



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE LAGES
3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Alessandro Rodrigo Menezes - Oficial Registrador

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - RURAL

1. Apresentar **requerimento** particular devidamente assinado pelo interessado e por seu advogado (constituído legalmente), contendo as especificações mencionadas no artigo 3º do Provimento 65 do CNJ, datado de 14/12/2017, tais como:

- I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;
- II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;
- III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;
- IV – 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;
- V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

2. O requerimento deverá ser instruído com:

a) Documentos de qualificação dos requerentes, tais como: RG (cópia simples), CPF (cópia simples) e certidão de estado civil atualizada (original ou cópia autenticada – art. 484 do Código de Normas da CGJ/SC).

Observação: os documentos de qualificação oferecidos em cópia poderão ser declarados autênticos pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada, neste caso, a apresentação de cópias autenticadas

b) **Ata Notarial** lavrada por tabelião da circunscrição do imóvel usucapiendo, respeitando o princípio da territorialidade e os dispositivos constantes do artigo 9º da Lei 8.935/94 e artigo 5º do Provimento 65 do CNJ.

A ata notarial deve conter a qualificação, 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 que ateste:

- I. 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;
- II. o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- III. a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
- IV. a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE LAGES
3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Alessandro Rodrigo Menezes - Oficial Registrador

- V. o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- VI. o valor do imóvel;
- VII. outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

Deverão atentar que para a lavratura da Ata, o tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial; pode 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 e finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato 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.

c) 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;

d) Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse, em via original ou cópia autenticada.

e) 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;
- III. 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

f) Instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro, acompanhada de cópia da inscrição do advogado na OAB, pela qual os interessados e seus cônjuges ou companheiros tenham



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE LAGES
3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Alessandro Rodrigo Menezes - Oficial Registrador

Ihe outorgado poderes específicos de representação para ingresso do pedido de usucapião (art. 4º, VI, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

Observação: No caso de procuração particular, deverá ter firma reconhecida dos mandantes, por autenticidade ou por semelhança (art. 4º, VI, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

g) Declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro, com as firmas devidamente reconhecidas informando:

- I. Que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;
- II. Que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo e que não promoveram ação judicial de usucapião relativa ao imóvel objeto do pedido.

h) 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.

i) Concordância da União, do Estado de Santa Catarina e do Município com o pedido de usucapião através de certidão que descreva o imóvel usucapiendo.

Observação: Caso não seja apresentada a certidão, será promovida a notificação do ente público respectivo para que se manifeste no prazo de 15 (quinze) dias.

j) Apresentar Certificado de Cadastro Rural (CCIR) vigente e devidamente quitado (Fundamento: §§ 1º e 2º do artigo 22 da Lei 4.947/1966).

k) Certidão Negativa dos Débitos Federais relativos à propriedade Territorial Rural - ITR/NIRF ou o comprovante de pagamento dos cinco últimos exercícios (Fundamento: artigo 1º da Lei 9.363/1996).

l) Apresentar Cadastro Ambiental Rural - CAR da matrícula objeto da usucapião (Fundamento: artigo 29 da Lei 12.651/2012).

m) Planta e Memorial Descritivo emitidos pelo SIGEF referente à Cerificação da área objeto da usucapião (artigo 19 do provimento 65/2017 do CNJ).

Observações gerais:

1. Todos os documentos apresentados deverão vir em sua via original.
2. Há necessidade de representação por advogado ou por defensor público (caput do art. 216-A da Lei 6.015/73), ao qual caberá a orientação do interessado. Cumpre ao requerente, assessorado pelo seu advogado, apresentar a espécie de usucapião que está sendo buscada, bem como o cumprimento dos requisitos legais.



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE LAGES
3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Alessandro Rodrigo Menezes - Oficial Registrador

3. *O prazo da prenotação será prorrogado até o acolhimento ou rejeição do pedido (§ 2º do art. 216-A).*
4. *A rejeição do pedido na via extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião na esfera judicial.*
5. *Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, o oficial de registro de imóveis poderá requisitar a complementação de documentos ou a realização de outras diligências não previstas inicialmente (§§ 5º e 6º do art. 216-A).*
6. *Caso seja apresentada impugnação ao pedido, o processo será remetido ao juízo competente para que a ação prossiga na via judicial (§ 10º do art. 216-A).*
7. *Caso não sejam apresentadas as anuências previamente descritas (órgãos públicos e confinantes) poderá ser promovida a sua notificação para que dê seu consentimento expresso sobre o pedido de usucapião no prazo de 15 (quinze) dias (§ 2º do art. 216-A).*

Cabe mencionar a importância do instrumento público (ata notarial), o qual possui a finalidade de atestar o tempo e a decorrência originada pela posse usucapível, mencionando possíveis circunstâncias que configurem a posse como fato reconhecido pelo direito no mundo real, consistindo na qualificação dos títulos exibidos, identificação do posseiro interessado na aquisição e a segura identificação do imóvel objeto da pretensão.

Nas palavras de José Lucas Rodrigues Olgado, em seu artigo intitulado *O papel da Ata Notarial no procedimento extrajudicial de usucapião*, publicado em Revista de Direito imobiliário - Vol. 79 (2015. p. 145), “a ata notarial probatória da posse é requisito necessário e indispensável ao reconhecimento extrajudicial da usucapião, fazendo parte do “título” em sentido formal, condutor de direito demonstrativo da aquisição do domínio pela reunião dos requisitos fáticos e subjetivos previstos em lei”.

E mais:

A ata notarial em conjunto com os demais documentos exigidos no rol dos quatro incisos do art. 216-A da Lei de Registros Públicos compõem o título, único e capaz, de potencialmente alterar a realidade jurídico- real correspondente à titularidade do imóvel usucapiendo. É dizer: o título é demonstrativo da verdade natural, potencialmente capaz de alterar a verdade registral. A demonstração dessa verdade natural é função do notário. O reconhecimento da potencialidade registral do título é que delinea a função do registrador imobiliário.

Ressalta-se ainda a possibilidade e o poder do serviço do tabelião ao lavrar atos dessa natureza, autorizando-o a trabalhar de forma independente, atestando situações fáticas que lhe são apresentadas e incluindo vistorias ao local objeto da usucapião podendo proceder demais declarações próprias que lhe garantam a plena utilização de suas funções.



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE LAGES
3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Alessandro Rodrigo Menezes - Oficial Registrador

Nos dizeres de Leonardo Brandelli, na obra *Usucapião Administrativa* (2016. p. 77):

[...] poderá o Notário, por exemplo, descrever a situação possessória que captou por seus sentidos visualizando o imóvel, colher declarações de pessoas que possam dizer sobre o tema, como vizinhos, enfim, narrar todos os elementos que puder coletar por seus sentidos a respeito de todas as situações que possam esclarecer sobre quem exerce a posse do imóvel usucapiendo, o tempo e a qualidade da posse do usucapiente, e que não tenham origem documental [...].

Portanto, sem que a ata notarial delimite a situação jurídica da posse, não é possível obter a especificação da qualificação a ser procedida pelo registrador imobiliário, sendo que para esse procedimento, indispensável a atuação concomitante e complementar uma da outra.