

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

1. REQUERIMENTO / PETIÇÃO:

1.1. REQUERIMENTO/PETIÇÃO assinado pelo POSSUIDOR e seu CÔNJUGE/CONVIVENTE e ADVOGADO (reconhecer firma):

1.1.1. Mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro.

1.2. Deve constar na petição (requisitos da petição inicial - art. 319, CPC):

1.2.1. Identificação do imóvel usucapiendo (características, localização, área) (art. 929, CNBA¹):

¹ Art. 929. Para a identificação precisa e detalhada do imóvel na matrícula, esta deverá conter:

I. nos imóveis urbanos:

- a) as características básicas definidoras do imóvel, se de natureza residencial, comercial ou industrial e a sua individualização como unidade imobiliária autônoma, seja casa, apartamento, sala, loja, box, galpão, terreno ou tipo de construção, se averbada a licença de habite-se
- b) o número de identificação do imóvel no logradouro, quando se tratar de prédio, ou o número da unidade imobiliária autônoma, com o nome do respectivo edifício, conjunto ou empreendimento
- c) o endereço completo do imóvel, com o nome do logradouro, bairro, e município
- d) a descrição dos cômodos, sua divisão interna, área construída, área exclusiva, área comum e fração ideal de terreno, neste caso em se tratando de condomínio edilício
- e) sendo terreno sem construção, a descrição na matrícula deverá indicar se fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, ou número do lote e da quadra, se houver
- f) a situação jurídica do terreno, se alodial ou próprio, enfiteutico ou terreno de Marinha ou acrescido e respectivo regime de ocupação ou aforamento
- g) em se tratando de casa, lote ou imóvel individual, as suas confrontações, com os terrenos contíguos e áreas ou logradouros públicos, sua localização, metragem da frente, dos lados e fundos, ângulos do perímetro, se irregular, e área total do terreno e área construída
- h) o número do cadastro imobiliário na Prefeitura Municipal.

II. nos imóveis rurais:

- a) a caracterização e localização do imóvel rural e sua denominação como empresa rural, fazenda, sítio, granja ou chácara, se houver o endereço do imóvel, com o nome do logradouro ou rodovia de acesso, código de endereçamento postal (CEP), localidade, distrito e município
- b) o código de cadastro de imóvel rural (CCIR) do INCRA a definição como propriedade produtiva, se aplicável, contendo a descrição das plantações, culturas e destinação agrícola, pastoril ou agropecuária e da área explorada, conforme os dados do cadastro de imóvel rural (CCIR) do INCRA as confrontações, áreas, limites e rumos do imóvel, obtidas através de sistema de coordenadas geodésicas ou georreferenciamento, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável
- c) a referência e identificação dos recursos e acidentes naturais existentes no imóvel rural, como recursos hídricos representados por rios, lagos, lagoas, açudes ou nascentes, assim como áreas de preservação ambiental
- d) a descrição das benfeitorias e construções e bens de raiz tais como, casas, galpões, depósitos, reservatórios, poços, viveiros, currais e outras acessões, com referência, se existente, da área construída
- e) a área de reserva florestal ou reserva ambiental especificada nos cadastros dos órgãos federais e estaduais competentes.

1º. A identificação dos confrontantes deverá ter como referência a caracterização do imóvel e sua denominação, não podendo ser empregados termos variáveis, equívocos ou imprecisos, suscetíveis de alteração tais como, plantações, acessões ou outros indicadores não registráveis na matrícula do confrontante.

- 1.2.2. A espécie/modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional (ordinário, extraordinário ou especial);
- 1.2.3. Origem e as características da posse, tempo e forma de aquisição da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;
- 1.2.4. Nome e estado civil de todos os possuidores anteriores, quando houver continuidade de posses; e dos últimos três proprietários/posseiros do imóvel usucapiendo que o interessado tenha conhecimento;
- 1.2.5. 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;
- 1.2.6. 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.
- 1.2.7. Valor do imóvel.
- 1.2.8. Demais itens e documentos apresentados ao Tabelião;
- 1.2.9. Solicitação de retificação/alteração/correção de área caso seja necessário.
- 1.2.10. OBSERVAÇÃO: O fato de constar na ata notarial os documentos e as certidões, não dispensam a sua apresentação ao Registro de Imóveis dentro do prazo de validade.
- 1.3. Cópias autenticadas dos seguintes documentos:
 - 1.3.1. RG, CPF e endereço dos requerentes/possuidores.
 - 1.3.2. RG, CPF e endereço das testemunhas.
 - 1.3.3. Comprovante de estado civil emitido há menos de trinta dias dos requerentes/possuidores (Certidão de Nascimento, Casamento, ou União Estável), escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada, se houver.

2. ATA NOTARIAL (arts. 219², 219-A³, 1418⁴, CNBA, art 4, I⁵, Provimento 65, CNJ):

2º. Na matrícula, preferencialmente, não existindo registro correlato do imóvel lindeiro, devem ser mencionados, como confrontantes, os próprios prédios e suas respectivas matrículas e não, o nome dos seus proprietários.

3º. O nome ou identificação dos proprietários ou possuidores confrontantes poderá ser referido na matrícula dos imóveis rurais se assim estiver registrado na matrícula do imóvel lindeiro ou confinante.

4º. Na especificação e descrição das confrontações dos imóveis urbanos ou rurais é vedado o uso de expressões genéricas, tais como “com quem de direito”, ou “com sucessores” de determinadas pessoas. 5º. Nos loteamentos regulares, a indicação dos confrontantes deverá ter como referência os lotes contíguos da mesma quadra, com a indicação do número da matrícula respectiva no Livro 2 – Registro Geral.

²Art. 219. A Ata Notarial não poderá deixar de conter:

- I - local, data de sua lavratura e hora;
- II - nome e qualificação do solicitante;
- III - narração circunstanciada dos fatos;
- IV - declaração de haver sido lida ao solicitante, e, sendo o caso, às testemunhas;
- V - assinatura do solicitante, ou de alguém a seu rogo, e, sendo o caso, das testemunhas;
- VI - assinatura e sinal público do Tabelião.

³Art. 219-A - A ata notarial deverá indicar, além das informações exigidas no art. 219 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia:

- I – a espécie de usucapião pretendida (ordinária, extraordinária ou especial), o tempo de posse do interessado e dos seus antecessores, se for o caso, bem como as circunstâncias da posse, incluindo-se a sua natureza e os limites do imóvel sobre o qual é exercida;
- II – o conteúdo da certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel usucapiendo atualizada, se registrado, ou de certidão negativa para fins de usucapião, caso não haja registro, consignando se a área objeto da usucapião está situada em área maior;
- III – o conteúdo das certidões de inteiro teor das matrículas dos imóveis confinantes atualizadas ou de certidão negativa, caso não haja registro;
- IV – o número de inscrição imobiliária (IPTU) ou do cadastro de imóvel rural (ITR), se houver cadastro.
- V – o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto incidente (IPTU ou ITR) ou, não possuindo cadastro, o valor apurado em laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado com inscrição no órgão competente.

⁴Art. 1418. (...)

§3º. A ata notarial poderá: I – referir-se a declarações de terceiros a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores; II – referir-se a declarações de possuidores dos imóveis confinantes; III – indicar descrição objetiva de diligência realizada pelo tabelião no local em que se situa o imóvel usucapiendo.

§4º. Para a lavratura da ata notarial, o tabelião poderá, de ofício ou a requerimento do interessado, deslocar-se até o imóvel usucapiendo e verificar a exteriorização da posse, diante das circunstâncias do caso, cabendo ao requerente, em qualquer hipótese, suportar os custos da diligência, mas a diligência somente poderá ser realizada por tabelião da circunscrição em cujo território esteja localizado o imóvel usucapiendo, conforme vedação prevista no art. 9º da Lei n. 8.935/1994.

§5º. A ata notarial, para fins de usucapião, possui valor econômico, fixando-se os emolumentos a partir do valor do imóvel.

2.1. Deve ser lavrada no TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL usucapiendo ou a maior parte dele (art 5, Provimento 65, CNJ).⁶

3. **PLANTADA SITUAÇÃO, MEMORIAL DESCRITIVO e ART/RRT** (há exemplos de trabalhos técnicos disponíveis para consulta):⁷

3.1. Devem estar assinados pelo interessado, técnico responsável, confrontantes e titulares de direitos (reconhecer firma de todos).

3.2. Devem ser adotadas unidades oficiais de medidas (m²/hectares).

3.3. Os trabalhos técnicos devem conter os requisitos do art. 929, I e II, do CNBA, bem como:

3.3.1. Imóveis rurais:

3.3.1.1. 100/ha ou mais hectares: georreferenciamento certificado pelo INCRA.

3.3.1.2. Menos de 100 hectares: Levantamento planialtimétrico (vértices, coordenadas, azimutes e distâncias).

3.3.2. Imóveis urbanos - em se tratando de casa, lote ou imóvel individual, as suas confrontações, com os terrenos contíguos e áreas ou logradouros públicos, sua localização, metragem da frente, dos lados e fundos, ângulos do perímetro, se irregular, e área total do terreno e área construída, bem como:

3.3.2.1. terreno sem construção: indicar se fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, ou número do lote e da quadra, se houver;

3.3.2.2. imóvel com construção: a descrição dos cômodos, sua divisão interna, área construída, área exclusiva, área comum e fração ideal de terreno, neste caso em se tratando de condomínio edilício

3.3.2.3. unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído (perguntar no cartório): é dispensada.

3.4. Confrontação contendo DENOMINAÇÃO, MATRÍCULA e CNS (Código Nacional da Serventia atribuído pelo CNJ) do cartório de registro do imóvel confinante ou indicar a palavra “posse”, indicando cadastro imobiliário ou rural, quando houver.

3.5. Aconselha-se a acrescentar espaço nos trabalhos técnicos para a assinatura da anuência dos confrontantes.

3.6. A guia de ART ou RRT deverá conter todos os dados completos, datada, assinada pelo interessado e pelo responsável técnico, quitada ou com comprovante de pagamento.

3.7. Apresentar versão digital dos trabalhos técnicos (memorial em formato “.doc/odt” e planta em “pdf/jpeg/tiff”).

4. **CARTA DE ANUÊNCIA / DECLARAÇÕES EXPRESSAS DE CONCORDÂNCIAS**, quando não estiverem contidas nos trabalhos técnicos (há exemplos disponíveis para consulta):

4.1. Assinatura (firma reconhecida⁸):

§6º. Acompanham a ata notarial os originais dos documentos apresentados para sua lavratura, devendo ser arquivadas as respectivas cópias autenticadas na serventia extrajudicial em pastas individualizadas, identificadas com o número do livro e da(s) folha(s) em que o ato foi lavrado.

⁵Art. 4º (...):

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;

⁶Recomenda-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.

⁷ 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.

⁸ Em caso de analfabeto, a anuência deve ser feita por procurador constituído por instrumento público.

- 4.1.1. Imóvel usucapiendo, deve conter a assinatura do(s) PROPRIETÁRIO(S) do imóvel e DEMAIS TITULARES DE DIREITOS REAIS E DE OUTROS DIREITOS registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título.
- 4.1.2. Imóvel confrontante (vizinho), deve conter a assinatura do(s) PROPRIETÁRIO(S) do imóvel e DEMAIS TITULARES DE DIREITOS REAIS E DE OUTROS DIREITOS registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título.
- 4.2. Na carta de anuência o confrontante/proprietário/credor deve declarar que está de acordo com a solicitação do confrontante e com as plantas e memorial descritivo (transcrever os dados), caso não tenha assinado em tempo.
- 4.3. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico.
- 4.4. 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.
5. DOCUMENTOS DIVERSOS:
 - 5.1. **CERTIDÃO ATUALIZADA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL USUCAPIENDO** ou CERTIDÃO NEGATIVA PARA FINS DE USUCAPIÃO.
 - 5.2. **CERTIDÃO ATUALIZADA DA MATRÍCULA DOS IMÓVEIS CONFRONTANTES.**
 - 5.2.1. Comprovante de propriedade e/ou posse dos imóveis confrontantes atualizadas.
 - 5.2.2. Caso os imóveis confrontantes não possuam matrículas ou transmissões transcritas, o(a) interessado(a) deverá apresentar cópia de documento comprobatório da posse (ex: recibo, contrato particular de compra e venda, escritura pública de compra e venda, guias IPTU ou certidão narrativa expedida pelo município, ITR, CCIR, etc.).
 - 5.3. **JUSTO TÍTULO** (ex: escrituras, contratos, recibos, etc) e/ou **QUALQUER DOCUMENTO** que demonstre a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse (ex: comprovante de pagamento de impostos/taxas, energia elétrica, telefone, gás, água).
 - 5.4. **CERTIDÕES NEGATIVAS DE AÇÕES CÍVEIS e PENAS**, expedidas pelos cartórios distribuidores das **JUSTIÇAS ESTADUAL e FEDERAL** da comarca do DOMICÍLIO DOS REQUERENTES e da comarca de LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (se distinta desta – últimos 30 dias).
 - 5.4.1. REQUERENTE/POSSUIDOR e de seu CÔNJUGE/CONVIVENTE.
 - 5.4.2. REQUERIDO/PROPRIETÁRIO do imóvel usucapiendo e de seu CÔNJUGE/CONVIVENTE.
 - 5.4.3. DEMAIS POSSUIDORES e respectivos CÔNJUGE/CONVIVENTE, em caso de sucessão de posse, que é somada à do usucapiente para se completar o período aquisitivo de usucapião.
 - 5.5. **CERTIDÃO** dos órgãos municipais e/ou federais **QUE DEMONSTRE A NATUREZA URBANA OU RURAL** do imóvel usucapiendo.
 - 5.5.1. Imóvel Urbano:
 - 5.5.1.1. Certidões, Guias e Carnês de IPTU atual e DECLARAÇÃO VALOR VENAL, expedidos pela Prefeitura.
 - 5.5.2. Imóvel Rural:
 - 5.5.2.1. CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural atual, expedido pelo INCRA.
 - 5.5.2.2. ITR - certidão negativa e declaração completa referente ao último exercício, expedida pela Receita Federal.
 - 5.5.2.3. CAR - recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural.
 - 5.5.2.4. Descrição georreferenciada.
6. OBSERVAÇÕES FINAIS:
 - 6.1. Se algum requerente ou confrontante for pessoa jurídica, apresentar os seguintes documentos:

- 6.1.1. Certidão resumo, consolidada e atualizada da Junta Comercial/Cartório.
- 6.1.2. CNPJ.
- 6.1.3. RG/CPF do(a)(s) administrador(a)(es).
- 6.2. Se algum requerente ou confrontante estiver representando por procuração com poderes especiais:
 - 6.2.1. Procuração particular – a procuração deverá ser atual e com firma reconhecida;
 - 6.2.2. Procuração pública - apresentar certidão recente (90 dias) do cartório onde lavrada.
- 6.3. Se algum requerente ou confrontante for analfabeto, constituir procurador por instrumento público.
- 6.4. Apresentar 2 vias de cada documento (caso seja necessário notificar, providenciar cópias da planta e memorial a fim de instruir cada notificação).
- 6.5. Caso não seja possível colher a assinatura na planta e no memorial descritivo OU a declaração de anuência dos confrontantes, o Oficial do Cartório de Imóveis deverá proceder à NOTIFICAÇÃO destes.

1. DAJES (Tabela 2020)

01 Abertura do processo de usucapião extrajudicial:

R\$ 444,96

03 Notificações Extrajudiciais dos Entes Federados (União, Estado, Município):

R\$ 60,32 cada

03 Diligência/despesas de deslocamento para notificação dos Entes Federados OU despesas postais referentes às notificações dos Entes Federados:

Até R\$ 105,00 cada

03 Certidões de conclusão de notificação dos Entes Federados:

R\$ 84,72 cada

Busca e Certidões Negativas:

R\$ 16,68 cada

Certidões de Propriedade:

R\$ 84,72 cada

Publicação de edital ONLINE

R\$ 100,00

01 Abertura de Matrícula:

R\$ 16,68

01 Registro com valor econômico conforme tabela de custas expedida pelo TJBA:

R\$ ____ (conforme o valor do imóvel)



Rua Alice de Almeida Fuchs, 26. Centro.
Una-BA. CEP: 45.690-000.
Tel.: (73) 3236-1828 e (73) 99845-6313
cartorio@riuna.com.br
www.riuna.com.br

OBSERVAÇÕES:

- As despesas postais são os valores pagos à EBCT – CORREIOS. Verificar na internet o valor cobrado pelo sistema dos Correios, e informar à parte para proceder ao Depósito em conta para que o Cartório providencie a postagem.
- As diligências / Despesas de Deslocamento são tantas quantos forem as partes notificadas, ainda que residam no mesmo endereço.
- A diligência (juntamente com o repasse das despesas postais) é o único ato no Cartório de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos em que o pagamento ocorre mediante depósito bancário. Todos os demais atos são pagos mediante DAJE (Documento de Arrecadação Judicial e Extrajudicial) emitido pelo Tribunal de Justiça da Bahia.