



### 3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS/MA

#### USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

(Art. 216-A, Lei n.º 6.015/1973; e art. 398 e ss., do Provimento n.º 149/2023, do CNJ)

#### DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição e certidão de situação jurídica do imóvel, observado o prazo de 30 (Trinta) dias de validade (se a matrícula/transcrição for oriunda do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, anterior circunscrição).

Caso o imóvel não possua matrícula/transcrição, apresentar Certidão negativa de existência de matrícula/transcrição, indicando os pontos das coordenadas do imóvel, observado o prazo de 30 (Trinta) dias de validade, emitida pelo 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, anterior circunscrição.

Requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião que deve atender, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319, do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

I) A serventia a que é dirigido o pedido;

II) A descrição completa e o número da matrícula/transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado/transcrito;

III) O direito real objeto da aquisição por usucapião (propriedade; domínio útil em caso de imóvel foreiro; etc.);

IV) Os nomes completos, o estado civil, a (in)existência de união estável, a profissão, o número do RG e de inscrição no CPF (se pessoa física) ou CNPJ (se pessoa jurídica), o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do(s) requerente(s) e eventuais cônjuges/companheiros;

V) O nome completo do advogado, inscrição na OAB, estabelecimento profissional e endereço eletrônico (e-mail), acompanhado de cópia da respectiva Carteira da OAB;

VI) O nome completo e estado civil de todos os possuidores anteriores e eventuais cônjuges cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo (eventuais cessões de direitos possessórios: qualificar os cedentes e mencionar a data de cada cessão; ou a sucessão “causa mortis”, qualificar o possuidor anterior e eventual cônjuge, bem como mencionar a data da abertura da sucessão);

VII) 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;

VIII) O valor atualizado atribuído ao imóvel usucapiendo;

IX) Se for o caso, declaração de autenticidade pelo advogado, sob sua responsabilidade pessoal, com relação ao(s) documento(s) oferecido(s) em cópia;

X) Pedido de prenotação e deferimento do procedimento administrativo de usucapião com as suas especificações (modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional), autorizando que sejam procedidos todos os atos necessários;

XI) Em caso de algum dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo ou de algum dos imóveis confinantes não assinar a planta, o requerimento deve conter:

a) O pedido de notificação, indicando: Nome completo, CPF/CNPJ, endereço(s) com CEP para realização da notificação;

OU

b) Declaração sob responsabilidade pessoal do(s) requerente(s), solicitando a notificação por edital, afirmando que não possui(em) conhecimento de eventual endereço para notificação, indicando: Nome completo e CPF/CNPJ do notificando que se encontra em local incerto ou não sabido.

**OBSERVAÇÃO:** Em caso de notificação por edital, este será expedido por esta Serventia, podendo ser publicado mediante a Central Única dos Cartórios – Cartórios Maranhão, conforme Provimento n.º 37/2019, da Corregedoria Geral da Justiça do Maranhão, ou, querendo, a parte pode realizar as publicações em jornal local de grande circulação (neste caso deve apresentar os exemplares comprobatórios), sendo que em ambos os casos as publicações ocorrerão às expensas do requerente.

Em caso de pessoa jurídica: Apresentar Contrato Social inicial e a última Alteração Contratual, ou a Consolidação do Contrato Social, bem como a Certidão Simplificada atualizada, considerando a atual situação societária, emitidos pela Junta Comercial Estadual, contendo código oficial para a conferência da autenticidade com o inteiro teor do documento (em caso de documento eletrônico).

#### **ATENÇÃO:**

1) Fica dispensada a anuência ou notificação dos titulares de direitos reais registrados, caso haja justo título ou

instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova de quitação das obrigações e certidão do distribuidor cível expedida até 30 (Trinta) dias antes do requerimento, que demonstre a inexistência de ação judicial contra o(s) requerente(s) ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo, conforme art. 410, Provimento n.º 149/2023, do CNJ;

2) Ficam dispensados planta, memorial descritivo e a anuência ou notificação dos confrontantes, se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição própria e houver perfeita identidade entre a descrição constante da matrícula/transcrição e a área objeto do requerimento, conforme art. 401, parágrafo 5º e art. 407, parágrafo 10, Provimento n.º 149/2023, do CNJ.

Instrumento público ou particular de procuração, pelo qual os interessados outorgam poderes específicos de representação ao advogado que subscreveu o requerimento ou, em caso de defensor público, declaração do requerente, do seu cônjuge/companheiro que outorgue a capacidade postulatória da usucapião.

Ata notarial lavrada por Tabelião de Notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo, com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do(s) requerente(s) e eventual cônjuge/companheiro, bem como do titular do imóvel lançado na matrícula/transcrição objeto da usucapião, que ateste:

1) A descrição do imóvel conforme consta na matrícula/transcrição do registro em caso de imóvel individualizado, ou a descrição da área em caso de imóvel não individualizado, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

2) O tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

3) A forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

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

5) O número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização, se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

6) O valor do imóvel; e

7) Outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas e/ou partes confrontantes.

Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse, dentre outros, como: Compromisso de compra e venda, recibo de compra e venda, escritura pública, procuração pública, etc. (exemplos elencados no art. 410, parágrafo 1º, Provimento n.º 149/2023, do CNJ).

Declaração de justificação do art. 410, parágrafo 2º, do Provimento n.º 149/2023, do CNJ, assinada pelo advogado constituído, expondo os motivos que justificam o óbice/impossibilidade/impedimento à correta escrituração das transações, ciente de que a declaração falsa configura crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

Certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo, expedidas nos últimos 30 (Trinta) dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

1) Do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

2) Do proprietário do imóvel na matrícula/transcrição e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; e

3) 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.

**OBSERVAÇÃO:** Sendo positiva a certidão, deverá ser apresentada certidão narrativa ou a petição inicial da ação, autenticada e rubricada pelo(a) Secretário(a) da Vara, ou enviada por malote digital, ou que contenha código para conferência da autenticidade com o inteiro teor do documento no site do Tribunal de origem.

Declaração do(s) requerente(s), sob as penas da lei, de que não pende processo judicial que possa impedir o registro da usucapião extrajudicial, ou prova de que tenha sido extinto ou suspenso.

**Em caso de o imóvel usucapiendo NÃO possuir matrícula/transcrição, ou NÃO possuir descrição igual a matrícula/transcrição indicada no requerimento, exige-se:**

1) Planta de situação e localização indicando a localização do imóvel, medidas, área, perímetro, configuração geométrica, coordenadas UTM - Datum SIRGAS 2000, identificação de cada confrontante (Logradouro, número, quadra, Bairro e indicação do número da matrícula/transcrição e respectiva Serventia dos confrontantes), assinada, com firmas reconhecidas, por profissional legalmente habilitado, pelo(s) proprietário(s) tabular(es), pelo(s) confrontantes e pelos demais titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula/transcrição do imóvel usucapiendo e na matrícula/transcrição dos imóveis confrontantes;

2) Memorial descritivo em conformidade com a planta, indicando a localização do imóvel, medidas, área, perímetro, configuração geométrica, coordenadas UTM - Datum SIRGAS 2000, identificação de cada confrontante (Logradouro, número, quadra, Bairro e indicação do número da matrícula/transcrição e respectiva Serventia dos confrontantes), assinado, com firma reconhecida, por profissional legalmente habilitado;

- 3) Prova de responsabilidade técnica (ART/RRT/TRT) no respectivo conselho de fiscalização profissional, devidamente quitada;
- 4) Caso o confrontante seja imóvel de propriedade do poder público (União, Estado ou Município e suas autarquias, empresas públicas e fundações), deverá ser representado pelo seu representante legal, acompanhado de respectiva prova de representação (publicação do Diário Oficial da nomeação/Ata de eleição do representante legal);
- 5) Caso o confrontante seja pessoa jurídica de direito privado, deverá ser representado pelo(s) seu(s) representante(s) legal(ais), acompanhado de respectiva prova de representação (Consolidação contratual e certidão simplificada, ambos da Junta Comercial; instrumento de procuração com poderes específicos, se necessário);
- 6) Caso o confrontante que assinou a planta seja ocupante: Apresentar instrumento que justifique a ocupação (recibo, comprovante de residência, escritura, contrato, etc.), devendo os titulares de direito constante da matrícula/transcrição serem notificados;
- 7) Se o confrontante for espólio, este deverá ser representado pelo inventariante, com apresentação da(o) escritura/termo de inventariante;
- 8) Declaração de anuência, em conjunto ou em separado, assinada, com firmas reconhecidas ou instrumento público, dos confrontantes, do(s) proprietário(s) tabular(es) e dos demais titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula/transcrição do imóvel usucapiendo e na matrícula/transcrição dos imóveis confrontantes, contendo a qualificação completa das partes, inclusive o endereço, indicando expressamente as linhas perimétricas envolvidas (coordenadas UTM, se houver) e o número da matrícula/transcrição, livro, folha e respectiva Serventia dos imóveis (dispensada caso as partes mencionadas tenham assinado a planta);
- 9) Certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição de cada imóvel confrontante, observado o prazo de 30 (Trinta) dias de validade (se a matrícula/transcrição for oriunda de circunscrição anterior).

**OBSERVAÇÃO:** Se não houver matrícula/transcrição, a certidão a ser emitida deverá indicar os pontos das coordenadas que fazem a linha divisória da confrontação.

**Em caso de unidade autônoma integrante de condomínio, conforme art. 403 e art. 404, Provimento n.º 149/2023, do CNJ:**

- 1) Em caso de condomínio regularmente constituído e com construção averbada na matrícula/transcrição, é necessária a anuência do síndico ou da comissão de representantes (a depender do caso), instruído com documento que justifique os poderes de representação (ata de eleição, declaração dos condôminos, etc.);
- 2) Se o condomínio for constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção na matrícula/transcrição, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula/transcrição.

Boletim de Cadastro Imobiliário do imóvel usucapiendo, expedido pela Secretaria Municipal da Fazenda de São Luís/MA (SEMFAZ), contendo necessariamente a identificação completa do imóvel (Logradouro, número, quadra e Bairro), se houver.

Pagamento dos emolumentos devidos, referentes ao processamento e ao registro, este último em caso de deferimento, a serem calculados no ato da prenotação, conforme art. 423, inciso II e parágrafo único, do Provimento n.º 149/2023, do CNJ.

**OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

- 1) Os documentos não são definitivos, servindo como orientação dos documentos geralmente necessários para o serviço pretendido.
- 2) O requerimento, ata notarial, justo título, procuração, planta e memorial descritivo (se for o caso), devem ser apresentados **EM VIA ORIGINAL**, conforme art. 401, § 1º, do Provimento n.º 149/2023, do CNJ, podendo os demais documentos serem apresentados em **FOTOCÓPIAS AUTENTICADAS (QUE PERMANECERÃO ARQUIVADAS NA SERVENTIA)**, havendo necessidade de complementação será emitida nota de exigência expondo os motivos e as pendências a serem cumpridas.
- 3) Se houver qualquer litígio e/ou persistindo eventual impugnação, o procedimento deverá obrigatoriamente tramitar na via judicial, uma vez que o registrador de imóveis não possui competência para decidir conflitos (atribuição exclusiva do juiz), art. 411, parágrafo único e art. 415, § 3º, do Provimento n.º 149/2023, do CNJ.