



USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL



DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

01 - DOCUMENTOS:

- Requerimento do usucapiente** (pessoa interessada no reconhecimento da usucapião), representado por advogado ou defensor público, no qual deverá indicar:
 - a) a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;
 - b) 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;
 - c) o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;
 - d) 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;
 - e) o valor atribuído ao imóvel usucapiendo; correio eletrônico do advogado ou defensor público.
 - *O requerimento atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC;*
- Instrumento de mandato**, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, outorgado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro (art. 4º, VI, do Provimento do CNJ); OU
- Declaração do requerente e do seu cônjuge** ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião (art. 4º, VII, do Provimento do CNJ);
- Ata notarial lavrada pelo Tabelião de Notas** do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, na qual deverá conter as seguintes informações:



- a) 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;
- b) 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;
- c) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- d) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
- e) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- f) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- g) o valor do imóvel;
- h) bem como 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** 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, com firma reconhecida de todos;
- *É 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.*
- Justo título** ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse, por exemplo, 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 usucapição;
- 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.

OBSERVAÇÕES

- Os documentos serão apresentados no original, em cópia autenticada ou em cópia simples, desde que, neste caso, seja declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público.
- O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo.
- Pelo processamento da usucapição, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.
- Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapição serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.



- Os documentos mencionados estão sujeitos à análise, podendo haver solicitação de documentação complementar.

EMOLUMENTOS

TODOS OS CASOS

TABELA XVI							
DOS SERVIÇOS EXTRAJUDICIAIS – DOS ATOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS							
CÓDIGO	ATOS	EMOLUMENTOS	FERC	FADEP	FEMP	FERRFIS	TOTAL
16.1	Prenotações de título levado a registro	R\$ 38,72	R\$ 1,16	R\$ 1,55	R\$ 1,55	R\$ 0,39	R\$ 43,37
16.3	Registros de atos com valor declarado:						
16.3.1	Até R\$ 5.917,36	R\$ 99,20	R\$ 2,98	R\$ 3,97	R\$ 3,97	R\$ 0,99	R\$ 111,11
16.3.36	A partir de R\$ 8.068.892,64	R\$ 21.380,93	R\$ 641,43	R\$ 855,24	R\$ 855,24	R\$ 213,81	R\$ 23.946,65
16.24.4	Certidões de inteiro teor, ônus e de ações reais e pessoais reipersecutórias e de cadeia dominial, com uma folha	R\$ 90,96	R\$ 2,73	R\$ 3,64	R\$ 3,64	R\$ 0,91	R\$ 101,88
16.39	Arquivamento, por folha do documento, os emolumentos serão:	R\$ 6,17	R\$ 0,19	R\$ 0,25	R\$ 0,25	R\$ 0,06	R\$ 6,92

ALGUNS CASOS

16.22.2	De ato sem valor declarado	R\$ 120,03	R\$ 3,60	R\$ 4,80	R\$ 4,80	R\$ 1,20	R\$ 134,43
16.24.4.1	Por folha acrescida além da primeira, mais	R\$ 9,06	R\$ 0,27	R\$ 0,36	R\$ 0,36	R\$ 0,09	R\$ 10,14
16.2	Matrícula de imóveis no Registro Geral.	R\$ 91,20	R\$ 2,74	R\$ 3,65	R\$ 3,65	R\$ 0,91	R\$ 102,15
16.23	Pela intimação de promissório comprador de imóvel ou qualquer outra intimação em cumprimento de lei ou de determinação judicial inclusive edital	R\$ 47,84	R\$ 1,44	R\$ 1,91	R\$ 1,91	R\$ 0,48	R\$ 53,58
16.34	Diligência e condução para prática de serviço externo	R\$ 45,33	R\$ 1,36	R\$ 1,81	R\$ 1,81	R\$ 0,45	R\$ 50,76

Obs: Os valores informados serão cobrados de acordo com o tipo de serviço solicitado. Alguns emolumentos se aplicam a todos os casos, enquanto outros dependerão das características do ato ou da documentação apresentada. Para mais informações, consulte a Tabela de Emolumentos completa clicando [aqui](#).

