



## **ORIENTAÇÕES PARA REQUERER USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

De acordo com o art. 216-A da Lei nº 6.015/73, Provimento nº 65/2017 do CNJ e Parecer PGE/PCA Nº 01395/2020:

- a) O pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado;
- b) Pelo art. 4º, VIII do mencionado Provimento, instruirá o requerimento 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 nº 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento. Com base nesta informação é que o Registrador terá subsídios para agir, exigindo os documentos específicos de cada tipo de imóvel;
- c) Sendo o imóvel URBANO: Verificar a regularidade fiscal (IPTU ou sua isenção, mediante a inscrição do cadastro na municipalidade), servindo como meio de prova para atender o inciso VIII do art. 4º do Provimento nº 65/2017 do CNJ;
- d) Quanto ao Georreferenciamento, deve ser exigida a certificação (ver art. 4º, V e art. 19, III do Provimento nº 65/2017 do CNJ);
- e) 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 (art. 3º, II do Provimento nº 65/2017 do CNJ), com a planta da edificação assinada por profissional competente;
- f) 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 (art. 3º IV do Provimento nº 65/2017 do CNJ);
- g) O valor atribuído ao imóvel (o que deve ser feito mediante avaliação) art. 3º, V do Provimento nº 65/2017 do CNJ;
- h) 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 (art. 4º, II do Provimento nº 65/2017 do CNJ);

- i) Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse (art. 4º, III do Provimento nº 65/2017 do CNJ), o que parece estar demonstrado nas documentações analisadas nos autos;
- j) 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 de quem se situa o imóvel (art. 4º IV do Provimento nº 65/2017 do CNJ);
- k) A planta mencionada deve estar assinada pelo representante do Estado do Espírito Santo e também pelos titulares ou posseiros dos imóveis confinantes, ou mesmo apresentando documento autônomo de anuência expressa. Do contrário, deverão ser 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. No entanto, é recomendável essa anuência prévia, diante da possibilidade de, não assinando, inviabilizar o procedimento da usucapião extrajudicial (art. 10 e § 6º do Provimento nº 65/2017 do CNJ). Caso algum titular haja 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. 12 do Provimento nº 65/2017 do CNJ);
- l) Reserva orçamentária para custeio dos editais (art. 16 do Provimento nº 65/2017 do CNJ) e dos emolumentos cartorários (elaboração da Ata Notarial e procedimento perante o Cartório do Registro Geral de Imóveis).