

Cartório do 1º Ofício Notarial e Registral de Cabo Frio

Valestan Milhomem da Costa
Responsável pelo Expediente
Portaria nº 2.800/2019 – CGJ/RJ

Usucapião Administrativa - Passo a Passo no Registro de Imóveis

Provimento CNJ nº 65, de 14/12/17

DOCUMENTOS QUE DEVEM SER APRESENTADOS

1. Requerimento, assinado por advogado ou defensor público, indicando a modalidade da usucapião
2. Ata notarial (uma ou mais) lavrada por tabelião de notas do município do imóvel ou de maior parte dele
3. PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO (**quanto for o caso**), assinado por profissional habilitado, com prova de anotação de ART ou de RRT no respectivo conselho de fiscalização
4. Documentos da posse (origem, continuidade, cadeia possessória e tempo da posse)
5. CERTIDÕES NEGATIVAS dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, expedidas nos últimos 30 dias, em nome:
 - 5.1 - Do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro
 - 5.2 - Do proprietário e respectivo cônjuge ou companheiro
 - 5.3 - De todos os possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros cuja posse seja somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião
6. Mandato (em favor de advogado), com firma reconhecida, ou Declaração Postulatória (em favor de defensor público)

OBSERVAÇÕES SOBRE OS DOCUMENTOS QUE DEVEM SER APRESENTADOS:

- a. Os documentos serão apresentados no original
- b. Sendo caso de apresentação de planta e memorial descritivo, e não estando a planta e o memorial descritivo assinados pelos titulares de direito sobre o imóvel, deverá ser juntada uma cópia da planta e do memorial descritivo para cada titular de direito a ser notificado
- c. Sendo caso de notificação dos confrontantes, e não estando a planta e o memorial descritivo assinados pelos confrontantes, deverá ser juntada uma cópia da planta e do memorial descritivo para cada confrontante a ser notificado
- d. Deverão ser reconhecidas as firmas nas plantas e memoriais descritivos
- e. Os documentos apresentados em cópia poderão ser autenticados ou declarados autênticos pelo advogado ou defensor público, sob sua responsabilidade pessoal
- f. Todas as notificações ao requerente serão por e-mail, na pessoa do seu advogado ou defensor público.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS NO CASO DE IMÓVEL RURAL

- Memorial descritivo georreferenciado, nas seguintes hipóteses:
 - Até 19/11/2023, para imóvel com área igual ou superior a 100 hectares.
 - A partir de 20/11/2023, para imóvel com área igual ou superior a 25 hectares
 - A partir de 20/11/2025, para imóvel com qualquer área
- Prévia averbação no RGI da inscrição do imóvel no CAR – Cadastro Ambiental Rural
- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR
- Prova de quitação do ITR dos últimos 5 exercícios, salvo se a exigibilidade do tributo estiver suspensa
- Certificação do INCRA de que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante do seu cadastro georreferenciado e de que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei nº 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores

HIPÓTESES DE DISPENSA DE PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL USUCAPIENDO

- I. Unidade autônoma em condomínio edilício regular, **com** construção averbada, bastando constar no requerimento a descrição da respectiva matrícula
- II. Lote em loteamento regular, devidamente registrado, bastando constar no requerimento a descrição da respectiva matrícula
- III. Imóvel matriculado com descrição precisa, havendo perfeita identidade entre a descrição tabular e a descrição do imóvel no requerimento

ANUÊNCIA

- A. **Dispensada** do cônjuge do requerente casado sob o regime da separação absoluta de bens
- B. **Bastante** do síndico para usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regular, com construção averbada
- C. **Necessária** de todos os titulares de direito constantes na matrícula de unidade autônoma integrante de condomínio edilício irregular ou regular sem construção averbada

Cartório do 1º Ofício Notarial e Registral de Cabo Frio

Valestan Milhomem da Costa
Responsável pelo Expediente
Portaria nº 2.800/2019 – CGJ/RJ

QUEM SERÁ NOTIFICADO E QUANDO

1. **Titulares** de direitos registrados ou averbados na matrícula **do imóvel usucapiendo, QUANDO:**
 - 1.1 – **não** houverem assinado a planta;
 - 1.2 – **não** for apresentado documento autônomo de anuência expressa, com firma reconhecida;
 - 1.3 – **não** houver justo ou instrumento de relação jurídica entre o titular registral e o requerente, com prova de quitação das obrigações do requerente e justificação da impossibilidade do registro do título
2. **Titulares** de direito ou ocupantes **dos imóveis confinantes, QUANDO:**
 - 2.1 – **não** houverem assinado a planta;
 - 2.2 – **não** for apresentado documento autônomo de anuência expressa, com firma reconhecida;
 - 2.3 – **não** houver matrícula com descrição precisa do imóvel usucapiendo e perfeita identidade entre a descrição tabular e a constante do requerimento da usucapião.
3. União, Estado, Distrito Federal ou Município: SEMPRE
4. Terceiros eventualmente interessados: SEMPRE

COMO SERÃO FEITAS AS NOTIFICAÇÃO, SE NECESSÁRIAS

1. **Dos titulares de direito registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo:**
 - 1.1 – pessoalmente, pelo oficial do registro de imóveis, com aviso de recebimento
 - 1.2 – pessoalmente, por intermédio do oficial de títulos e documentos
 - 1.3 – pessoalmente ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório
 - 1.4 – por edital, sendo infrutíferas as tentativas de notificação pessoal
2. **Dos titulares de direito ou ocupantes dos imóveis confinantes:**
 - 2.1 - pessoalmente, pelo oficial do registro de imóveis, com aviso de recebimento
 - 2.2 - pessoalmente, por intermédio do oficial de títulos e documentos
 - 2.3 - pessoalmente ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório
 - 2.4 - por edital, sendo infrutíferas as tentativas de notificação pessoal
3. **Da União, do Estado, do Distrito Federal ou dos Municípios:**
 - 3.1 – pessoalmente, pelo oficial de registro de títulos e documentos ou pelos correios, com aviso de recebimento
4. **Dos terceiros eventualmente interessados:**
 - 4.1 – por edital

OBSERVAÇÕES SOBRE AS NOTIFICAÇÕES NECESSÁRIAS:

- a) A notificação será acompanhada de cópia do requerimento, cópia da ata notarial, cópia da planta e do memorial descritivo e cópia dos demais documentos que instruírem o requerimento, para cada notificando
- b) Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável cada um deles será notificado em ato separado
- c) No regime da separação absoluta de bens, notifica-se apenas o titular do direito sobre o imóvel
- d) Notificandos **residentes em comarca ou circunscrição distinta** do local do imóvel usucapiendo, **serão** notificados pelo oficial de registro de títulos e documentos, adiantando o requerente as despesas
- e) Os notificandos poderão expressar anuência a qualquer momento por escrito, por documento particular com firma reconhecida, ou por documento público
- f) **Notificação por edital será realizada por meio eletrônico, também podendo ser** realizada simultaneamente por outros meios, a pedido do requerente que arcará com os custos;
- g) **Deverá constar expressamente na notificação que o notificando tem o prazo de 15 dias para se manifestar**, sendo o silêncio interpretado como anuência ao pedido de reconhecimento da usucapião

VALOR DO IMÓVEL: O constante da ata notarial, documento fiscal ou outro documento atualizado

Cartório do 1º Ofício Notarial e Registral de Cabo Frio

Valestan Milhomem da Costa
Responsável pelo Expediente
Portaria nº 2.800/2019 – CGJ/RJ

USUCAPIÃO DE MAIS DE UM IMÓVEL CONTÍGUO: Um só requerimento, com uma ou mais ata notarial
USUCAPIÃO DE UM IMÓVEL POR MAIS DE UM REQUERENTE: Possível, em caso de posse comum (composse)
EXISTÊNCIA DE ÔNUS REAL OU GRAVAME NA MATRÍCULA: <ul style="list-style-type: none">○ Não impede o reconhecimento extrajudicial da usucapião.○ Os entes públicos e os credores poderão anuir expressamente na extinção das restrições e dos ônus no procedimento de usucapião○ As restrições administrativas e os gravames judiciais não extintos serão transportados para a nova matrícula, se houver, e poderão ser extintos posteriormente, com observância das normas ordinárias.
CONCILIAÇÃO OU MEDIAÇÃO: Poderá ser aplicada pelo Oficial do Registro nos casos de impugnação do titular do direito do imóvel usucapiendo ou dos imóveis confinantes
DILIGÊNCIAS PELO OFICIAL OU ESCRIVENTE HABILITADO: Poderão ser realizadas, a pedido do interessado para elucidar dúvidas, imprecisões ou incertezas
RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL <ul style="list-style-type: none">❖ Apresentados todos os documentos exigidos na norma❖ Realizadas todas as notificações necessárias❖ Colhidas as anuências necessárias❖ Não havendo impugnação de nenhum interessado ou superadas as impugnações apresentadas❖ Observados os prazos legais❖ Não havendo dúvida quanto ao direito nem quanto ao objeto da usucapião❖ Certifica-se o reconhecimento e registra-se a usucapião
ABERTURA DE MATRÍCULA: <ul style="list-style-type: none">➤ Se o imóvel matriculado for integralmente usucapido e a matrícula constituir um dos elementos de identificação do imóvel, registra-se a usucapião na matrícula existente.➤ Se o imóvel matriculado for parcialmente usucapido, abre-se nova matrícula para a parte usucapida e averba-se o desfalque na matrícula anterior.➤ Se forem usucapidos dois ou mais imóveis com matrículas distintas, abre-se nova matrícula para o novo imóvel e encerra-se as matrículas anteriores.➤ Se for usucapida fração de um imóvel e a totalidade de outro imóvel, ambos matriculados, abre-se nova matrícula para o novo imóvel, averba-se o desfalque na matrícula do imóvel que teve sua fração usucapida e encerra-se a matrícula do imóvel integralmente usucapido.➤ Se usucapida unidade autônoma de condomínio irregular ou regular sem averbação da construção, abre-se matrícula para a fração ideal, mencionando-se a unidade autônoma a que se refere.➤ Se a descrição do imóvel não coincidir com a existente na matrícula, abre-se nova matrícula, encerrando-se a anterior➤ Na nova matrícula, deve-se fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, sempre que possível.