

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O QUE É?

A usucapião é a forma de aquisição originária da propriedade pela posse pelo tempo determinado por lei.

Desde 2015 é possível que seu direito de propriedade seja reconhecido diretamente no Cartório de Registro de Imóveis, sem precisar de um processo judicial.

Para tanto, é necessário que um procedimento seja iniciado, por seu advogado, junto ao Registro de Imóveis da circunscrição da sua propriedade.

PREVISÃO LEGAL:

- a) Lei de Registros Públicos (Lei 6015/73 - LRP): Art. 216-A.
- b) Código de Normas do Estado da Bahia;
- c) Provimento Conjunto Nº CGJ/CCI – 21/2019 do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia;
- d) Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

FASES DO PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL:

O reconhecimento da propriedade decorre de um Procedimento de Reconhecimento de Usucapião Extrajudicial que possui diversas etapas e a procedência ou não do pedido só será feita ao final pelo Oficial do Registro de Imóveis, cumprido o transcurso de todas as fases e todos os requisitos previstos em lei.

FASE 1 – PRENOTAÇÃO E AUTUAÇÃO

O Advogado deverá comparecer a Serventia para protocolar o pedido de reconhecimento da Usucapião com toda a documentação exigida por lei e com o DAJE de Prenotação, sendo o protocolo Autuado e o prazo da prenotação prorrogado até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

FASE 2 – ANÁLISE

A documentação será analisada e será emitido um Despacho Saneador, o qual indicará: **[1]** a complementação do DAJE de Prenotação para o DAJE de Abertura de Procedimento de Usucapião; e, **[2]** a indicação do cumprimento ou não de todos os requisitos legais.

FASE 3 – NOTIFICAÇÕES

* **NOTIFICAÇÃO DA UNIÃO, ESTADO DA BAHIA E DO MUNICÍPIO DE SALVADOR**, para que se manifestem sobre o pedido no prazo legal (art. 216-A, §3º, da Lei 6015/73; art. 15 do Prov. 65/2017 do CNJ).

* **NOTIFICAÇÃO DO DETENTOR DO DIREITO REAL DO IMÓVEL USUCAPIENDO E DOS IMÓVEIS CONFINANTES** para que se manifestem sobre o pedido no prazo legal (ambos, nos casos previstos em lei - art. 216-A, §2º, da Lei 6015/73; art. 15 do Prov. 65/2017 do CNJ).

FASE 4 - EDITAL

Edital a ser publicado pelo requerente às suas expensas em jornal local de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar no prazo legal (art. 216-A, §4º, da LRP; art. 16 do Prov. 65/2017 do CNJ).

FASE 5 – DEFERIMENTO E REGISTRO

Ultrapassada todas as fases e achando-se em ordem a documentação, o Oficial de Registro de Imóveis deferirá o Pedido de Reconhecimento de Usucapião Extrajudicial e registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. (art. 216-A, §6º, da LRP)

ATENÇÃO!

1. Havendo impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, Oficial de Registro de Imóveis tentará promover a conciliação ou mediação das partes, sendo infrutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial, sendo remetidos os autos ao juízo competente, na forma do art. 216-A, §10º da LRP c/c o art. 14, § único, art. 18 do Prov. 65/2017 do CNJ.

2. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

3. É lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida (art. 216-A, §7º, da LRP; art. 14, § único, art. 18 do Prov. 65/2017 do CNJ).

4. Poderá ser exigida a apresentação de documentos complementares para perfectibilização do registro após o deferimento do pedido pelo Oficial reconhecendo a propriedade, tais como comprovante de inscrição de imóvel no cadastro do Município.

Abaixo, lista de documentos necessários para que seja iniciado o procedimento de Usucapião Extrajudicial.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

1.0 REQUERIMENTO ASSINADO POR ADVOGADO (art. 3º Prov. 65/2017 do CNJ):

1.1 Deve-se atender aos requisitos da petição inicial com base no Código de Processo Civil, no que couber, aos requisitos da Lei nº 6.015/73 (LRP) ; aos constantes no Código de Normas do Estado da Bahia e do Provimento 65/2017 do CNJ:

ATENÇÃO! Todas as intimações serão feitas através do advogado, por e-mail (art. 9º, §1º, Prov. 65/2017 do CNJ).

ATENÇÃO! O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas (art. 4º, §3º, Prov. 65/2017 do CNJ).

ATENÇÃO! O requerimento deve ser 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 (art. 4º, §2º, Prov. 65/2017 do CNJ);

2.0 DOCUMENTO DOS SOLICITANTES E CÔNJUGES:

2.1 Se pessoa física:

a) Documentos pessoais (cópias autenticadas):

- RG;
- CPF;
- Comprovante Residência;
- Certidão de Casamento (se for casado, divorciado ou separado);
- Certidão de Nascimento (se solteiro);
- Pacto Antenupcial (se houver);

b) Certidões de Negativas dos Distribuidores Estadual, Federal e Trabalhista, providas do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente:

- Certidão de Distribuição de Ações Cíveis da Justiça Estadual de 1º grau, 2º grau e do Sistema dos Juizados Especiais Estaduais (site: <https://www.tjba.jus.br>);
- Certidão de Distribuição de Ações Criminais da Justiça Estadual 1º grau, 2º grau e do Sistema dos Juizados Especiais Estaduais (site: <https://www.tjba.jus.br>);

- Certidão de Distribuição de Ações Cíveis e Criminais da Justiça Federal de 1º grau, 2º grau e do Sistema dos Juizados Especiais Federais (site: <https://www.trf1.jus.br>); e,

- Certidão de Distribuição de Ações Trabalhistas (site: <https://www.trt5.jus.br>).

ATENÇÃO! Caso alguma certidão seja positiva, é necessário apresentar certidões de objeto e pé das ações existentes, caso haja dúvida, em razão da natureza do processo, sobre a possível repercussão da discussão judicial na posse alegada.

c) Certidões Negativas de Débitos Tributários:

- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União (site: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir>);

- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (site: <https://cndt-certidao.tst.jus.br/inicio.faces>); e,

- Certidões Negativas de Débitos Tributários do Estado da Bahia (site: <https://servicos.sefaz.ba.gov.br/sistemas/DSCRE/Modulos/Publico/EmissaoCertidao.aspx>);

d) Declaração dos REQUERENTES, de que desconhecem a existência de ações possessórias ou reivindicatórias em tramitação no foro, envolvendo o imóvel que se quer usucapir.

2.2 Se pessoa jurídica:

a) Documentos da empresa (cópias autenticadas, exceto se digital):

- Cartão de CNPJ,

- Contrato social (última alteração e consolidação arquivadas na Junta Comercial competente ou no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente, acompanhados da Certidão Simplificada da Junta Comercial ou Certidão do Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas) ou Estatuto Social (acompanhada da ata de eleição da diretoria).

b) Documentos dos representantes legais (cópias autenticadas, exceto se digital):

- RG;

- CPF;

- Comprovante Residência;

- Cópia autenticada do ato que confere poderes ao administrador para representar a pessoa jurídica:

* Sociedades (exceto S.A.): contrato social, última alteração e certidão simplificada (JUCEB);

* S.A: estatuto, ata e certidão simplificada (JUCEB);

* Fundações, associações e entidades religiosas: estatuto, ata, certidão equivalente à simplificada (Registro Civil de Pessoas Jurídicas - RCPJ);

ATENÇÃO! Em caso de procurador, é necessária a apresentação de procuração pública conferindo os poderes necessários para requerer o reconhecimento da propriedade por Usucapião ou para constituir advogado para defesa da pessoa jurídica.

c) Certidões de Negativas dos Distribuidores Estadual, Federal e Trabalhista providas do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente:

- Certidão de Distribuição de Ações Cíveis da Justiça Estadual de 1º grau, 2º grau e do Sistema dos Juizados Especiais Estaduais (site: <https://www.tjba.jus.br>);

- Certidão de Distribuição de Ações Criminais da Justiça Estadual 1º grau, 2º grau e do Sistema dos Juizados Especiais Estaduais (site: <https://www.tjba.jus.br>);

- Certidão de Distribuição de Ações Cíveis e Criminais da Justiça Federal de 1º grau, 2º grau e do Sistema dos Juizados Especiais Federais (site: <https://www.trf1.jus.br>); e,

- Certidão de Distribuição de Ações Trabalhistas (site: <https://www.trt5.jus.br>).

ATENÇÃO! Caso alguma certidão seja positiva, é necessário apresentar certidões de objeto e pé das ações existentes, caso haja dúvida, em razão da natureza do processo, sobre a possível repercussão da discussão judicial na posse alegada.

d) Certidões Negativas de Débitos Tributários:

- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União (site: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir>);

- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (site: <https://cndt-certidao.tst.jus.br/inicio.faces>); e,

- Certidões Negativas de Débitos Tributários do estado da Bahia (site: <https://servicos.sefaz.ba.gov.br/sistemas/DSCRE/Modulos/Publico/EmissaoCertidao.aspx>);

3.0 DOCUMENTO DOS ANTECESSORES E SEUS CÔNJUGES (caso haja somatório das posses).

a) Certidões de Negativas dos Distribuidores Estadual, Federal e Trabalhista providas do local da situação do imóvel:

- Certidão de Distribuição de Ações Cíveis da Justiça Estadual de 1º grau, 2º grau e do Sistema dos Juizados Especiais Estaduais (site: <https://www.tjba.jus.br>);

- Certidão de Distribuição de Ações Criminais da Justiça Estadual 1º grau, 2º grau e do Sistema dos Juizados Especiais Estaduais (site: <https://www.tjba.jus.br>);

- Certidão de Distribuição de Ações Cíveis e Criminais da Justiça Federal de 1º grau, 2º grau e do Sistema dos Juizados Especiais Federais (site: <https://www.trf1.jus.br>); e,
- Certidão de Distribuição de Ações Trabalhistas (site: <https://www.trt5.jus.br>).

ATENÇÃO! Caso alguma certidão seja positiva, é necessário apresentar certidões de objeto e pé das ações existentes, caso haja dúvida, em razão da natureza do processo, sobre a possível repercussão da discussão judicial na posse alegada.

4.0 DOCUMENTOS DOS DETENTORES DO DIREITO REAL DO IMÓVEL USUCAPIENDO (e seu respectivo cônjuge ou companheiro, se houver):

Certidões de Negativas dos Distribuidores Estadual, Federal e Trabalhista:

- Certidão de Distribuição de Ações Cíveis da Justiça Estadual de 1º grau, 2º grau e do Sistema dos Juizados Especiais Estaduais (site: <https://www.tjba.jus.br>);
- Certidão de Distribuição de Ações Criminais da Justiça Estadual 1º grau, 2º grau e do Sistema dos Juizados Especiais Estaduais (site: <https://www.tjba.jus.br>);
- Certidão de Distribuição de Ações Cíveis e Criminais da Justiça Federal de 1º grau, 2º grau e do Sistema dos Juizados Especiais Federais (site: <https://www.trf1.jus.br>); e,
- Certidão de Distribuição de Ações Trabalhistas (site: <https://www.trt5.jus.br>).

ATENÇÃO! Caso alguma certidão seja positiva, é necessário apresentar certidões de objeto e pé das ações existentes, caso haja dúvida, em razão da natureza do processo, sobre a possível repercussão da discussão judicial na posse alegada.

5.0 DOCUMENTOS RELATIVO AO ADVOGADO DOS SOLICITANTES:

- a) Fotocópia autenticada da Carteira da Ordem dos Advogados do Brasil.
- b) Instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

6.0 DOCUMENTOS DOS CONFRONTANTES:

a) Documentos pessoais (cópias autenticadas):

- RG;
- CPF;
- Comprovante Residência;

- Certidão de Casamento (se for casado, divorciado ou separado);
- Certidão de Nascimento (se solteiro);
- Pacto Antenupcial (se houver);

7.0 DOCUMENTOS DO IMÓVEL OBJETO DA USUCAPIÃO:

a) Certidão de ônus atualizada (caso não tenha registro, solicitar busca por endereço).

b) Instrumento comprobatório da aquisição do imóvel, seja particular ou público (contrato particular com firma reconhecida; escritura pública; sentença de divórcio; inventário; cessão de direitos; recibos).

c) Certidão Negativa de Débitos de IPTU/TRSD

(<https://www.sefaz.salvador.ba.gov.br/Iptu>)

d) Certidão de Dominialidade/Aforamento/Foro de Imóvel (caso imóvel foreiro).

e) Planta, Memorial Descritivo e ART ou RRT:

e.1. Planta de Situação, com coordenadas georreferenciadas (SIRGAS 2000) da área a ser usucapida, assinada pelo requerente, pelo profissional legalmente habilitado; e, pelos titulares de direitos (proprietários e/ou posseiros) do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes (identificar na planta: nome, CPF, IPTU, nº da Matrícula, se casado identificar cônjuge) - reconhecer firma das assinaturas.

e.2. Planta baixa, se houver edificação, contendo descrição interna que compõe o imóvel suas medidas e metragem devidamente assinada pelo requerente e pelo técnico responsável - reconhecer firma das assinaturas. **ATENÇÃO! A usucapião não irá regularizar a construção. O interessado deverá apresentar, posteriormente, o pedido de averbação da Construção ou da Reforma e Ampliação acompanhado dos documentos descritos em lei.**

e.3. Memorial Descritivo da planta de situação, com descrição com coordenadas georreferenciadas (SIRGAS 2000) da área a ser usucapida, indicando nome da Rua/Avenida, número de porta, IPTU, bairro, com as informações dos confrontantes, da edificação e sua composição interna bem como área total, devidamente assinada pelo técnico responsável - reconhecer firma da assinatura.

e.4. ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), para fins de Usucapião Extrajudicial, datado, assinado pelos requerentes e pelo técnico responsável - reconhecer firma da assinatura.

ATENÇÃO!

a) Caso o imóvel objeto da Usucapião seja uma unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, fica dispensada a apresentação da planta e do

memorial descritivo, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula (art. 4º, §5º, Provimento 65/2017 do CNJ).

b) Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico;

c) 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 (art. 12 do Prov. 65/2017 do CNJ).

d) Os imóveis confrontantes devem ser indicados pelo número da matrícula ou transcrição, porém, se o requerente alegar não possui-las, devem ser ao menos indicados pela rua e número (se houver edificação), ou pela rua, nome do loteamento, número do lote e da quadra (se lote em loteamento regularizado), ou no mínimo pelo número da inscrição cadastral;

e) No caso de haver imóveis confrontantes sem registro, a planta e o memorial descritivo deverão indicar os nomes dos confrontantes ocupantes e as respectivas assinaturas, com as firmas reconhecidas. (art. 10, §6º, Prov. 65/2017 do CNJ) e os ocupantes devem demonstrar que ocupam o imóvel com *animus domini*, anexando documento demonstrando que a posse é exercida pela pessoa indicada, tal como cópia da guia de IPTU, contratos que demonstrem a origem da posse etc.;

8.0 DOCUMENTOS PARA COMPROVAÇÃO DO LAPSO TEMPORAL

a) Ata Notarial Lavrada por Tabelião de Notas (obrigatório):

Trata-se do instrumento capaz de atestar o tempo de posse do requerente e de toda a cadeia possessória que configure o direito à aquisição da propriedade imobiliária pela Usucapião. É livre a escolha do Tabelião, ressalvada a limitação territorial para realizar diligências. Todos os requisitos, documentos será indicado pelo Tabelionato que irá lavrar a Ata Notarial para fins de Usucapião.

ATENÇÃO! Mesmo constando na ata notarial documentos e certidões, a relação de documentos previstas em lei deverão ser apresentadas ao Registro de Imóveis, no original, e dentro do prazo de validade.

ATENÇÃO! O rol de documentos abaixo não é taxativo:

b) Carnês e comprovantes de pagamento do IPTU do imóvel ou certidão do tempo de contribuição do IPTU, que possam comprovar cada ano de posse declarado pela parte - cópias autenticadas em cartório ou pelo advogado.

c) Comprovantes de endereço dos últimos anos (água, luz, telefone e taxas de condomínio ou outra constas de consumo), contratos de aluguel - cópias autenticadas em cartório ou pelo advogado.

d) Imposto de Renda ou Recibos e documentos indicativos de serviços de construções e/ou benfeitorias - cópias autenticadas em cartório ou pelo advogado.

e) O Advogado poderá apresentar quaisquer outros documentos probatórios que entender indispensáveis ao bom desempenho do pedido da usucapião e o Oficial de Registro poderá solicitar outros documentos que se fizerem necessários no decorrer do procedimento extrajudicial, bem como realizar diligências, se entender necessárias.

ATENÇÃO

1 - Lembramos que todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente e protocolados por meio da Central Eletrônica (<https://registradores.onr.org.br/>).

2 - Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que poderão ser solicitados após a competente análise do título protocolado.

CUSTAS CARTORÁRIAS

Segue abaixo, a lista de todos os atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Custas (Tabela III – REGISTRO DE IMÓVEIS), anexas à Lei Estadual 12.373/2011, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em:

<https://www.7risalvador.com.br/tabela-custas>

Item	Tipo	Ato
Em TODOS os casos:		
VIII	Prenotação	Prenotação (Nota I-24 da Tabela de Custas)
XVII	Abertura de processo de Usucapião (complementar)	Abertura de processo de Usucapião administrativo
Em ALGUNS casos:		
VII	Certidão	Certidão de inteiro teor (caso solicitado)

Notas explicativas:

- 1- O DAJE para o registro ou averbação, será complementar ao DAJE de Prenotação e emitido após a análise do título protocolado;
- 2- O valor da prenotação será abatido das taxas dos atos a serem praticados se o título prenotado não puder ser registrado/averbado ou o apresentante desistir do serviço, o cartório fará jus à taxa de prenotação.

ATENÇÃO

1 - Esta Tabela de Custas procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente análise do título protocolado.