



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE LAGES
3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Alessandro Rodrigo Menezes - Oficial Registrador

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - URBANO

1. Apresentar **requerimento** particular devidamente assinado pelo interessado e por seu advogado (constituído legalmente), contendo as especificações mencionadas no artigo 3º do Provimento 65 do CNJ, datado de 14/12/2017, tais como:

- I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;
- II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;
- III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;
- IV – 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;
- V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

2. O requerimento deverá ser instruído com:

a) **Ata Notarial** lavrada por tabelião da circunscrição do imóvel usucapiendo, respeitando o princípio da territorialidade e os dispositivos constantes do artigo 9º da Lei 8.935/94 e artigo 5º do Provimento 65 do CNJ.

A ata notarial deve conter 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:

- I. 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;
- II. o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- III. a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
- IV. a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- V. o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- VI. o valor do imóvel;
- VII. outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE LAGES
3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Alessandro Rodrigo Menezes - Oficial Registrador

Deverão atentar que para a lavratura da Ata, o tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial; pode 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 e 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.

b) 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;

c) Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse, em via original ou cópia autenticada.

d) 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:

- I. do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- II. do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- III. 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

e) 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;

f) Declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

g) 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.



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE LAGES
3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Alessandro Rodrigo Menezes - Oficial Registrador

Cabe mencionar a importância do instrumento público (ata notarial), o qual possui a finalidade de atestar o tempo e a decorrência originada pela posse usucapível, mencionando possíveis circunstâncias que configurem a posse como fato reconhecido pelo direito no mundo real, consistindo na qualificação dos títulos exibidos, identificação do possessor interessado na aquisição e a segura identificação do imóvel objeto da pretensão.

Nas palavras de José Lucas Rodrigues Olgado, em seu artigo intitulado *O papel da Ata Notarial no procedimento extrajudicial de usucapião*, publicado em Revista de Direito imobiliário - Vol. 79 (2015. p. 145), “a ata notarial probatória da posse é requisito necessário e indispensável ao reconhecimento extrajudicial da usucapião, fazendo parte do “título” em sentido formal, condutor de direito demonstrativo da aquisição do domínio pela reunião dos requisitos fáticos e subjetivos previstos em lei”.

E mais:

A ata notarial em conjunto com os demais documentos exigidos no rol dos quatro incisos do art. 216-A da Lei de Registros Públicos compõem o título, único e capaz, de potencialmente alterar a realidade jurídico- real correspondente à titularidade do imóvel usucapiendo. É dizer: o título é demonstrativo da verdade natural, potencialmente capaz de alterar a verdade registral. A demonstração dessa verdade natural é função do notário. O reconhecimento da potencialidade registral do título é que delineia a função do registrador imobiliário.

Ressalta-se ainda a possibilidade e o poder do serviço do tabelião ao lavrar atos dessa natureza, autorizando-o a trabalhar de forma independente, atestando situações fáticas que lhe são apresentadas e incluindo vistorias ao local objeto da usucapião podendo proceder demais declarações próprias que lhe garantam a plena utilização de suas funções.

Nos dizeres de Leonardo Brandelli, na obra *Usucapião Administrativa* (2016. p. 77):

[...] poderá o Notário, por exemplo, descrever a situação possessória que captou por seus sentidos visualizando o imóvel, colher declarações de pessoas que possam dizer sobre o tema, como vizinhos, enfim, narrar todos os elementos que puder coletar por seus sentidos a respeito de todas as situações que possam esclarecer sobre quem exerce a posse do imóvel usucapiendo, o tempo e a qualidade da posse do usucapiente, e que não tenham origem documental [...].



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE LAGES
3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Alessandro Rodrigo Menezes - Oficial Registrador

Portanto, sem que a ata notarial delimite a situação jurídica da posse, não é possível obter a especificação da qualificação a ser procedida pelo registrador imobiliário, sendo que para esse procedimento, indispensável a atuação concomitante e complementar uma da outra.