Registro de Imóveis do Brasil
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE PORTEIRINHA - MG

# USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

## O QUE É

É o reconhecimento da aquisição da propriedade pela posse prolongada, processado diretamente no Registro de Imóveis da situação do imóvel, sem ação judicial. O pedido é feito por **advogado ou defensor público** e instruído com **ata notarial** lavrada pelo Tabelionato de Notas do município do imóvel. Prazos mais comuns:

- **Extraordinária:** 15 anos, sem justo título nem boa-fé; 10 anos se houver moradia habitual ou obras produtivas (art. 1.238 do CC).
- **Ordinária:** 10 anos, com justo título e boa-fé; 5 anos se o imóvel foi adquirido onerosamente com base no registro, depois cancelado, e houver moradia ou investimento (art. 1.242 do CC).
- **Especial urbana:** 5 anos, imóvel urbano de até 250 m² usado como moradia, sem outro imóvel (art. 1.240 do CC).
- **Especial rural:** 5 anos, área rural de até 50 hectares tornada produtiva, com moradia, sem outro imóvel (art. 1.239 do CC).
- **Familiar:** 2 anos, imóvel urbano de até 250 m² dividido com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar (art. 1.240-A do CC).

> ***Fundamento:*** *art. 216-A da Lei nº 6.015/1973; arts. 398 a 423 do Provimento CNJ nº 149/2023; arts. 1.157 a 1.166 do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

## DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

### A) DOCUMENTOS COMUNS AO IMÓVEL URBANO E AO RURAL:

☐ **1) Requerimento** assinado por advogado ou defensor público, com os requisitos da petição inicial (art. 319 do CPC), contendo:

a) qualificação completa do requerente e do cônjuge ou companheiro, com endereço eletrônico, e do advogado (nome, OAB, endereço profissional, e-mail e telefone);
b) modalidade de usucapião e seu fundamento legal;
c) origem e características da posse, edificações e benfeitorias, com as datas, e os possuidores anteriores cujo tempo for somado;
d) número da matrícula ou transcrição, ou a informação de que o imóvel não é registrado;
e) valor do imóvel (valor venal do último IPTU ou ITR ou, na falta, o valor de mercado aproximado);
f) indicação dos titulares de direitos sobre o imóvel e sobre os confrontantes que anuíram e dos que não anuíram, com o endereço destes;
g) pedido de notificação dos não anuentes e dos entes públicos e de publicação de edital.

**Observação:** apresentar uma via extra do requerimento, da ata notarial, da planta e do memorial para cada pessoa ou ente a ser notificado. As cópias de documentos podem ser declaradas autênticas pelo advogado.

☐ **2)** **Procuração** em via original, pública ou particular com firma reconhecida, com poderes especiais para o pedido de usucapião e descrição sucinta do imóvel, outorgada pelo requerente e pelo cônjuge ou companheiro (dispensado o cônjuge na separação absoluta de bens). Se defensor público, declaração que lhe outorgue a capacidade postulatória.

☐ **3)** **Ata notarial** lavrada pelo tabelião de notas do município do imóvel (ou da maior parte dele), atestando o tempo, a origem e as características da posse, a modalidade, o valor e a descrição do imóvel, não podendo basear-se apenas nas declarações do requerente.

☐ **4)** **Planta e memorial descritivo** assinados pelo profissional habilitado e pelos titulares de direitos registrados na matrícula do imóvel e dos confinantes (ou pelos ocupantes), com firmas reconhecidas, e ART, RRT ou TRT quitada.

☐ **5)** **Justo título ou documentos da posse:** contrato, recibo, cessão de direitos, carnês de IPTU, contas de água, luz e telefone, fotos datadas e declarações, cobrindo, se possível, todo o período alegado. O justo título é obrigatório na usucapião ordinária. Lote vago ou área sem edificação: ao menos 2 testemunhas na ata notarial.

☐ **6)** **Certidões dos distribuidores cíveis** da Justiça Estadual e da Justiça Federal (1ª instância) do local do imóvel, expedidas há no máximo 30 dias, em nome:

a) do requerente e do cônjuge ou companheiro;
b) do proprietário registral e do cônjuge ou companheiro;
c) dos possuidores anteriores cujo tempo for somado.

**Observação**: se positivas, apresentar certidão de objeto e pé. Desconhecidos os dados do proprietário, basta a pesquisa pelo nome.

☐ **7)** **Certidão de órgão municipal ou federal** informando se o imóvel é urbano ou rural, expedida há no máximo 30 dias.

☐ **8)** **Certidões do Registro de Imóveis** (somente se o imóvel ou os confrontantes estiverem registrados em outra serventia): inteiro teor e ônus da matrícula ou transcrição.

***Fundamento:*** *art. 216-A, I a IV, da Lei nº 6.015/1973; arts. 400 a 402 do Provimento CNJ nº 149/2023; art. 1.157, §§ 1º, 2º e 5º, do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

---

## B) SOMENTE PARA IMÓVEL RURAL:

☐ **1)** **CCIR** (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural), se o imóvel for cadastrado no INCRA.

☐ **2)** **Planta e memorial descritivo georreferenciados**, assinados por profissional habilitado, com ART, RRT ou TRT.

☐ **3)** **Certificação do georreferenciamento pelo INCRA (SIGEF)**, quando exigível pela área.

☐ **4)** **Certidão negativa de débitos do ITR** no prazo de validade, ou comprovantes de pagamento dos 5 últimos exercícios.

☐ **5)** **Recibo de inscrição no CAR** (Cadastro Ambiental Rural).

***Fundamento:*** *art. 22 da Lei nº 4.947/1966; art. 21 da Lei nº 9.393/1996; art. 29 da Lei nº 12.651/2012; art. 176, §§ 3º e 4º, da Lei nº 6.015/1973; arts. 9º e 10 do Decreto nº 4.449/2002; art. 198, VI, do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

---

## C) QUANDO APLICÁVEL:

☐ **1) Unidade em condomínio ou lote de loteamento regular:** dispensa planta e memorial, bastando a descrição da matrícula. Em condomínio instituído e com construção averbada, basta a anuência do síndico; se não instituído, a de todos os titulares da matrícula, com memorial da unidade e declaração do número de unidades.

☐ **2) Imóvel descrito na matrícula** (pedido nos exatos termos da descrição): dispensa anuência dos confrontantes, planta, memorial e ART.

☐ **3) Possuidor falecido:** os herdeiros requerem em nome próprio; se nem todos requererem, escritura de renúncia dos demais ou partilha que atribua a posse ao requerente.

☐ **4) Pessoa jurídica requerente:** certidão da Junta Comercial ou do Registro Civil das Pessoas Jurídicas expedida há no máximo 30 dias.

☐ **5) Requerente casado:** certidão de casamento emitida há no máximo 90 dias, se os dados do casamento não constarem do requerimento; se o regime for diverso do legal, certidão do registro do pacto antenupcial ou o pacto, para registro.

☐ **6) Construção:** a matrícula é aberta sem habite-se; para averbar a construção, certidão de baixa e habite-se da Prefeitura.

***Fundamento:*** *art. 216-A, § 11, da Lei nº 6.015/1973; arts. 401, § 5º, e 404 do Provimento CNJ nº 149/2023; arts. 1.163, §§ 4º a 7º, 1.164 e 1.165-B do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

**ATENÇÃO:** Os documentos devem ser apresentados no original ou em meio eletrônico pela Central de Serviços Eletrônicos (ridigital.org.br), assinados digitalmente. Esta lista abrange as situações mais comuns; outros documentos poderão ser solicitados durante o procedimento.