



## USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

### Lista mínima de documentos:

- Requerimento com a qualificação completa dos interessados, firmado por advogado devidamente constituído (não há necessidade de reconhecer firma do advogado). O requerimento deverá conter:  Pedido de prenotação e deferimento do procedimento administrativo de usucapião;  Exposição do suporte fático da norma jurídica que foi concretizada e sobre como se deu tal concretização;  Justificativa pormenorizada do seu direito, detalhando qual espécie de usucapião é aplicável ao caso, no seu entender, bem como relatando minuciosamente acerca do preenchimento dos requisitos materiais para a aquisição do direito real no caso concreto alegado;  Descrição: - do início da posse, do tempo e do modo de aquisição, contendo declaração de ser mansa, pacífica, sem qualquer oposição, exercida pelo possuidor como se dono do imóvel fosse; - de eventuais cessões de direitos possessórios, qualificando os cedentes e mencionando a data de cada cessão; ou a sucessão “causa mortis”, qualificando o possuidor anterior e mencionando a data da abertura da sucessão (observação: havendo vários herdeiros e sendo um deles o requerente, alegando posse exclusiva, não pode ser admitida a “sucessio possessionis”);  Declarações: - no caso de usucapião ordinária: da existência de justo título, com sua descrição, e da existência de boa-fé; - nos casos de em que cabível em razão da espécie de usucapião: de que não é proprietário de outro imóvel rural ou urbano, sob as penas da lei;  Requerimento de notificação dos interessados certos que não anuíram expressamente para que, em quinze dias, manifestem expressamente sua concordância, valendo o silêncio como concordância, informando os endereços para envio da correspondência;
- Se pessoa jurídica requerente, apresentar certidão simplificada e atualizada (prazo máximo de emissão de 90 dias) da Junta Comercial competente. Quando a certidão simplificada da Junta Comercial apontar mais de um sócio administrador, apresentar a última alteração contratual da empresa com prova de representação e declaração de que a alteração trazida é a última existente;



Serviço de  
**REGISTRO  
DE IMÓVEIS**  
Comarca de Dois Vizinhos

- Procuração pública ou particular, pela qual os interessados tenham outorgado poderes de representação específicos ao advogado que subscreveu o requerimento;
- Ata notarial lavrada por Tabelião atestando o tempo de posse dos requerentes e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, contendo a qualificação completa dos interessados (LRP, art. 216, inc. I; Provimento n. 263/16 da CGJPR);
- Planta/mapa do imóvel contendo (LRP, art. 216-A, inc. II):
  - Identificação (nome e qualificação mínima) e assinatura do responsável técnico legalmente habilitado, com firmas reconhecidas (CGJ, Provimento n. 263/16, art. 5º, inc. III);
  - Identificação (nome e qualificação mínima) e assinaturas dos proprietários, dos confinantes e dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, com firmas reconhecidas (CGJ, Provimento n. 263/16, art. 5º, inc. III);
  - Área e alinhamentos laterais com medidas, fazendo-se a descrição técnica precisa da área com coordenadas, ângulos, deflexões, etc.;
  - Localização das áreas de preservação, das servidões e dos recuos legais;
  - Número das matrículas do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes ou, caso algum deles seja área de posse, indicar que se trata de imóvel de posse;
  - Nome do(s) proprietário(s) do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes e número do lote, caso seja loteamento registrado;
  - Vértices sequenciais, medidas entre os vértices, ângulos internos e no mínimo quatro coordenadas do polígono do imóvel usucapiendo;
  - Deverão ser efetuados todos os esforços possíveis para indicação da matrícula ou da transcrição do imóvel usucapido, a fim de ser efetuada a baixa respectiva no registro precedente e garantir a higidez da cadeia proprietária;
  - Em qualquer caso, será necessário apresentar 04 (quatro) plantas iguais ou 03 (três) cópias autenticadas da planta original para fins de notificação da União, do Estado e do Município;
  - Caso haja ônus sobre o imóvel a ser usucapido, deverá o credor se manifestar expressamente sobre o cancelamento do gravame ou sobre a sua manutenção em face do novo titular. O processamento extrajudicial do pedido somente poderá ocorrer se houver acordo entre o credor e o requerente da usucapição sobre o cancelamento ou sobre a permanência do ônus na nova matrícula. Se houver qualquer tipo de litígio, o procedimento deverá obrigatoriamente tramitar na via judicial, uma vez que o registrador de imóveis não possui competência para

46.3536-5142

atendimento@ridv.com.br

Oficial titular: André Luiz Bianchi

Av. Prof. Dedi B. Montagner, 120 - Centro  
85660-000 - Dois Vizinhos - PR



decidir conflitos (atribuição exclusiva do juiz); Obs.1: em caso de notificação, o silêncio será interpretado como concordância (LRP, art. 216-A, § 2º); Obs.2: entende-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes (art. 213, § 10, da Lei 6.015/73; art. 8º, § 7º, do Provimento n. 263/16 da CGJPR); Obs.3: se pessoa jurídica requerente ou confrontante ou titular de direitos, apresentar certidão simplificada e atualizada (prazo máximo de emissão de 90 dias) da Junta Comercial competente. Quando a certidão simplificada da Junta Comercial apontar mais de um sócio administrador, apresentar a última alteração contratual da empresa com prova de representação e declaração de que a alteração trazida é a última existente (temos modelo no site);

- Memorial descritivo contendo (LRP, art. 216-A, inc. II):
  - Descrição completa e com precisão da área conforme consta na planta apresentada, observadas as exigências dos arts 176 e 225 da Lei nº 6.015/73 (características, ou seja, área e alinhamentos laterais com medidas, fazendo-se a descrição técnica precisa da área com coordenadas, ângulos, deflexões, etc., confrontações, localização, se fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da esquina mais próxima);
  - Procedimento e equipamentos utilizados;
  - Declaração do técnico responsável atestando que:
    - Elaborou pessoalmente o levantamento;
    - O imóvel em questão tem limites definidos;
    - Não existe litígio aparente com os extremantes;
    - Os confrontantes são aqueles indicados na planta e no memorial;
    - Assinatura do responsável técnico legalmente habilitado, com firma reconhecida;
- Croquis de localização do imóvel em escala reduzida para fins de publicação de editais, constando: área, extremantes, pontos de referência e indicação quanto ao norte magnético;
- Anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional (ART do CREA ou RRT do CAU), com o devido comprovante de quitação, constando no objeto que o referido documento se refere ao levantamento da área objeto da planta apresentada para fins de usucapião (Observação: em qualquer caso, será



Serviço de  
**REGISTRO  
DE IMÓVEIS**  
Comarca de Dois Vizinhos

necessário apresentar três (03) cópias autenticadas da ART para fins de notificação da União, Estado e Município);

- Certidões negativas atualizadas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente comprovando a não existência de ação tramitando com referência ao imóvel (usucapião, ações possessórias, desapropriação, etc.), bem como em relação às pessoas (inventário e partilha, falência, etc.), quais sejam:  ações cíveis (Comarca da residência ou sede dos requerentes e da Comarca de Dois Vizinhos-PR);  ações cíveis da Justiça Federal (Comarca do domicílio ou sede dos requerentes e da Subseção de Francisco Beltrão/TRF4) Deverão ser apresentadas certidões em nome do requerente e, nos casos de sucessão, de todos os que tiverem tido posse do imóvel durante o prazo necessário para a usucapião, de acordo com o requerimento e a lei. Certidões positivas deverão ser complementadas com a certidão narrativa do feito. Observar o prazo de validade da certidão. Se não houver prazo no documento, considera-se atualizada a certidão emitida há menos de 90 dias até a data do protocolo;
- Concordância da União, do Estado do Paraná e do Município com o pedido de usucapião através de certidão que descreva o imóvel usucapiendo. Caso não seja apresentada a certidão, será promovida a notificação do ente público respectivo para que se manifeste no prazo de 15 (quinze) dias.  O silêncio das Fazendas será interpretado como concordância (§ 3º do art. 216-A da Lei 6.015/73 e art. 8º, § 5º, parte final, do Provimento n. 263/16 da CGJPR);
- Documentos comprobatórios da posse do imóvel usucapiendo (LRP, art. 216-A, inc. IV):  Justo título (Escritura Pública, Instrumento Particular de aquisição do imóvel, carta de arrematação ou de adjudicação não registradas, compromisso de compra e venda com prova de quitação, etc.); ou  Quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel (IPTU, ITR, água, luz, telefone fixo, cadastro na Prefeitura ou no Incra, etc.). Tais documentos poderão ser complementados com fotos da família no imóvel, declarações assinadas por vizinhos, etc.  No caso de usucapião rural, apresentar prova de que tornou a terra produtiva.  No caso de usucapião familiar, prova do abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro e de posse exclusiva;  Quando exigível de acordo com o tipo de usucapião, prova de residência no imóvel objeto do pedido;

46.3536-5142

atendimento@ridv.com.br

Oficial titular: André Luiz Bianchi

Av. Prof. Dedi B. Montagner, 120 - Centro

85660-000 - Dois Vizinhos - PR



Serviço de  
**REGISTRO  
DE IMÓVEIS**  
Comarca de Dois Vizinhos

- Documentos comprobatórios das confrontações apresentadas na planta:
  - Declaração da Prefeitura Municipal; □ Certidões atualizadas das matrículas; □ Contratos; □ Termo de posse ou escritura de posse; □ Comprovantes de pagamento de impostos; □ Taxas e/ou todos os demais documentos que comprovem que os proprietários dos imóveis confrontantes constantes na planta são, de fato, confrontantes do imóvel objeto da retificação;
- Comprovante de pagamento do imposto municipal de transmissão (ITBI) ou certidão de isenção ou de não-incidência fornecida pelo setor competente da Prefeitura Municipal na qual está situado o imóvel;
- Certidão de avaliação do imóvel pelo setor competente da Prefeitura Municipal, na qual deverá constar a área e a localização do imóvel e, se houver, a inscrição imobiliária municipal e o número da matrícula/transcrição preexistente;
- Imóveis rurais (Certidão Negativa de Débito – CND do ITR, Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR do último exercício, Cadastro Ambiental Rural – CAR ativo);
- Georreferenciamento nos casos envolvendo imóveis rurais, conforme áreas e prazos definidos no Decreto Federal n. 4.4449/02 (obrigatório para áreas iguais ou superiores a 1.000.000 m<sup>2</sup> ou 100ha a partir de 20/11/16; de 25 a menor de 100ha a partir de 20/11/19; e 0 a menos de 25ha a partir de 20/11/23).

**Observação:** lista mínima inicial de documentos a serem apresentados e que estão sujeitos à análise e complementação posterior quando da qualificação registral (partes, objeto, imóvel, negócio jurídico e demais documentos).