

**1 - REQUISITOS NECESSÁRIOS:**

1 ( )	<p><b>Requerimento:</b> A simples exibição da ata notarial não é suficiente para dar início ao processo. O reconhecimento da usucapião deve ser requerido em petição subscrita por advogado.</p> <p><b>No requerimento, o interessado deverá:</b></p> <p>A) <u>expor os fatos que fundamentam o pedido:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•A1: o início da posse e o modo de aquisição;</li> <li>•A2: eventuais cessões de direitos possessórios, qualificando os cedentes e mencionando a data de cada cessão; ou a sucessão “causa mortis”, qualificando o possuidor anterior e mencionando a data da abertura da sucessão; <b>Observação:</b> havendo vários herdeiros e sendo um deles o requerente, alegando posse exclusiva, não pode ser admitida a “sucessio possessionis”;</li> <li>•A3: o tempo da posse, que já deve estar completo, conforme a espécie da usucapião;</li> <li>•A4: a informação de ser a posse justa e, quando não for presumida, a boa-fé do possuidor;</li> <li>•A5: a informação de ser a posse mansa e pacífica, sem qualquer oposição, exercida pelo possuidor como se dono do imóvel fosse;</li> <li>•A6: se for o caso, declinar o justo título para a usucapião ordinária;</li> <li>•A7: se for o caso, expor os fatos que justificam a redução do prazo da usucapião;</li> </ul> <p>B) <u>fundamentar juridicamente o pedido</u>, expondo o cumprimento dos requisitos, na forma exposta no item anterior, autorizando o reconhecimento da usucapião. A menção do dispositivo de lei é desejável, mas não é essencial, bastando que a exposição dos fatos permita o enquadramento legal do pedido;</p> <p>C) <u>requerer:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•C1: a prenotação, a autuação e o processamento do pedido;</li> <li>•C2: a notificação dos interessados certos que não anuíram expressamente, para que, em quinze dias, manifestem expressamente sua concordância, valendo o silêncio como concordância;</li> <li>•C3: a publicação de edital de notificação dos interessados incertos para os mesmos fins;</li> <li>•C4: a cientificação das Fazendas Públicas (União, Estado e Município) para que, no mesmo prazo, se manifestem sobre o pedido;</li> <li>•C5: as diligências que, a critério do oficial, forem necessárias;</li> <li>•C6: o deferimento do pedido, com o reconhecimento da usucapião;</li> <li>•C7: o registro da aquisição da propriedade pela usucapião;</li> </ul>
2	<p><b>Procuração Pública ou Particular</b> - Onde os interessados outorgaram poderes de representação específicos ao advogado que subscreveu o requerimento;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Obs1: Se procuração particular, a firma deve ser reconhecida por autenticidade;</li> </ul>
3 ( )	<p><b>Ata Notarial:</b> a) <u>ata notarial que conterà, necessariamente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•A1: a qualificação completa do requerente (nome completo, data de nascimento, nacionalidade, estado civil (data da casamento, regime de bens, se ocorreu ou não na vigência da lei 6.515/77, bem como o número do registro do pacto antenupcial - se houver), Carteira de Identidade, CPF e endereço completo; eventual união estável, com data de início e, se houver, prova de adoção de regime de bens diversos da comunhão parcial;</li> <li>•A2: o tempo de posse do requerente e seus antecessores, onforme o caso e suas circunstâncias; <b>Observações:</b> Diz a lei que o notário atestará o tempo de posse, mas a armação que fizer sobre esse requisito da usucapião não estará coberta pela fé pública. A conclusão sobre o tempo de posse decorrerá das provas que forem carreadas para o processo. Poderão ser apresentadas mais de uma ata, ou atas específicas para determinados atos ou fatos. Essas atas poderão ter sido lavradas por notários diversos, de diferentes municípios ou comarcas;</li> </ul> <p><u>Será desejável que constem da ata:</u> I) declaração dos requerentes de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo; II) declarações de pessoas a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores; III) relação dos documentos apresentados para os fins dos incisos II, III e IV, do art. 216-A, da Lei nº 13.105/15;</p>

4	( )	<p><b>Planta e memorial descritivo</b> assinado por profissional legalmente habilitado, interessado, proprietários, confinantes e demais titulares de direitos reais;</p> <p><b>Observações:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Obs1:</b> O memorial conterá a descrição do imóvel objetado pedido com os elementos e requisitos previstos nos artigos 176 e 225, da Lei de Registros Públicos.</li> <li>• <b>Obs2:</b> Os imóveis rurais com área entre 250 e menos de 500 hectares deverão ter sua descrição georreferenciada, com certificação pelo INCRA. A partir de novembro de 2016, a exigência alcançará os imóveis entre 100 e menos de 250 hectares (Decreto 4.449/02, com as alterações posteriores).</li> <li>• <b>Obs3:</b> Os imóveis confrontantes deverão ser indicados pela rua e número, se urbanos; pelo CCIR, se rurais; <b>em qualquer caso, com os números das respectivas matrículas ou instruído com certidão negativa de busca de bens emitida pelos três cartórios de Registros de Imóveis de Joinville.</b></li> <li>• <b>Obs4:</b> As unidades de condomínio edilício deverão ser descritas com os mesmos elementos que constam da instituição do condomínio (fração ideal do terreno, área de uso exclusivo, participação nas coisas comuns, identificação e localização);</li> </ul>
5	( )	<p><b>É obrigatória a Anuência</b> dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou verbados na matrícula do imóvel usucapiendo e nas matrículas dos imóveis confinantes, mediante assinatura na planta e no memorial descritivo;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ob1:</b> Caso não seja apresentado o documento já com a anuência dos interessados, deverá ser requerida a notificação dos mesmos as quais serão realizadas pelo registrador, mediante informação de, no mínimo, nome e endereço dos mesmos;</li> <li>• <b>Obs2:</b> Diante dos termos da lei, os titulares de outros direitos reais registrados nas matrículas do imóvel objeto do pedido e dos imóveis confinantes (v.g., hipoteca, servidão, superfície, usufruto) também devem anuir. A anuência será expressa com a assinatura, a qualificação completa do anuente e a indicação da matrícula do imóvel de sua propriedade, ou sobre o qual tem direito real;</li> <li>• <b>Obs3:</b> A lei não dispensa a anuência do proprietário do imóvel. Se não for manifestada no memorial, ele será necessariamente notificado. Seu silêncio será considerado <b>oposição</b> obstativa do reconhecimento;</li> </ul>
6	( )	<p><b>Prova de anotação de responsabilidade técnica (A.R.T., ou R.R.T.)</b>, feita pelo profissional no respectivo conselho de fiscalização profissional (CREA ou CAU), com o respectivo comprovante de pagamento ou espelho;</p>
7	( )	<p><b>Certidões</b>, expedidas no máximo trinta dias antes, das matrículas ou transcrições do imóvel objeto do pedido e dos imóveis confinantes;</p> <p><b>Obs1:</b> Se não houver registro na serventia competente, as certidões serão expedidas pelas circunscrições anteriores. Se em nenhuma delas for encontrado o registro do imóvel, ou dos imóveis confrontantes, as certidões deverão informar, ou a inexistência de registro, ou a impossibilidade de localização de eventual registro com buscas no indicar real;</p>
8	( )	<p><b>Certidões</b> negativas dos distribuidores cíveis da Justiça Estadual e da Justiça Federal, da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Obs1:</b> Deverão ser apresentadas certidões em nome do requerente e, nos casos de “accessio possessionis” e/ou “sucessio possessionis”, de todos os que tiverem tido posse durante o prazo necessário para a usucapião, de acordo com o requerimento e a lei;</li> <li>• <b>Obs2:</b> As certidões devem ser negativas em relação a ações possessórias ou reivindicatórias sobre o imóvel usucapiendo. As positivas dos distribuidores, por isso, deverão ser complementadas por certidões de objeto e pé de cada feito noticiado;</li> <li>• <b>Obs3:</b> Não há previsão, mas é razoável o prazo de trinta dias para considerarem-se atualizadas as certidões;</li> </ul>
9	( )	<p>Nos casos de usucapião rural ou urbana, declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não é proprietário de outro imóvel, rural ou urbano;</p>
10	( )	<p>No caso de usucapião rural, a prova de que tornou a terra produtiva;</p>
11	( )	<p>Não cabe usucapião familiar no procedimento extrajudicial, tendo em vista de dependente de instrução probatória;</p>
12	( )	<p>Sempre que exigível, a prova de residência no imóvel objeto do pedido;</p>

13	( )	<p><u>Dependendo da espécie da usucapião e da exposição dos fatos feita no requerimento, o requerente poderá apresentar:</u></p> <p><b>a)</b> justo título, quando requerido o reconhecimento da usucapião ordinária;</p> <p>•<b>Obs1:</b> a doutrina e a jurisprudência mencionam, como justo título, o contrato de transmissão da propriedade não registrado; a carta de arrematação ou de adjudicação não registradas; o compromisso de compra e venda quitado, ou com prova de quitação; a certidão do Registro de Imóveis, no caso de usucapião requerida por condômino, tendo por objeto o todo, ou parte certa e determinada do imóvel comum;</p> <p>•<b>b)</b> outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como contratos de cessão de posse, formais de partilha da posse, comprovantes de pagamento de IPTU, ou ITR, certidões de cadastro municipal ou rural, certidões de conclusão de obra ou de demolição, contratos de locação com terceiros, correspondências endereçadas ao imóvel objeto do pedido, fotografias etc;</p>
<b>2 - OBSERVAÇÕES RELEVANTES:</b>		
1		
<b>3 - ATENÇÃO:</b>		
<p>O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido e, também, promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias - art. 216-A, §§ 3º e 4º;</p>		
<b>4 - IMPORTANTE:</b>		
<p>A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro/averbação de outro tipo de ato.</p>		