



1º Tabelionato de Notas e Contratos Marítimos de Salvador

Tabeliã Cláudia Carvalho da Silva e Souza

Av. Estados Unidos, nº 18, Comércio – Salvador/BA, Telefone: (71) 30357610

REQUERIMENTO PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - Provimento 65 do CNJ

1 - Requerimento assinado por advogado com instrumento de mandato, público ou particular, este com firma reconhecida, por semelhança, om poderes especiais.

2 – Qualificação, filiação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião. Obs. Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

3 – 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 e 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, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

4) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

5) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores, e a qualificação de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em **caso de sucessão de posse**, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;

6) a **origem** e características **da posse** – forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente, como por exemplo: I – compromisso ou recibo de compra e venda; II – cessão de direitos e promessa de cessão; III – pré-contrato; IV – proposta de compra; V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar; VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel; VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação. A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida. E as **características da posse**.

7) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;



1º Tabelionato de Notas e Contratos Marítimos de Salvador

Tabeliã Cláudia Carvalho da Silva e Souza

Av. Estados Unidos, nº 18, Comércio – Salvador/BA, Telefone: (71) 30357610

8) o valor do imóvel: **i)** O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado. **ii)** O valor do Daje terá como base o valor para o cálculo do ITIV – Imposto de Transmissão Inter Vivos. **iii)** As Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

9) outras informações que considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes. Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de **condomínio edilício regularmente constituído** e com **construção averbada**, **bastará a anuência do síndico do condomínio.**

10) 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. 4 do Provimento do CNJ: **§ 5º Será dispensada** a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula. **§ 6º** Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do caput deste artigo. **Art. 7º** Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

11) 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 das seguintes pessoas: **i)** do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; **ii)** do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;



1º Tabelionato de Notas e Contratos Marítimos de Salvador

Tabeliã Cláudia Carvalho da Silva e Souza

Av. Estados Unidos, nº 18, Comércio – Salvador/BA, Telefone: (71) 30357610

12) Art. 19. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação: **I** – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento; **II** – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado; **III** – de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores. **IV** – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

13) 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 n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.

14) Certidão de ônus reais atualizada ou certidão negativa do Registro de Imóveis.

Observações:

1. Os documentos serão apresentados no original. O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas. Os documentos apresentados para a lavratura do instrumento notarial serão arquivados, em cópias autenticadas, em pastas individualizadas, identificadas com o número do livro e das folhas em que tais atos foram lavrados, entregando-se os originais ao interessado para que instrua o requerimento ao Registro de Imóveis - art. 7º do Provimento 23/16 da Bahia exige o arquivamento no cartório de cópia autenticada.

2. A ata notarial será lavrada pelo tabelião de **notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo** ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

3. 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.



1º Tabelionato de Notas e Contratos Marítimos de Salvador

Tabeliã Cláudia Carvalho da Silva e Souza

Av. Estados Unidos, nº 18, Comércio – Salvador/BA, Telefone: (71) 30357610

I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;'

a) no Código Civil:

1) usucapião ordinário/comum (previsto no artigo 1242); “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, **com justo título e boa-fé**, o possuir por **dez anos**.”

2) usucapião ordinário habitacional ou usucapião ordinário *pro labore* (artigo no artigo 1242, parágrafo único); “Parágrafo único. Será de **cinco anos** o prazo previsto neste artigo (1.242) se o imóvel houver sido **adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente**, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua **moradia**, ou realizado **investimentos de interesse social e econômico**.”

3) usucapião extraordinário de bem MÓVEL (artigo 1260) - “Aquele que possuir **coisa móvel** como sua, contínua e incontestadamente **durante três anos, com justo título e boa-fé**, adquirir-lhe-á a propriedade. Art. 1.261. Se a posse da coisa móvel se prolongar por **cinco anos**, produzirá usucapião, independentemente de título ou boa-fé.

4) usucapião extraordinário habitacional ou usucapião extraordinário *pro labore*(artigo 1238, parágrafo único) - Posse, **independentemente de título e boa-fé**. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo (1.238) reduzir-se-á a **dez anos** se o possuidor houver **estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo**.

5) usucapião extraordinário - Art. 1.238. “Aquele que, **por quinze anos**, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, **independentemente de título e boa-fé;**”

6) Art. 1.240-A. Aquele que exercer, **por 2 (dois) anos** ininterruptamente e sem oposição, posse direta, **com exclusividade**, sobre imóvel urbano de **até 250m²** (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja **propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar**, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (acho que esse não pode ser extrajudicial).

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores ([art. 1.207](#)), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos



1º Tabelionato de Notas e Contratos Marítimos de Salvador

Tabeliã Cláudia Carvalho da Silva e Souza

Av. Estados Unidos, nº 18, Comércio – Salvador/BA, Telefone: (71) 30357610

do [art. 1.242](#), com justo título e de boa-fé. OBS. USUCAPIAO CONSTITUCIONAL NAO ADMITE

b) **na Constituição Federal** de 1988: não permite a soma da posse, salvo se o herdeiro legítimo permanecer na posse – paragrafo 3 do artigo 9 do Estatuto da Cidade – Lei 10257/2001.

1) usucapião constitucional habitacional *pro morare ou pro misero* (artigo 183, da CF/88 e 1240, do Código Civil e 9 do Estatuto da Cidade – lei 10257/2001). “Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até **duzentos e cinqüenta metros quadrados**, por **cinco anos**, ininterruptamente e sem oposição, **utilizando-a para sua moradia ou de sua família**, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. § 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

2) usucapião constitucional *pro labore* (artigo 191, da CF/88 e 1239, do Código Civil) - “ Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, **possua como seu, por cinco anos** ininterruptos, sem oposição, área de terra, em **zona rural**, não superior a **cinqüenta hectares**, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

A) da CONSTRUÇÃO

CERTIDÃO DE ÔNUS DO IMÓVEL;

PLANTA BAIXA, PLANTA DE LOCALIZAÇÃO, PLANTA DE SITUAÇÃO, CORTE, com assinatura e firma reconhecida do Responsável Técnico e do Solicitante;

MEMORIAL DESCRITIVO, O MAIS COMPLETO POSSÍVEL, com assinatura e firma reconhecida do Responsável Técnico e do Solicitante;

MEMORIAL FOTOGRÁFICO COMPLETO DA FACHADA, DE TODA A ÁREA EXTERNA E INTERNA, com assinatura e firma reconhecida do Responsável Técnico e do Solicitante;

DECLARAÇÃO, com assinatura e firma reconhecida do Responsável Técnico e do Solicitante, AFIRMANDO QUE A OBRA NÃO TRAZ RISCO PARA OS MORADORES VIZINHOS E TERCEIROS – PROV. 08/2019, ART. 4º;

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PREFEITURA;



1º Tabelionato de Notas e Contratos Marítimos de Salvador

Tabeliã Cláudia Carvalho da Silva e Souza

Av. Estados Unidos, nº 18, Comércio – Salvador/BA, Telefone: (71) 30357610

OBS.: DILIGÊNCIA IN LOCO PARA VERIFICAÇÃO DAS INFORMAÇÕES. COM VALOR ESPECIFICADO NA TABELA DO TJBA.