



CARTÓRIO
Elinalva Henrique
2º Ofício de Pacatuba-CE • Brasil

USUCAPIÃO ADMINISTRATIVO

REQUISITOS/PROCEDIMENTO - REGISTRO IMOBILIÁRIO

A)

B) **FUNDAMENTAÇÃO:** Provimento 03/2016 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Ceará, de 1º de agosto de 2016.

C) **EMOLUMENTOS:**

- Certidão para fins de usucapião do imóvel a ser usucapido ou certidão do registro imobiliário do imóvel, caso tenha matrícula, transcrição ou inscrição;
- Certidão do registro imobiliário dos imóveis confinantes ou certidão negativa;
- Notificações dos entes públicos pelos correios via AR: a) Procuradoria do município; b) Procuradoria do Estado; c) SPU - Secretaria do Patrimônio da União; d) INCRA - na hipótese de imóvel rural, bem como demais diligências que sejam necessárias.
- Registro de Imóveis: I - Prenotação (7025); II - Preparo (7010); III - Abertura de Matrícula (7024); IV - Registro (7001 a 7009); V - Averbação (7018); VI - Anotação indicador real e pessoal (7013); e VII - Certidão (7020).
- Registro em RTD do(s) instrumento(s) particular(es) relativo(s) à transferência da posse (verificar antes se o(s) instrumento(s) está(ão) assinado(s), com a firma reconhecida por autenticidade.
- Publicação de Edital - CÓDIGO 3019 -.

D) **INSTRUÇÕES - PROCEDIMENTO NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:**

- **PRELIMINARMENTE** -

- Na hipótese de existir em trâmite ação de usucapião envolvendo o imóvel usucapiendo, necessária a apresentação de certidão da Secretaria da Vara informando a suspensão do processo.
- Na hipótese do imóvel ser atingido por ordem de intransferibilidade não se aplicará o procedimento de usucapião extrajudicial sem o cancelamento da indisponibilidade.
- Não se aplica o procedimento de Usucapião Administrativo a usucapião familiar, prevista no Art. 1.240-A do Código Civil, e a usucapião coletiva prevista no Art. 10 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.



- **PROCEDIMENTO - REQUERIMENTO/DOCUMENTOS/CERTIDÕES -**

● **REQUERIMENTO SUBSCRITO OBRIGATORIAMENTE POR ADVOGADO COM OS SEGUINTE REQUISITOS (RECONHECER FIRMA POR AUTENTICIDADE):**

1. Expor os fatos que fundamentam o pedido:

- o início da posse e o modo de aquisição;
- 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 (Observação: havendo vários herdeiros e sendo um deles o requerente, alegando posse exclusiva, não pode ser admitida a “sucessio possessionis”.)
- o tempo da posse, que já deve estar completo, conforme a espécie da usucapião;
- a afirmação de ser a posse justa e, quando não for presumida, a boa-fé do possuidor;
- a afirmação de ser a posse mansa e pacífica, sem qualquer oposição, exercida pelo possuidor como se dono do imóvel fosse;
- se for o caso, declinar o justo título para a usucapião ordinária;
- se for o caso, expor os fatos que justificam a redução do prazo da usucapião;
- Indicar a modalidade de usucapião pretendida;
- Declaração de inexistência de outros compossuidores;
- Indicar as razões que impossibilitaram o registro do título, quando houver;

2. Fundamentar juridicamente o pedido, expondo que o cumprimento dos requisitos, na forma exposta no item anterior, autoriza o reconhecimento da usucapião. Mencionar o dispositivo de lei aplicável a modalidade de usucapião requerida.

3. Requerer:

- a prenotação, a autuação e o processamento do pedido;
- a notificação dos interessados certos que não anuíram expressamente - através de ata notarial -, para que, em quinze dias, manifestem expressamente sua concordância, valendo o silêncio como discordância;
- a publicação de edital de notificação dos interessados incertos para os mesmos fins;
- a cientificação das Fazendas Públicas (União, Estado e Município) para que, no mesmo prazo, se manifestem sobre o pedido, e quando for imóvel rural do INCRA;
- as diligências que, a critério do oficial, forem necessárias;
- o deferimento do pedido, com o reconhecimento da usucapião;
- o registro da aquisição da propriedade pela usucapião na matrícula do imóvel, ou na matrícula que for aberta para esse registro.

● **DOCUMENTOS QUE DEVEM INSTRUIR O REQUERIMENTO:**

1. Ata notarial lavrada;
2. Instrumento de Procuração através do qual o(s) requerente(s) outorgam poderes expressos ao advogado para ingressar com a usucapião administrativa do imóvel (RECONHECER A FIRMA DOS OUTORGANTES POR AUTENTICIDADE);
3. planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado com a firma reconhecida por autenticidade (Observações: A) o memorial conterá a descrição do imóvel objeto do pedido com os elementos e requisitos previstos nos artigos 176 e 225, da Lei de Registros Públicos; B) Os imóveis



CARTÓRIO
Elinalva Henrique
2º Ofício de Pacatuba-CE • Brasil

rurais deverão ter sua descrição georreferenciada, com certificação pelo INCRA, bem como deverá ser apresentado CCIR, ITR e CAR (cadastro ambiental rural); C) Os imóveis confrontantes deverão ser indicados pela rua e número, se urbanos; pelo CCIR, se rurais; em qualquer caso, com os números das respectivas matrículas, caso possuam; D) Indicar na planta o número da ART/RRT; E) Indicar na planta a escala.

3.1. Se for imóvel **urbano**, apresentar 03 (três) vias da documentação (requerimento, planta, memorial descritivo e ART/RRT) em cópia autenticada para notificação da União, Estado e Município.

3.2. Se for imóvel **rural**, apresentar 04 (quatro) vias da documentação (requerimento, planta, memorial descritivo, ART/RRT e CCIR) em cópia autenticada para notificação da União, Estado, Município e INCRA.

4. Prova de anotação de responsabilidade técnica (A.R.T., ou R.R.T.), feita pelo profissional no respectivo conselho de fiscalização profissional (CREA ou CAU), e prova de recolhimento da taxa. Necessário reconhecer a firma por autenticidade;
5. Certidão atualizada do estado civil do interessado, quando pessoa física; ou quando pessoa jurídica, contrato social, aditivos e certidão simplificada atualizada da JUCEC.
6. certidões, expedidas no máximo trinta dias antes, das matrículas ou transcrições do imóvel objeto do pedido e dos imóveis confinantes (**Observações: 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.**);
7. anuência, eventualmente obtida pelo requerente, dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e nas matrículas dos imóveis confinantes, mediante assinatura no memorial descritivo e na planta (**Reconhecer a firma por autenticidade**).

- **Observações:** 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 (**Reconhecer a firma por autenticidade**).

- **Observações:** A lei não dispensa a anuência do proprietário do imóvel. Se não for manifestada no memorial e na planta, com a devida qualificação, ele será necessariamente notificado. **Seu silêncio será considerado oposição obstativa do reconhecimento (Reconhecer a firma por autenticidade).**

- **Observações:** Considera-se consolidada a anuência nos casos em que o proprietário tenha concordado prévia e documentalmete com a transmissão da posse ou propriedade do imóvel, desde que haja reconhecimento de firma por autenticidade no instrumento particular,



registro do instrumento particular no Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou apresentação de instrumento público, e não haja dúvida quanto a identificação do imóvel.

8. certidões negativas dos distribuidores cíveis da Justiça Estadual e da Justiça Federal, da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente.

- **Observações:** 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.
- **Observações:** 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 (Prazo de Validade das Certidões de 30 dias, se não expressa previsão de validade na própria certidão)

9. 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;

10. no caso de usucapião rural, a prova de que tornou a terra produtiva;

11. no caso de usucapião familiar, prova do abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro, e de posse exclusiva;

12. sempre que exigível, a prova de residência no imóvel objeto do pedido.

● **OUTROS DOCUMENTOS:**

13. Dependendo da espécie da usucapião e da exposição dos fatos feita no requerimento, o requerente poderá apresentar:

- justo título;
- 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, certificados de conclusão de obra ou de demolição, contratos de locação com terceiros, correspondências endereçadas ao imóvel objeto do pedido, fotografias etc.

*** AO INGRESSAR COM O PROCEDIMENTO DE RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO HAVERÁ A ANÁLISE DO QUE FOI APRESENTADO, PODENDO SER SOLICITADAS INFORMAÇÕES E DOCUMENTOS COMPLEMENTARES A DEPENDER DE CADA SITUAÇÃO ESPECÍFICA, BEM COMO SER INDEFERIDO O PROCEDIMENTO PELO OFICIAL REGISTRADOR.**