



1º Tabelionato de Notas e Serviço de Registro de Imóveis

ESTADO DO PARÁ – MUNICÍPIO E COMARCA DE MARABÁ

Marcos Alberto Pereira Santos - Notário e Registrador

Folha CSI 32 – Quadra 07 – Lote 82/83

Fone/Fax: (94) 3321.0393 - atendimento@rimaraba.com.br



CHECKLIST

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

1. Do requerimento:

- requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião, apresentado por advogado ou por defensor público, atendidos os requisitos da petição inicial (art. 319 do Código de Processo Civil – CPC), o qual deverá informar:

- a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;
- a origem e as características da posse, com a referência às respectivas datas de ocorrência;
- a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;
- o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;
- o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;
- o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.
- assinatura do cônjuge do requerente, exceto se casados sob o regime de separação absoluta de bens.
- E-MAIL do advogado (todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por email)
- deverá ser justificado o óbice à correta escrituração da transação 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.

**OBS: Se o pedido da usucapião abranger mais de um imóvel, que tenha titularidade diversa, mas as áreas são contíguas, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial.*

2. Dos Documentos:

- se pessoa física, cópias autênticas dos documentos de identificação pessoal dos outorgantes e cônjuges, se houver, CPF e RG (CNH ou CTPS), e comprovante de endereço;
- se pessoa jurídica, cópia autêntica dos atos constitutivos atualizados que habilitem o representante e certidão de registro dos referidos atos, expedida há no máximo 30 (trinta) dias;
- se o requerente for casado, certidão de casamento expedida há menos de 90 dias;



1º Tabelionato de Notas e Serviço de Registro de Imóveis

ESTADO DO PARÁ – MUNICÍPIO E COMARCA DE MARABÁ

Marcos Alberto Pereira Santos - Notário e Registrador

Folha CSI 32 – Quadra 07 – Lote 82/83

Fone/Fax: (94) 3321.0393 - atendimento@rimaraba.com.br



- se o requerente for divorciado, certidão de casamento com averbação do divórcio, expedida há menos de 90 dias;

- se o requerente for viúvo, certidão de casamento com anotação do óbito, ou, em não tendo sido averbada, a certidão de casamento expedida há menos de 90 dias juntamente com a certidão de óbito expedida há qualquer tempo;

- se o requerente for solteiro, certidão de nascimento com averbação do divórcio, expedida há menos de 90 dias;

- se existir pacto antenupcial, e não estiver averbado no registro de casamento, deverá ser apresentada certidão da escritura pública do pacto, original ou autenticada;

- o requerimento deve estar instruído com os seguintes documentos, no original (as cópias devem ser na mesma quantidade dos titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e na quantidade também dos proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não foi possível colher na planta e no memorial descritivo):

- certidão negativa de registro do imóvel usucapiendo ou certidão de sua matrícula, ambas atualizadas;

– 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 usucapição 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 usucapição 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 (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);



1º Tabelionato de Notas e Serviço de Registro de Imóveis

ESTADO DO PARÁ – MUNICÍPIO E COMARCA DE MARABÁ

Marcos Alberto Pereira Santos - Notário e Registrador

Folha CSI 32 – Quadra 07 – Lote 82/83

Fone/Fax: (94) 3321.0393 - atendimento@rimaraba.com.br



g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

– planta e memorial descritivo;

– a planta e o memorial devem ser assinados por profissional legalmente habilitado e **também pelos** titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título, bem como os respectivos cônjuges e companheiros;

**OBS: 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.*

– as assinaturas lançadas na planta e no memorial descritivo devem ser reconhecidas por semelhança ou autenticidade por Tabelião;

**OBS: 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.*

** se não for possível colher na planta e no memorial do imóvel usucapiendo as assinaturas dos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título, deverá ser apresentada carta de anuência expressa;*

**Se não for possível obter a carta 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 quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância. (os cônjuges e companheiros também serão notificados)*

** estando os notificandos em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.*

– prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional;

– justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;



1º Tabelionato de Notas e Serviço de Registro de Imóveis

ESTADO DO PARÁ – MUNICÍPIO E COMARCA DE MARABÁ

Marcos Alberto Pereira Santos - Notário e Registrador

Folha CSI 32 – Quadra 07 – Lote 82/83

Fone/Fax: (94) 3321.0393 - atendimento@rimaraba.com.br



São exemplos de títulos ou instrumentos:

- *compromisso ou recibo de compra e venda;*
 - *cessão de direitos e promessa de cessão;*
 - *pré-contrato;*
 - *proposta de compra;*
 - *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;*
 - *procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;*
 - *escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;*
 - *documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação;*
- 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 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;
- descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;
- instrumento de mandato, público ou particular, **com poderes especiais e com firma reconhecida**, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado **pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;**
- declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;
- 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.

Em se tratando de **IMÓVEL RURAL**, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente,



1º Tabelionato de Notas e Serviço de Registro de Imóveis

ESTADO DO PARÁ – MUNICÍPIO E COMARCA DE MARABÁ

Marcos Alberto Pereira Santos - Notário e Registrador

Folha CSI 32 – Quadra 07 – Lote 82/83

Fone/Fax: (94) 3321.0393 - atendimento@rimaraba.com.br



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;

II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado;

III – de 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 n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.



**1º Tabelionato de Notas e
Registro de Imóveis
de Marabá**