

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

-- INSTRUÇÕES PARA INGRESSO NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS --

1. PREVISÃO LEGAL:

- a) Lei de Registros Públicos (LRP): Art. 216-A.
- b) Código de Normas de Minas Gerais (CN): Arts. 1.157 e seguintes do Provimento Conjunto 93/2020.
- c) Provimento 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça (art. 398 e seguintes).

2. ESPÉCIES DE USUCAPIÃO:

TEMPO	ESPÉCIE DE USUCAPIÃO	REQUISITOS	PREVISÃO LEGAL
15 anos	Extraordinária	Posse ininterrupta e sem oposição, independentemente de justo título e boa-fé.	Art. 1.238 do Código Civil
10 anos	Extraordinária Habitacional ou <i>Pro Labore</i>	Posse ininterrupta e sem oposição para fins de moradia habitual ou que tenha o possuidor realizado obras ou serviços de caráter produtivo, independentemente de justo título e boa-fé.	Art. 1.238, § único, Código Civil
	Ordinária	Posse ininterrupta e sem oposição, <u>com justo título</u> e boa-fé.	Art. 1.242 e 1.379 do Código Civil
	Índigena	Índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por 10 anos consecutivos, trecho de terra inferior a 50 hectares.	Art. 33, Lei n. 6.001/1973
05 anos	Ordinária Habitacional ou <i>Pro Labore</i>	Posse ininterrupta, de boa-fé e sem oposição, <u>com justo título</u> , se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos rurais de interesse social e econômico.	Art. 1.242, § único, Código Civil
	Constitucional Urbana	Posse ininterrupta e sem oposição de área urbana de até 250m ² para fins de sua moradia e sua família, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 1.240 do Código Civil e art. 183 da Constituição Federal
	Constitucional Rural	Posse ininterrupta e sem oposição de área de terra em zona rural não superior a 50 hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia e desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 1.239 do Código Civil e art. 191 da Constituição Federal
	Especial Urbana Coletiva	05 anos de posse ininterrupta e sem oposição de área urbana com mais de 250m ² , ocupada por população de baixa renda para sua moradia, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 10 da Lei n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)
02 anos	Especial Urbana por abandono de lar	02 anos de posse direta, ininterrupta e sem oposição, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250,00m ² , cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.	Art. 1.240-A do Código Civil

3. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS (apresentar preferencialmente na ordem abaixo):

- Os documentos podem ser apresentados no original ou em cópia, desde que, no último caso, seja declarado pelo advogado no requerimento inicial ser autêntico (§3º do art. 401 do Provimento 149/CNJ).

- 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. 401, §2º, Prov. 149 do CNJ);
- O requerente deverá fornecer, ainda, as cópias para cientificação dos três entes públicos;

a) REQUERIMENTO ASSINADO POR ADVOGADO (art. 400 do Provimento 149 do CNJ):

1. Deve-se atender aos requisitos da petição inicial com base no Código de Processo Civil, no que couber, e demais requisitos constantes no Código de Normas e Provimento 149 do CNJ:
 - 1.1. Endereçamento ao registrador de imóveis competente;
 - 1.2. Qualificação dos requerentes, sendo:
 - 1.2.1. **PESSOA NATURAL:** Os nomes e qualificação completa da pessoa natural e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, indicando a nacionalidade, capacidade jurídica, profissão, estado civil (data do casamento, regime do casamento, indicação do registro do pacto antenupcial, se houver), endereço e lugar de domicílio, ou existência de união estável (com escritura de união estável registrada), o número de inscrição no CPF e Carteira de Identidade (RG ou CNH), bem como seu endereço eletrônico.
 - 1.2.2. **PESSOA JURÍDICA:** O nome/razão social da pessoa jurídica, endereço da sede, endereço eletrônico, número do CNPJ, número de registro na Junta Comercial (NIRE) ou no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas; indicação do representante legal, com sua qualificação (nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, RG e CPF, e endereço completo). Informar que ato dá poderes de representação (cláusula do contrato social, ata de eleição, procuração) e anexar os documentos comprobatórios.
 - 1.3. Indicação dos interessados (usucapido);
 - 1.4. Indicação da espécie de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
 - 1.5. Os fatos e os fundamentos jurídicos do pedido:
 - 1.5.1. Apresentar as razões de fato e de direito que justificam o pedido de reconhecimento de usucapião, de forma clara e detalhada;
 - 1.5.2. Esclarecer a origem e as características da posse, com indicação das datas (ainda que aproximadas) de ocorrência dos fatos relevantes;
 - 1.5.3. Demonstrar o interesse de agir, esclarecendo qual o real obstáculo à aquisição pela via ordinária (art. 410, § 2º, Provimento 149 do CNJ);
 - 1.6. Qualificação completa (especialmente nome e estado civil) de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à do requerente para completar o período aquisitivo, se for o caso, informando as datas precisas ou aproximadas da transmissão da posse;
 - 1.7. Número da matrícula/transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra matriculado ou registrado;
 - 1.8. Esclarecimento da edificação e/ou benfeitoria na área usucapienda: indicar se há ou não edificação ou algum outro tipo de construção no imóvel usucapiendo, bem como as respectivas datas de sua realização;
 - 1.8.1. Obs: A usucapião não irá regularizar a construção. O interessado deverá apresentar, posteriormente, o habite-se e CND do INSS ou declaração de dispensa (nas hipóteses legais);
 - 1.9. Valor atribuído ao imóvel: o valor do imóvel será seu valor venal relativo ao último lançamento do IPTU ou do ITR ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado (art. 401, §8º, Prov. 65/2017 do CNJ).
 - 1.9.1. Caso o imóvel tenha sido declarado pelo usucapiente em sua Declaração de Imposto de Renda, sugere-se que conste no requerimento inicial dois valores: o valor fiscal (IPTU ou ITR) e o valor de mercado ou o já declarado para a Receita Federal, para que não haja divergência de informações no momento que o Registro de Imóveis encaminhar a DOI para a Receita Federal.
 - 1.10. Os pedidos, com as suas especificações, sendo necessário requerer, ao menos:
 - 1.10.1. O processamento do pedido;
 - 1.10.2. A notificação dos interessados que não anuíram expressamente à usucapião (se houver), devendo ser informado o endereço de quem será notificado;

- 1.10.3. A notificação para que as Fazendas Públicas (da União, Estado e Município) se manifestem sobre o pedido;
- 1.10.4. A publicação de edital para a ciência de terceiros eventualmente interessados;
- 1.10.5. O deferimento do pedido, com o conseqüente reconhecimento da usucapião;
- 1.10.6. O registro da usucapião na matrícula do imóvel ou naquela que será aberta, no caso de ainda não existir.
- 1.11. Nome, número de inscrição na OAB, endereço completo do escritório, número do telefone e endereço de e-mail do advogado que representar o requerente. (O requerimento deve ser assinado pelo advogado apenas, e não pelo usucapiente);
 - 1.11.1. Todas as intimações serão feitas através do advogado, por e-mail (art. 406, §1º, Prov. 149 do CNJ e art. 1.160 do Provimento Conjunto 93/2020).
- 1.12. Instruir o requerimento com os documentos necessários à comprovação do preenchimento dos requisitos da usucapião (ata notarial e demais documentos comprobatórios da origem, continuidade, natureza e tempo da posse).

b) DOCUMENTOS PESSOAIS DO REQUERENTE

1. Se Pessoa natural (requerente):
 - 1.1. Cópias autenticadas do CPF e Carteira de Identidade (RG), inclusive do cônjuge, se casado (ou convivente em união estável).
 - 1.2. Original ou cópia autenticada da Certidão de Nascimento ou Casamento – expedida até 90 dias (art. 162, parágrafo único, CN).
 - 1.3. Caso o requerente seja casado sob o regime da comunhão Universal de Bens após a Lei nº. 6.515/77 que entrou em vigor em 26/12/1977, ou pelo regime de Separação de Bens Convencional, ou pelo regime da Participação Final nos Aquestos, apresentar: o pacto antenupcial original ou certidão, para o devido registro.
2. Pessoa jurídica (requerente):
 - 2.1. Cópia autenticada do contrato social e última alteração contratual arquivada na Junta Comercial competente ou no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente, acompanhados da Certidão Simplificada da Junta Comercial (validade de 30 dias – inciso III, art. 160, CN) ou Certidão do Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas (validade de 30 dias).
 - 2.2. Cópia autenticada do ato que confere poderes ao administrador para representar a pessoa jurídica:
 - 2.2.1. Sociedades (exceto S.A.): contrato social + última alteração + certidão simplificada (JUCEMG);
 - 2.2.2. S.A: estatuto + ata + certidão simplificada (JUCEMG);
 - 2.2.3. Fundações, associações e entidades religiosas: estatuto + ata + certidão equivalente à simplificada (RCPJ);
 - 2.2.4. Em caso de procurador, é necessária a apresentação de procuração pública conferindo os poderes necessários para requerer o reconhecimento da propriedade por usucapião ou constituir advogado para defesa da pessoa jurídica.

Obs: esses documentos podem ser declarados autênticos pelo advogado, na forma do §3º do art. 4º do Prov. 65/2017 do CNJ.

c) PROCURAÇÃO OUTORGADA AO ADVOGADO:

1. Não é necessário reconhecer firma na procuração, por autenticidade ou semelhança (art. 401, VI, Prov. 65/2017 do CNJ);
2. É fundamental que sejam outorgados poderes especiais para formular pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião relativamente ao imóvel usucapiendo, nela consignando sua descrição sucinta, demodo que seja possível identificar o bem.
3. Se for defensor público, apresentar declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso, que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;
- 4.

d) ATA NOTARIAL LAVRADA POR TABELIÃO DE NOTAS:

1. 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;
 2. É livre a escolha do Tabelião, **ressalvada** a limitação territorial para realizar diligências (art. 9º, da Lei nº 8.935/94 e art. 146, § 1º, CN: observados os limites do município para o qual recebeu a delegação);
-

3. Recomenda-se solicitar ao Tabelião de Notas a prática de diligências no imóvel a fim de se verificar a real situação do imóvel, da posse e dos confrontantes, o que poderá agilizar a conclusão do procedimento perante o Registro de Imóveis.
4. Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.
5. Deve constar da ata que: **“o requerente foi cientificado de que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis”**.
6. Requisitos (art. 401, Provimento 149 do CNJ):
 - 6.1. Qualificação completa do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião (art. 401, I, Provimento 149 do CNJ):
 - 6.1.1. Pessoas físicas: nome completo, sem abreviaturas ou dubiedades, nacionalidade, profissão, estado civil (ou indicação de viver em união estável, se for o caso), RG e CPF; se casadas ou em união estável, também nome do cônjuge/companheiro, com qualificação completa, data e regime de bens do casamento (ou data do início da união estável), endereço eletrônico, domicílio e residência;
 - 6.1.2. Pessoas jurídicas: nome, CNPJ, endereço eletrônico, endereço completo da sede, qualificação completa do representante e dados da procuração ou contrato social que lhe dão poder de representação;
 - 6.2. Qualificar todos os titulares de direito real inscrito na matrícula do imóvel usucapiante, com o máximo de dados existentes;
 - 6.2.1. Exigir e arquivar certidões do Registro de Imóveis: inteiro teor, ônus e ações (e negativa de alienações posteriores, em caso de transcrição) para identificar os titulares de direito real, ou a negativa de registro, caso não haja imóvel matriculado ou transcrito;
 - 6.3. 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;
 - 6.4. O tempo e as características da posse do requerente e de eventuais antecessores, com respectivas datas (ainda que aproximadas) da transmissão da posse;
 - 6.5. A forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte interessada;
 - 6.6. A modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
 - 6.7. Questionar o requerente e relatar eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pela parte interessada;
 - 6.8. O número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
 - 6.9. O valor atribuído ao imóvel usucapiendo (o valor do imóvel será seu valor venal relativo ao último IPTU ou ITR ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado);
 - 6.10. No depoimento do usucapiante, buscar informações sobre: (i) a continuidade e a mansidão do exercício da posse pela parte interessada (questionar se já teve ação judicial visando sua retirada do imóvel); (ii) origem da aquisição da posse (compra, doação, herança, invasão, locação, comodato, arrendamento etc); (iii) o exercício da posse com ânimo de dono; (iv) que tipo de benfeitorias fez no imóvel e data aproximada de realização; (v) quem paga as despesas do imóvel; (vi) se reside no imóvel, com quem, há quanto tempo etc.
 - 6.11. Em diligência, identificar quem são os confrontantes de fato, informando nomes e qualificações (o mais completo possível), a que título ocupam o imóvel;
 - 6.12. Sempre que possível, colher depoimento dos confrontantes, em diligência ou na serventia;
- 6.13. Os depoimentos devem buscar informações sobre o tempo de posse do depoente e do usucapiante, quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo, a que título o usucapiante ocupa o imóvel (compra,

doação, herança, invasão, locação, comodato, arrendamento etc), se ele reside no imóvel com mais alguma pessoa, quem construiu as edificações no imóvel e a data aproximada; o que o usucapienteproduz ou planta no imóvel (se for o caso) etc;

6.14. Outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, conforme o caso específico;

6.15. Demais itens e documentos apresentados ao Tabelião;

OBSERVAÇÃO: 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.

e) PLANTA, MEMORIAL DESCRITIVO E ART OU RRT:

1. Apresentar planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, por profissional legalmente habilitado, por todos os titulares de direitos reais (proprietários, usufrutuários, etc.) e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e nas matrículas dos imóveis confinantes, com todas as firmas reconhecidas.
 - 1.1. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com **descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial**, fica dispensada a anuência ou intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição ser realizado na matrícula existente (art. 407, § 10º do Provimento 149 do CNJ).
 - 1.2. 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. 401, §5º, Provimento 65/2017 do CNJ), devendo a anuência dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ser apresentada em documento apartado;
 - 1.3. Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de **condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada**, bastará a anuência do síndico e do titular registral da unidade autônoma a ser usucapida;
 - 1.4. Caso o imóvel objeto da usucapião se localizar em **condomínio edilício ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção**, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula do terreno (art. 404 do Provimento 149/CNJ), além da anuência dos imóveis confinantes;
 - 1.5. No caso do titular registral ou confrontante ser **pessoa jurídica já dissolvida**, competirá ao liquidante emitir a anuência ou ser notificado no procedimento. Se a **pessoa jurídica tiver sido extinta** e em seu contrato social não houver disposição indicando quem responderá pelas obrigações residuais do ente, todos os antigos sócios deverão anuir ou ser notificado;
 - 1.6. 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).
2. O imóvel deve ser descrito com **coordenadas georreferenciadas** (SIRGAS 2000).
 - 2.1. No caso de imóveis urbanos, é dispensada a descrição com coordenadas georreferenciadas apenas no caso de imóvel constante de loteamento aprovado e registrado, desde que no Cartório existam a planta e o memorial, com os quais coincida a descrição apresentada pelo requerente;
 - 2.2. No caso de imóveis rurais, exige-se a descrição do imóvel com as coordenadas georreferenciadas, independentemente da área do imóvel. A Certificação do INCRA só é necessária para o registro, e de acordo com o tamanho dos imóveis, conforme prazos estabelecidos no artigo 10 do Decreto 4.449/2002;
3. 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:
 - 3.1. Imóveis urbanos: 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;
 - 3.2. Imóveis rurais: pelo CCIR, ITR ou CAR.
4. 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. 407, §6º, Prov. 149 do CNJ)

- 4.1. 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 do CCIR, declaração do ITR, CAR, guia de IPTU, contratos que demonstrem a origem da posse;
5. Se o imóvel for cortado por área pública, o memorial e planta devem descrever cada área separadamente (art. 176, § 1º, I, LRP);
6. Eventual rasura na planta ou memorial deverá ser ressalvada (assinada) por todos (responsável técnico, requerente e titulares de direitos/confrontantes);
7. Apresentar arquivo eletrônico (por CD ou e-mail) contendo a descrição do imóvel;
8. A ART/RRT deverá ser apresentada no original ou cópia autenticada, devidamente quitada.
9. Em se tratando de imóvel usucapiendo que atinge partes de duas ou mais matrículas, a planta e o memorial descritivo deverão especializar, individualmente, a parte de cada matrícula atingida.

f) CERTIDÕES JUDICIAIS:

1. Apresentar certidões negativas, cíveis e criminais, dos distribuidores da Justiça Estadual e Federal, (inclusive PJE), providas do **local da situação do imóvel** e do **domicílio do requerente**, expedidas em nome:
 - 1.1. do requerente e do respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
 - 1.2. do requerido e do respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
 - 1.3. de todos os demais possuidores e dos respectivos cônjuges ou companheiro, se houver, nos casos de soma de períodos de posse anteriores à do Requerente (*accessio ou successio possessionis*);
 - 1.3.1. Somente é necessária certidão dos possuidores cujo tempo de posse tenha sido efetivamente utilizado para completar o prazo aquisitivo, de acordo com a modalidade de usucapião requerida.
2. 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.
3. As certidões devem ser expedidas nos 30 dias anteriores à prenotação do requerimento no Registro de Imóveis (art. 401, IV, Prov. 149 do CNJ);
4. As certidões devem incluir os feitos baixados e arquivados;
5. As certidões devem incluir as ações nas quais o pesquisado é autor/requerente;

g) JUSTO TÍTULO:

1. Trata-se do comprovante de uma relação negocial (instrumento particular de promessa de compra e venda, arras, contrato de compra e venda etc.) cuja finalidade é demonstrar a origem, a continuidade, a natureza, o tempo da posse e, principalmente, a boa-fé.
2. Obrigatório nas espécies:
 - 2.1. Usucapião Ordinária (art. 1.242, Código Civil);
 - 2.2. Usucapião Ordinária Habitacional e Pro Labore (art. 1.242, § único, Código Civil).
 - 2.3. Nas demais espécies, se houver justo título, não deixar de apresentá-lo, pois em muito contribuirá para a comprovação da origem, continuidade, natureza, e tempo da posse.

h) CERTIDÕES DE REGISTRO DO IMÓVEIS: (art. 227 ao art. 230 da LRP)

1. Apresentar as certidões independentemente de terem sido apresentadas ao Tabelião de Notas para lavratura da ata notarial, com validade de 30 dias, considerando a data de prenotação no Ofício de Registro de Imóveis:
 - 1.1. Imóvel **usucapiendo com** matrícula/transcrição: inteiro teor, ônus e ações.
 - 1.1.1. Em caso de transcrição: apresentar certidão negativa de alienações posteriores;
 - 1.1.2. No caso de unidade autônoma, tendo o prédio convenção de condomínio registrada, apresentar também certidão desta.
 - 1.2. Imóvel **usucapiendo sem** matrícula/transcrição: Certidão para fins da Usucapião.
 - 1.2.1. Imóveis **confrontantes com** matrícula/transcrição: inteiro teor. Em caso de transcrição: apresentar certidões de ônus, ações e negativa de alienações posteriores (Item aplicável apenas para os imóveis confrontantes que possuem registro);

1.3. Imóveis **confrontantes sem** matrícula/transcrição: certidão negativa de busca.

i) CERTIDÃO DE NATUREZA URBANA OU RURAL DO IMÓVEL:

1. Certidão dos órgãos municipais, se o imóvel for urbano, ou do INCRA, se for rural (Instrução Normativa INCRA nº. 82/2015 e da Nota Técnica INCRA/DF/DFC nº. 2/2016), demonstrando a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, devendo a certidão ser expedida até trinta dias antes do requerimento (art. 401, VIII, Prov. 149 do CNJ).

j) DECLARAÇÕES ESPECÍFICAS:

2. Algumas espécies de usucapião têm requisitos específicos para configuração, gerando a necessidade do usucapiente apresentar declaração especial.
 - 2.1. Na usucapião constitucional rural, urbana coletiva e na familiar, o usucapiente não pode ser proprietário atual de outro imóvel urbano ou rural, nem ter sido proprietário durante os cinco anos de posse.
 - 2.2. Na constitucional urbana, além da declaração sobre a propriedade acima, deve o usucapiente também declarar não ter sido beneficiado anteriormente com o direito do art. 183 da CF.

k) Outros documentos comprobatórios:

1. Documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse (IPTU, conta de energia elétrica, conta de água, conta de telefone fixo, condomínio, CCIR, ITR, documentos de produtor rural etc.), no original ou cópia autenticada. A autenticação pode ser feita pelo próprio advogado, nos termos do §3º do art. 401 do Prov. 65/2017 do CNJ.
2. Poderão ser apresentados documentos complementares que comprovem a posse, tais como fotos do imóvel, declarações de confrontantes e testemunhas, dentre outros;
3. Mesmo havendo justo título, outros documentos comprobatórios deverão ser apresentados.
 - 3.1. Na ausência completa de outros documentos comprobatórios da posse deverá ser instaurado procedimento de justificação perante o Registrador Imobiliário.

l) Certidão de Pagamento ou Desoneração do ITBI;

1. Havendo justo título que constitua negócio jurídico oneroso (ex: promessa de compra e venda, cessão de promessa de compra e venda, etc.), deverá ser apresentada a certidão de pagamento ou desoneração de ITBI (inciso XII do art. 128 da Lei Complementar 75/2017 – Código Tributário do Município de Unai-MG).

m) Certidão de Pagamento ou Desoneração do ITCD;

1. Havendo justo título que constitua negócio jurídico gratuito (ex: doação, promessa de doação, partilhas, etc.), deverá ser apresentada a certidão de pagamento ou desoneração de ITCD.

n) Demais documentos:

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

4. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

a) Espólio – no caso de imóvel cujo possuidor (usucapiente) tenha falecido:

1. O(s) herdeiro(s) deverá(ão) comparecer na condição de requerente(s):
 - 1.1. Se nem todos os herdeiros requererem, deve-se apresentar escritura pública que comprove a renúncia dos demais ou a apresentação de eventual partilha em que a posse foi atribuída apenas a(o)(s) requerente(s);
 - 1.2. Se não for possível comprovar que os requerentes são todos os herdeiros, deve-se apresentar declaração, sob as penas da lei, sobre a relação dos herdeiros.
2. Se um sucessor requerer em nome próprio, sem comparecimento dos demais herdeiros e sem que haja renúncia destes, e não se enquadrando em uma das situações anteriores, o prazo de posse do requerente não poderá englobar o prazo do antecessor.

b) Indeferimento do requerimento por inércia (perempção): (art. 1.160, §2º do Provimento Conjunto 93/2020 e art. 406, §2º, Prov.149/CNJ)

1. O não atendimento às intimações formuladas pelo registrador, conforme o caso, cumulada com a paralisação do procedimento por mais de trinta dias, poderá caracterizar omissão do interessado em atender às exigências legais, ensejando a rejeição do pedido e arquivamento, com o cancelamento dos efeitos da prenotação;
2. O advogado deve peticionar, mantendo o Registro de Imóveis informado do motivo da paralisação do pedido para atendimento das exigências feitas, anexando documentação comprobatória que justifique a demora, para evitar que haja o indeferimento do requerimento por inércia.
3. O requerimento cancelado pode ser renovado e submete-se a nova qualificação, podendo ser aproveitados, conforme o caso, os documentos e os atos regularmente praticados, caso não haja prejuízo para terceiros, conforme § 3º, art. 1.160, CN.
4. A nova apresentação de requerimento ensejará nova cobrança de emolumentos para processamento desse novo pedido.

c) Ônus real ou gravame:

1. A existência de ônus real ou gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impede o reconhecimento extrajudicial de usucapião, hipótese em que o título de propriedade será registrado respeitando-se aqueles direitos, ressalvada a hipótese de cancelamento mediante anuência expressa do titular de tais direitos (art. 411 do Provimento 149 CNJ).

d) Usucapião como meio de fraude:

1. A usucapião extrajudicial não é admitida quando há outra forma legal de aquisição da propriedade;
2. A tentativa de usucapião extrajudicial como meio de fraude será indeferida, como ocorre, por exemplo, para evitar recolhimento de imposto de transmissão.
3. Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo o registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei (§2º do art. 410 do Prov. 65/2017 do CNJ).

5. FASES DO PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO:

1. O reconhecimento da propriedade por usucapião decorre de um procedimento, e a procedência ou não do pedido só será feita ao final, pelo Oficial do Registro de Imóveis, após o transcurso de todas as fases previstas em lei.
2. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, as expensas do requerente, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado e ao Município, para que se manifestem sobre o pedido no prazo de 15 (quinze) dias (art. 216-A, §3º, da LRP; art. 412 do Prov. 149 do CNJ).
3. Será expedido edital, que será publicado pelo requerente às suas expensas por uma vez em jornal local de grande circulação ou de forma eletrônica, no site do RIB – Registro de Imóveis do Brasil, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar nos 15 (quinze) dias subsequentes à publicação (art. 216-A, §4º, da LRP; art.413 do Prov. 149 do CNJ).
4. Havendo impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, por qualquer interessado, ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis promoverá 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 (art. 1.161 do Provimento Conjunto 93/2020; art. 216-A, §10º, LRP; art. 411, § único, art. 415 do Prov. 149 do CNJ).
5. É lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos arts. 151 e seguintes do Provimento 93/2020 (art. 1.165 do Provimento 93/2020; art. 216-A, §7º, da LRP; art. 411 § único, art. 415 do Prov. 65/2017 do CNJ).
6. Após o deferimento do pedido pelo Oficial, reconhecendo a propriedade, poderá ser exigida a apresentação de documentos complementares ao registro, tais como do CAR, CCIR, Certificado do INCRA de georreferenciamento e comprovante de inscrição no ITR, para imóvel rural, ou comprovante de inscrição de imóvel no cadastro do Município, para imóvel urbano.