                           | Resultado da notificação do Município                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tab 4, 2-c                                           | <b>Editais</b>                                            | Editais para ciência de terceiros eventualmente interessados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| - Custódia –<br>R\$ 105,00                           | <b>Plataforma</b>                                         | Despesas com a plataforma eletrônica do registro de imóveis (por CPF notificado)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tab 8, 4-b                                           | <b>Certidão</b>                                           | Resultado da notificação via Edital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tab 4, 5-e                                           | <b>Registro</b>                                           | Usucapião na Matrícula já aberta (sem alteração)<br>Registro da usucapião, sobre o maior valor, entre o declarado no Requerimento, os fiscais (ITBI, ITCD, IPTU, ITR) ou outro que conste de algum documento apresentado                                                                                                                                                                         |
| Tab 4, 1-e<br>Tab 4, 1-c<br>Tab 4, 4-a<br>Tab 4, 5-e | <b>Averbação<br/>Averbação<br/>Matrícula<br/>Registro</b> | Usucapião em parte de imóvel de Matrícula já aberta<br>AV Destaque na Matrícula de origem (quando houver origem)<br>Georreferenciamento / Inserção de Medidas Perimetrais (valor da área total)<br>Abertura de Matrícula<br>Registro da usucapião, sobre o maior valor, entre o declarado no Requerimento, os fiscais (ITBI, ITCD, IPTU, ITR) ou outro que conste de algum documento apresentado |
| Tab 4, 4-a<br>Tab 4, 1-c<br>Tab 4, 5-e               | <b>Matrícula<br/>Averbação<br/>Registro</b>               | Usucapião Matrícula nova sem origem<br>Abertura de Matrícula<br>Georreferenciamento / Inserção de Medidas Perimetrais (valor da área total)<br>Registro da usucapião, sobre o maior valor, entre o declarado no Requerimento, os fiscais (ITBI, ITCD, IPTU, ITR) ou outro que conste de algum documento apresentado                                                                              |
| Tab 4, 1-e                                           | <b>Averbação</b>                                          | Inclusão ou alteração de Cadastros do imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tab 4, 1-d                                           | <b>Averbação</b>                                          | Inclusão ou alteração de dados das Pessoas<br>- Se apresentados simultaneamente será feito uma única por pessoa ou por casal, para inserir ou retificar o nome, identidade e CPF do proprietário e/ou cônjuge<br>- Se apresentado em momentos distintos será uma averbação para cada                                                                                                             |
| Tab 4, 1-l                                           | <b>Averbação</b>                                          | Dados do registro do Pacto Antenupcial (se não constar na matrícula)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tab 4, 5-d                                           | <b>Registro</b>                                           | Registro do Pacto Antenupcial ( se não tiver registro)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tab 8, 4-a                                           | <b>Certidão</b>                                           | Certidão de inteiro teor da matricula onde foi realizado o registro da usucapião                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Em ALGUNS casos:</b>                              |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tab 4, 1-e                                           | <b>Conciliação</b>                                        | Conciliação ou a mediação entre as partes interessadas em caso de impugnação fundada do pedido de usucapião                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tab 8, 5                                             | <b>Diligência</b>                                         | Caso ocorra necessidade de diligência ao imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

#### ATENÇÃO

Esta relação de emolumentos e taxa de fiscalização judiciária procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de registro ou averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registraria do título protocolado.

|            |       |                         |                 |                 |
|------------|-------|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Revisão n° | Item  | Natureza da alteração   | Data da revisão | Autorizado por: |
| 01         | I-2.5 | Decreto n.º 12.689/2025 | 23.10.2025      | Gustavo Brasil  |