



USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

(art. 216-A da Lei nº 6.015/73 e art. 398 e seguintes do CNN/CN/CNJ-Extra)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: art. 216-A da Lei nº 6.015/73, art. 398 e seguintes, do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), Prov.149/2023 do CNJ¹, Prov. nºs 038/2018² e 011/2019³ da CGJ/RS, Ofício-Circular nº 28/2018 da CGJ/RS⁴, art. 319 da Lei nº 13.105/15, art. 1.238 e seguintes da Lei nº 10.406/02.

II – Bibliografia recomendada: MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de Miranda; et all. Caderno do IRIB: **Usucapião Extrajudicial**. IRIB: São Paulo, 2020.

III - Objetivo: o reconhecimento extrajudicial da aquisição da propriedade ou de outro direito real sobre imóvel pela usucapião (art. 216-A da Lei nº 6.015/73 e art. 399, §1º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.1: sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente, representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no art. 216-A da Lei nº 6.015/73, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele (art. 399, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.2: a posse deve caracterizar-se como **mansa e pacífica** (sem qualquer oposição), **contínua, ininterrupta e duradoura**, e com **animus domini** (vontade de ser dono).

Obs.3: as posses **clandestina** ou **violenta**, por serem consideradas mera detenção (art. 1.208 do Código Civil), e **precária** (por exemplo, a caracterizada quando o possuidor, tendo obrigação de restituir a coisa, não o faz), não possibilitam a usucapião⁵.

Obs.4: não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos (art. 399, § 4º do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.5: o oficial não está adstrito à ata notarial ou aos documentos anexados pelo usucapiente, podendo, de ofício, ou a requerimento de algum interessado produzir provas no curso do processo. Ocorre que, diversamente do juiz, o registrador não tem poder de polícia. Cabe-lhe diligenciar ou exigir que o requerente diligencie para produzir provas, mas não poderá determinar a condução coercitiva de uma testemunha, por exemplo. Havendo indícios de declarações falsas, o fato deverá ser informado ao Ministério Público para a adoção das providências cabíveis⁶.

Obs.6: se o imóvel objeto da solicitação ainda estiver matriculado em outra circunscrição imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição do imóvel, com validade de 30 dias (art. 446, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.7: para outorgar celeridade ao procedimento, deverá ser apresentada toda a documentação abaixo indicada, assim como outros documentos que a parte requerente julgar pertinentes.

Obs.8: a apresentação de todos os documento abaixo indicados, assim como de outros solicitados no curso do procedimento, não garantem o deferimento do pedido de reconhecimento extrajudicial da aquisição da propriedade ou de outro direito real sobre imóvel pela usucapião. Assim, mesmo diante da satisfação de todas as exigências, o pedido poderá ser indeferido.

Obs.9: a listagem abaixo **não** é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

IV – Documentos:

1. Requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião (vide modelos de requerimento no “ANEXO I” e no “ANEXO II”) atendendo, no que couber, aos **requisitos da petição inicial** (art. 319, I a VI, da Lei nº 13.105/15), assinado por **advogado** ou por **defensor público** constituído pela parte requerente, contendo (art. 400, do CNN/CN/CNJ-Extra):

a) A modalidade de usucapião requerida e sua **base** legal ou constitucional;

Obs.1: no requerimento deverão ser indicados os fatos que justificam o enquadramento do caso à

1 Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>.

2 Disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/download/16879673642083>.

3 Disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/download/16879678303193>.

4 Disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/download/16879661852752>.

5 MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de; et all. Caderno do IRIB: **Usucapião Extrajudicial**. IRIB: São Paulo, 2020, p. 58.

6 MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de; et all. Caderno do IRIB: **Usucapião Extrajudicial**. IRIB: São Paulo, 2020, p. 29.



modalidade de usucapião indicada, fazendo referência às provas apresentadas.

Obs.2: fundamento jurídico (base legal ou constitucional) é o nexó entre o fato e o efeito jurídico que o requerente pretende existir (objeto do pedido), ou seja, o fruto da correlação entre a narrativa (causa de pedir) e o pedido. Exposição de que o cumprimento dos requisitos legais autoriza o reconhecimento da usucapião⁷.

b) 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**;

Obs.1: na descrição das edificações, benfeitorias e/ou acessões, deverá ser indicada a sua **área** em metros quadrados e **tipo de material** empregado na sua construção (madeira, alvenaria, metal, ...), e, se localizada na zona urbana, deve ser informado o nome da rua e número.

c) O nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

d) 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.

e) O valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

Obs.1: o valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado (art. 401, §8º do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.1: nos moldes de uma petição inicial, o advogado ou defensor público deve narrar os fatos, fundamentar o pedido e a causa de pedir, descrever o imóvel, a qualificação completa do(s) usucapiente(s), antecessores por acessão de posses a título singular ou universal (*accessio* ou *successio possessionis*, respectivamente) e de outros legitimados passivos certos (titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes e pelos confrontantes de fato com expectativa de domínio), os atos possessórios praticados no tempo, como acessões e respectivas datas, se houve interspersão da posse, se há sucessão de posses etc. É através do requerimento que será defendido o direito do requerente, sendo essencial o auxílio ao registrador em determinar o imóvel usucapiendo (e eventualmente os confinantes), bem como indicar com precisão o conjunto de sujeitos que devem ser notificados para fins de anuência ou notificação⁸.

Obs.2: caso a parte cuja anuência seja necessária não queira manifestá-la, deverá constar no requerimento, com precisão, o conjunto de sujeitos que devem ser notificados para fins de anuência ou notificação, com o maior quantidade de dados possível, especialmente, o nome completo, estado civil, CPF/CNPJ, bem como os mesmos dados do cônjuge ou companheiro(a) e os endereços para notificação.

Obs.3: o requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo (art. 401, §7º do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.4: será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens (art. 401, §8º do CNN/CN/CNJ-Extra).

2. Ata Notarial lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula/transcrição objeto da usucapião que ateste (art. 401, I, combinado com o art. 402, do CNN/CN/CNJ-Extra):

a) A descrição do imóvel conforme consta 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;

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

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

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

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

f) O valor do imóvel;

g) Outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais

⁷ Ibidem, p. 59.

⁸ MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de; et all. Caderno do IRIB: **Usucapião Extrajudicial**. IRIB: São Paulo, 2020, p. 36, 51-52.



como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

É desejável que constem da ata, ainda⁹:

- a) declaração dos requerentes quanto aos fatos e de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo;
- b) descrição das diligências eventualmente realizadas pelo Tabelião;
- c) fotos do imóvel usucapiendo;
- d) relação dos documentos apresentados para os fins do art. 216-A, II, III e IV, da Lei nº 6.015/73;
- e) declarações de testemunhas. A posse é fracionada no tempo. Não convém que a ata se limite a reunir a documentação apresentada pelo requerente; e
- f) declarações dos confrontantes, anuindo com a usucapião e com as medidas do imóvel, o que dispensará sua notificação pelo Registro de Imóveis.

Obs.1: a ata notarial será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei (art. 402, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.2: na ata podem constar imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente (art. 402, § 2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.3: o tabelião de notas poderá comparecer ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial (art. 402, § 1º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.4: 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 (art. 402, § 3º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

3. Planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com **prova da anotação ou do registro de responsabilidade técnica** (ART ou RRT) no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula/transcrição do imóvel usucapiendo ou na matrícula/transcrição dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título (art. 401, II, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.1: representação/descrição do imóvel:

a) Representação: com relação ao imóvel e seus confrontantes, a representação deverá ser sempre realizada em escala reduzida e proporcional, tendo como base sua vista de cima, incluindo apenas a indicação às suas delimitações perimetrais. Deverão ser incluídas, na planta, as demais informações com relação ao imóvel objeto do procedimento (quarteirão e distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima) tendo como base a descrição constante no memorial descritivo, bem como conter a indicação ao Norte (rosa dos ventos) e a indicação da linha divisória entre os imóveis confrontantes. A indicação com relação à distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima só será necessária quando se tratar só de terreno (imóvel sem benfeitorias).

b) Descrição do imóvel: no que toca à representação do imóvel, na planta e a sua descrição no memorial, ressalta-se que, se o imóvel for irregular, devem ser descritos corretamente os pontos cardeais, colaterais e subcolaterais de suas confrontações. Ressalta-se, também, que a descrição do imóvel deve conter todos os requisitos exigidos pelos arts. 176 e 225 da Lei nº 6.015/73 (características e confrontações, localização, área, medidas perimetrais, e, sendo urbano, bairro, logradouro, número, designação cadastral, se houver, e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima). Caso tenha ocorrido alguma alteração de denominação de logradouro público, inclusão/alteração de quarteirão, inclusão de distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, deverá ser apresentado documento oficial, emitido pela Prefeitura Municipal, informando expressamente tais inclusões/alterações (art. 498, da CNRR-CGJ/RS).

c) Descrição de unidade autônoma: tratando-se de usucapião relativo a unidade autônoma pertencente a condomínio, edifício ou de lotes, além dos dados indicados no tópico “b) Descrição do imóvel” acima, deverá a descrição contemplar: **i)** a descrição do terreno sobre o qual foi instituído o condomínio; **ii)** a indicação da origem registral; **iii)** a descrição em linhas gerais do empreendimento; **iv)** a descrição da unidade autônoma. Vide modelo de descrição acessando o link:

⁹ Ibidem, p. 65.



<https://www.pelotasri.com.br/servicos/instituicao-de-condominio>.

Obs.2: deverão ser indicados os números das respectivas matrículas/transcrições dos imóveis confrontantes. Além disso, os imóveis urbanos também deverão ser indicados pela rua e número¹⁰.

Obs.3: será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas **na planta e no memorial** (art. 401, §6º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.4: será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edifício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula (art. 401, §5º, do CNN/CN/CNJ-Extra). No caso de lote situado em loteamento regularmente instituído é preciso conferir se há perfeita identidade entre a descrição tabular e a área usucapida¹¹.

Obs.5: para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edifício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio (art. 403, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.6: na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edifício constituído de fato, ou seja, **sem o respectivo registro** do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula (art. 404, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.7: se a planta não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão **notificados** pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de 15 dias, considerando-se sua inércia como concordância (art. 407, do CNN/CN/CNJ-Extra). Cabe ao requerente indicar ao Serviço de Registro de Imóveis o endereço para notificação.

Obs.8: o requerimento será instruído com tantas cópias da planta e do memorial quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não foram obtidas (art. 401, §2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.9: considera-se outorgado o consentimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até 30 dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo (art. 410, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.10: a análise dos documentos citados no art. 410 e em seus parágrafos, do CNN/CN/CNJ-Extra, será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião (art. 410, §4º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.11: infrutíferas as notificações, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por **edital** publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de 15 dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância (art. 408, do CNN/CN/CNJ-Extra). A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo Tribunal (art. 408, parágrafo único, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.12: o consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público (art. 407, §7º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.13: na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula/transcrição do imóvel usucapiendo e na matrícula/transcrição do imóvel confinante ter **falecido**, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante (art. 409, do CNN/CN/CNJ-Extra).

4. Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse (art. 401, III, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.1: o art. 410, § 1º, do CNN/CN/CNJ-Extra, apresenta exemplos de títulos ou instrumentos que podem ser considerados como justo título, quais sejam: compromisso ou recibo de compra e venda,

¹⁰ MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de; et all. Caderno do IRIB: **Usucapião Extrajudicial**. IRIB: São Paulo, 2020, p. 71.

¹¹ Ibidem, p. 73-74.



cessão de direitos e promessa de cessão, pré-contrato, proposta de compra, reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar, procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel, escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel, e documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Obs.2: tratando-se de título relativo a transmissão onerosa, a **prova de quitação** será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida (art. 410, §3º, do CNN/CN/CNJ-Extra). A configuração da transmissão gratuita depende da existência elementos inequívocos no título que a caracterizem.

Obs.3: a análise dos documentos referidos neste tópico será realizada pelo oficial de Registro de Imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião (art. 410, §4º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

5. Certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos 30 dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas (art. 401, IV, do CNN/CN/CNJ-Extra):

a) do **requerente** e respectivo **cônjuge** ou **companheiro**, se houver;

b) do **proprietário** do imóvel usucapiendo e respectivo **cônjuge** ou **companheiro**, se houver;

c) 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;

Obs.1: as certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual poderão ser emitidas no link: <https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-processuais/emissao-de-antecedentes-e-certidoes/>.

Obs.2: as certidões negativas dos distribuidores da Justiça Federal poderão ser emitidas no link: https://www.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=pagina_visualizar&id_pagina=2401.

Obs.3: as certidões judiciais são essenciais para verificar se a posse é mansa, pacífica e duradoura, se há hipótese de suspensão ou interrupção da prescrição aquisitiva, ou litígio envolvendo a posse e/ou domínio do imóvel usucapiendo¹².

Obs.4: não deverá existir divergência entre os dados das pessoas constantes no requerimento e na ata notarial em relação aos dados das certidões. Divergências ensejarão a apresentação de certidões com os dados corretos.

6. SOMENTE em caso de representação por advogado:

6.1. Instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro (art. 401, VI, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.1: será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens (art. 401, §4º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.2: a qualificação das partes envolvidas deverá ser completa, de acordo com o disposto no [Prov. nº 61, do CNJ](#).

7. SOMENTE em caso de representação por defensor público:

7.1. Declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião (art. 401, VII, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.1: será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens (art. 401, §4º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.2: a qualificação das partes envolvidas deverá ser completa, de acordo com o disposto no [Prov. nº 61, do CNJ](#).

8. 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 **30 dias** antes do requerimento (art. 401, VIII, do CNN/CN/CNJ-Extra).

¹² MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de; et all. Caderno do IRIB: **Usucapião Extrajudicial**. IRIB: São Paulo, 2020, p. 38.



9. SOMENTE em imóveis rurais apresentar:

9.1. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, referente ao último exercício, devidamente quitado (art. 416, II, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.1: o CCIR poderá ser emitido no link: <https://sncr.serpro.gov.br/ccir/emissao.jsessionid=-TAQpTm4T-kc39pnHMBdCyl0.ccir4?windowId=6db>.

Obs.2: dúvidas quanto à atualização dos dados do CCIR no link: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/atualizar-cadastro-de-imovel-rural#:~:text=Presencial%20%3A,unidades%20de%20atendimento%20por%20estado>.

9.2. Prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, mediante a apresentação das guias dos Documentos de Arrecadação de Receitas Federais – DARF, em via original ou por cópia autenticada, relativas ao recolhimento do imposto relativo aos últimos 05 anos ou apresentação da certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos de imóvel rural, expedidas pela Secretaria da Receita Federal, dentro do prazo de validade (seis meses, contados da data de sua emissão). [art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73, art. 416, IX e arts. 639 a 642, todos da CNRR-CGJ/RS].

Obs.1: a certidão do ITR poderá ser emitida no link: <https://servicos.receitafederal.gov.br/servico/certidoes/#/home/cib>.

9.3. Recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei nº 12.651/12, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento (art. 416, I, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.1: o recibo poderá ser emitido no link: <https://car.gov.br/#/>.

10. SOMENTE em imóveis urbanos apresentar:

10.1.Documento oficial da Prefeitura Municipal, tal como carnê de IPTU ou Certidão que contenha informação do número da inscrição municipal ou do cadastro imobiliário fiscal ou de qualquer outra denominação de cadastro do(s) imóvel(is) (art. 176, § 1º, 3, b, da Lei nº 6.015/73 e arts. 440-AQ e 440-AS do Provimento 149 do CNJ).

Obs.1: na ausência de um número de cadastro, o município deverá emitir um documento que ateste que o imóvel não possui tal registro.

Obs.2: se o imóvel estiver situado no município de **Pelotas-RS**, a certidão acima poderá ser emitida no link: <https://processos2.pelotas.rs.gov.br/processos/processo.action?d=Zm9ybUIkPUIUQkk=&h=true>.

Obs.3: se o imóvel estiver situado no município de **Capão do Leão-RS**, a certidão acima poderá ser obtida diretamente na repartição pública competente ou emitida no link: <https://e-gov.betha.com.br/cdweb/03114-334/contribuinte/main.faces>.

Obs.4: se o imóvel estiver situado no município de **Morro Redondo-RS**, a certidão acima poderá ser obtida diretamente na repartição pública competente ou emitida no link: <https://morreredondo.rs.gov.br/>.

10.2. Quando efetivamente implantado, o **Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)**, emitido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB). Este cadastro será de caráter obrigatório, conforme disposto no art. 440-AQ do Provimento 149 do CNJ, no art. 266, I, b, da Lei Complementar nº 214/25 e no art. 5º da IN-RFB nº 2.275, de 15 de agosto de 2025.

11. Certidão da prefeitura municipal correspondente que ateste o **valor venal** do imóvel ou o último **carnê de IPTU** (se o imóvel usucapido for urbano) ou o **ITR** (se o imóvel usucapido for rural) em que conste o valor venal do imóvel (art. 401, § 8º, do CNN/CN/CNJ-Extra, combinado com o art. 4º, §2º, do Prov. nº 38/2018 do CGJ/RS).

12. Justificativa, esclarecendo o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla aos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários (art. 410, §2º, do CNN/CN/CNJ-Extra), vide modelos constantes no “ANEXO III” e no “ANEXO IV”.

Obs.1: deverá constar na justificativa que o requerente e as testemunhas (se houver) estão cientes **que** a prestação de **declaração falsa** na justificação configurará **crime** de falsidade, sujeito às penas da lei (art.



410, §2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

13. Documentos comprobatórios da posse e da qualidade da posse: a parte requerente pode apresentar documentos para fazer prova do tempo de posse e da qualidade da posse *ad usucapionem*. A depender do caso, tais documentos podem variar. São documentos que comprovam a posse: guia de pagamento de tributos, cartas e contas recebidas no endereço do imóvel usucapiendo, contratos em geral e declarações de testemunhas apresentadas em instrumentos particulares, com firmas reconhecidas, alvarás de construção, despesas com reformas, contratos de locação, fornecimento de materiais, entre outros que o requerente dispuser¹³.

14. Certidões para fins de usucapião expedidas pelo 1º e 2º Registro de Imóveis de Pelotas-RS, relativas ao imóvel objeto da usucapião.

Obs.1: caso o imóvel objeto da usucapião tenha origem no 1º Registro de Imóveis de Pelotas-RS, deverá ser apresentada certidão atualizada de inteiro teor do respectivo registro, assim como de eventuais ônus vigentes inscritos no sistema registral anterior a Lei nº 6.015/73 (art. 446, caput e § 1º, da CNNR-CGJ-RS).

Obs.2: se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma com convenção de condomínio registrada no 1º Registro de Imóveis de Pelotas-RS, não estando averbada a convenção no registro anterior, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor do registro convenção de condomínio.

Obs.3: comprovado que o imóvel tem origem registral nesta serventia, será dispensada a apresentação da certidão de usucapião expedida pelo 1º Registro de Imóveis de Pelotas-RS.

15. Guia de ITBI, fornecida pela municipalidade competente, contendo a prova de reconhecimento de inexistência (art. 627, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: exige-se a certidão e não necessariamente o pagamento do tributo, já que pode haver inexistências tributárias por imunidade, não-incidência e isenção que ficam condicionadas ao seu reconhecimento pelo órgão arrecadador (art.627, CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: tratando-se de guias emitidas pela Fazenda Municipal de Pelotas, estas deverão ser acompanhadas de "termo de quitação", ainda que não seja caso de recolhimento tributário, já que há cobrança de uma taxa de expediente, por parte do Município, para a emissão da guia.

Obs.3: não poderá ser exigido, para o ato de registro da usucapião, o **pagamento do ITBI**, pois trata-se de aquisição originária de domínio (art. 421, do CNN/CN/CNJ-Extra), mas é preciso apresentar a guia, uma vez que nem o registrador, tampouco o notário podem declarar incidência/isenção/imunidade tributárias, somente a autoridade fazendária pode fazê-la.

V - Observações gerais:

1. Os documentos devem ser apresentados sem rasuras.

2. Os documentos **digitais, nato digitais ou digitalizados** deverão ser apresentados em formato **PDF**, conter assinatura digital passível de verificação no Serviço de validação de assinaturas eletrônicas (<https://validar.iti.gov.br/>), transmitir de forma legível o conteúdo integral do documento constante no arquivo e com observância dos padrões técnicos estabelecidos pelo Decreto nº 10.278/2020. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/decreto/d10278.htm.

Obs.1: os documentos digitais, nato digitais ou digitalizados não assinados com certificado digital, deverão possibilitar a verificação da sua autenticidade pela Internet.

3. Os documentos referido no caput do art. 401 do CNN/CN/CNJ-Extra, a instruir o requerimento, serão apresentados no **original** (art. 401, §1º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

4. O documento oferecido em cópia poderá, no **requerimento**, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas (art. 401, §3º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

5. Para fins de economia de recursos financeiros, as notificações serão realizadas somente quando a documentação estiver em ordem.

¹³ MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de; et all. Caderno do IRIB: **Usucapião Extrajudicial**. IRIB: São Paulo, 2020, p. 37 e 66.



6. Atentar-se para que inexista **divergência** de informações entre os documentos apresentados.

7. Emolumentos devidos ao Registro de Imóveis: quando do **protocolo** do pedido de processamento da Usucapião no Registro de Imóveis, serão cobrados emolumentos equivalentes a **50%** do valor previsto na **tabela de emolumentos** para o registro¹⁴. Deferido o pedido, serão lançados os emolumentos dos outros 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, consoante determina o art. 26, II, do Prov. nº 65/2017. Referido percentual tomará por base o **valor venal do imóvel** relativo ao último lançamento do IPTU ou ITR, ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado (art. 4º, § 2º, do Prov. nº 038/2018-CGJ/RS e Comunicado Conjunto nº 005/2019¹⁵ do Colégio Registral do Rio Grande do Sul e do Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul).

Obs.1: os valores dos emolumentos cobrados a título de processamento, **não se confundem** com os emolumentos do registro propriamente dito, em caso de deferimento da Usucapião Extrajudicial (art. 1º, do Prov. nº 011/2019-CGJ/RS).

Obs.2: diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente (art. 423, parágrafo único, do CNN/CN/CNJ-Extra).

8. Prazo para atender as exigências: em razão da impossibilidade jurídica de prorrogação *ad eternum* da prioridade da prenotação, **a parte requerente** dispõe do prazo de **20 dias** úteis (contados a partir da data da prenotação) para cumprir as exigências (ou, se necessário, fundamentadamente solicitar prorrogação do prazo), sob pena de a inércia causar o cancelamento do protocolo. Ressalta-se que os emolumentos pagos dizem respeito ao processamento e, portanto, se cancelado o protocolo por inércia do apresentante, será descontado o valor relativo ao processamento do pedido. **Cancelado o protocolo**, somente será possível a análise mediante novo protocolo de instauração de procedimento, com o respectivo recolhimento de emolumentos (art. 406, § 2º, do CNN/CN/CNJ-Extra, c/c o art. 205, da Lei nº 6.015/73).

Obs.1: a desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no artigo 205 da Lei nº 6.015/73, bem como o cancelamento da prenotação (art. 406, § 2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

9. Poderá ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de 30 dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial (art. 399, § 2º, do CNN/CN/CNJ-Extra). Homologada a desistência ou deferida a suspensão poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial (art. 399, § 3º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

10. Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior (art. 401, § 9º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

11. Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa (art. 401, § 10, do CNN/CN/CNJ-Extra).

12. Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, **se contíguas as áreas** (art. 401, § 11, do CNN/CN/CNJ-Extra).

13. O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse (art. 405, do CNN/CN/CNJ-Extra).

14. Os efeitos da prenotação serão prorrogados até o acolhimento ou rejeição do pedido (art. 406, do CNN/CN/CNJ-Extra), quando não for o caso do **item 8, obs.1**.

Obs.1: todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por e-mail (art. 406, §1º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

14 Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-extrajudiciais/tabela-de-emolumentos/>.

15 Disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/download/16879686541487>.



15. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião (art. 411, do CNN/CN/CNJ-Extra). A impugnação do titular do direito poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial (art. 411, parágrafo único, do CNN/CN/CNJ-Extra).

16. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado (art. 414, do CNN/CN/CNJ-Extra).

17. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, estes poderão ser comprovados em **procedimento de justificação administrativa** perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto art. 381, § 5º e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos da Lei nº 13.105/15 (art. 414, §1º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

18. Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis **rejeitará o pedido** mediante nota de devolução fundamentada (art. 414, §2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

19. A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente (art. 414, §3º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

20. Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, **cessarão os efeitos da prenotação e da preferência** dos direitos reais determinada pela prioridade, **salvo suscitação de dúvida** (art. 414, §4º, do CNN/CN/CNJ-Extra). A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes do art. 198 e dos seguintes da Lei nº 6.015/73 (art. 414, §5º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

21. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas (art. 415, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.1: sendo infrutífera a conciliação ou a mediação, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião (art. 415, §1º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.2: o oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo (art. 415, §2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.3: a parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo (art. 415, §3º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

22. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula (art. 417, do CNN/CN/CNJ-Extra).

23. Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será averbado na própria matrícula existente (art. 417, §1º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

24. Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente (art. 417, §2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).



25. A abertura de matrícula de imóvel edificado independerá da apresentação de habite-se (art. 417, §3º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

26. Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere (art. 417, §4º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

27. O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterà, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião” (art. 417, §4º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

28. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos (art. 418, do CNN/CN/CNJ-Extra).

29. A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem (art. 418, §1º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

30. Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião (art. 418, §2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

31. Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/73 (art. 420, do CNN/CN/CNJ-Extra).

32. Das notificações previstas no art. 407, do CNN/CN/CNJ-Extra:

a) A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório (art. 407, §1º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

b) Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas (art. 407, §2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

c) A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram (art. 407, §3º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

d) Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros (art. 407, §4º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

e) Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso de 15 dias sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel (art. 407, §5º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

f) Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de 15 dias, aplicando-se ao que couber o disposto no § 2º e nos seguintes do art. 213 e dos seguintes da Lei nº 6.015/73 (art. 407, §6º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

g) A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto (art. 407, §8º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

h) Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal (art. 407, §9º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

i) Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente (art. 407, §10, do CNN/CN/CNJ-Extra).



33. Georreferenciamento: em caso de imóvel rural e da necessidade de georreferenciamento, com certificação do INCRA, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei nº 10.267/01 e nos decretos regulamentadores (art. 416, III, do CNN/CN/CNJ-Extra), vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/georreferenciamento>.

Obs.1: neste caso o memorial descritivo deverá conter a descrição georreferenciada do imóvel usucapido (art. 401, V, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.2: conforme a Nota Técnica nº 3448/2021/DFG-1/DFG/DF/SEDE/INCRA, a certificação só deverá ser efetuada após a análise da qualificação registral positiva, pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis. Uma vez cumpridas todas as exigências para o deferimento do pedido, o Oficial sobrestará o procedimento e, ato contínuo, emitirá uma **Certidão de Qualificação Registral Positiva**, onde notificará o requerente para que providencie junto ao INCRA a certificação da planta do imóvel usucapiendo. A referida nota pode ser acessada no seguinte link: <https://www.pelotasri.com.br/download/16879768681693>.

Obs.3: para ter acesso ao Manual Técnico de Limites e Confrontações: georreferenciamento de imóveis rurais, elaborado pelo INCRA, acesse o link: <https://www.pelotasri.com.br/download/16879777388256>.

34. Caso uma das partes tenha pacto ou união estável (com documento formalizado):

a) Pacto - vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-pacto>.

b) União estável - vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-uniao-estavel>.

35. Se alguma parte tem união estável sem documento formalizado, vide modelo de declaração constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-uniao-estavel-sem-contrato-escrito>.

36. Não constando do título algum dado de qualificação exigido pelos arts. 500¹⁶ e 501¹⁷, da CNRR-CGJ/RS, poderão os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais (originais ou cópias autenticadas).

Obs.1: para declaração de não existência de união estável vide modelo constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-nao-constituicao-de-uniao-estavel>.

37. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de 15 dias (art. 412, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.1: a inércia dos órgãos públicos diante da notificação acima referida não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião (art. 412, §1º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.2: será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento (art. 412, §2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.3: apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da

16 Art. 500 – A qualificação da pessoa física compreende: I – o nome completo; II – a nacionalidade; III – o estado civil e, em sendo casado, o nome do cônjuge, sua qualificação, regime de bens e registro do pacto antenupcial, quando for o caso; IV – a profissão; V – o domicílio e a residência; VI – o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Receita Federal – CPF ou do Registro Geral da cédula de identidade – RG, ou à falta deste, sua filiação. § 1º – O número do CPF é obrigatório para o registro dos atos de transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, dos quais o Notário ou o Registrador de Imóveis devam expedir a Declaração sobre Operação Imobiliária – DOI. § 2º – É obrigatória a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF das pessoas físicas estrangeiras, ainda que residentes no exterior, quando titulares bens e direitos sujeitos a registro público, inclusive imóveis.

17 Art. 501 – A qualificação da pessoa jurídica compreende: I – o nome completo, admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente; II – a nacionalidade; III – o domicílio; IV – a sede social; V – o número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ da Receita Federal. § 1º – É obrigatória a inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ da pessoa jurídica domiciliada no exterior que adquirir imóvel sujeito a registro imobiliário. § 2º – A prova da apresentação e da representação da pessoa jurídica para que se permita o deferimento do seu pedido deverá ser feita conforme o caso.



usucapião (art. 412, §3º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.4: após a notificação prevista neste **item (37)**, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do Código de Processo Civil, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos 15 dias subsequentes ao da publicação (art. 413, do CNN/CN/CNJ-Extra). O edital conterá (art. 413, §1º, do CNN/CN/CNJ-Extra): o nome e a qualificação completa do requerente; a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes; os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio; a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente; e a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo de 15 dias implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Obs.5: os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de 15 dias após o decurso do prazo do edital publicado (art. 413, §2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.6: estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata a **obs.4 acima** deverá ser publicado em jornal de todas as localidades (art. 413, §3º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.7: o edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação (art. 413, §4º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

38. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião (art. 419, do CNN/CN/CNJ-Extra).

39. Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas previstas no Capítulo IX da Lei n. 6.766/79, nem delas deriva (art. 422, do CNN/CN/CNJ-Extra).

40. As solicitações constantes do requerimento poderão ser alteradas conforme a demanda da parte interessada, não sendo os modelos taxativos.



ANEXO I

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS - RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião - Pessoa Física.

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Representado(a) por seu/sua advogado(a):

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

VEM, à presença de Vossa Senhoria, com fundamento no art. 216-A da Lei nº 6.015/73, apresentar



pedido de **RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO**, nos seguinte termos:

I – DOS FATOS

- a) Descrever a origem (como adquiriu) e as características da posse (mansa, pacífica, ininterrupta), há quando tempo é exercida e por quem.
 - b) Descrever como o imóvel/direito real foi adquirido e as sucessões na posse ocorridas dentro do período de tempo da respectiva modalidade de usucapião.
 - c) Descrever o imóvel usucapiendo, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão, com a referência às respectivas datas de ocorrência.
- OBS.1:** caso a pretensão seja de reconhecimento da aquisição de um direito real sobre imóvel deverá ser descrito o direito e o imóvel/fração ideal de imóvel sobre o qual incide. Caso incida sobre a fração ideal de determinado imóvel, deverá ser indicada a descrição do imóvel. **EXEMPLO:** “[...] a servidão incide sobre a fração ideal de 1ha (um hectare) dentro da área maior de 2ha (dois hectares) do imóvel [...]”.
- d) Indicar o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo.
 - e) Indicar 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.
 - f) Indicar todos os dados que possuir do proprietário registral do imóvel.
 - g) Indicar com precisão o conjunto de sujeitos que devem ser notificados para fins de anuência ou notificação, com o maior quantidade de dados possível, especialmente, o nome completo, estado civil, CPF/CNPJ, nome, estado civil, CPF/CNPJ do cônjuge ou companheiro(a), endereços para notificação.
 - h) Atribuir um valor ao imóvel usucapiendo, expresso em moeda corrente nacional.

II – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS DO PEDIDO

- a) Indicar as características da posse (mansa, pacífica, ininterrupta), a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional.

III – DOS PEDIDOS

REQUER o recebimento, processamento, deferimento do pedido de reconhecimento da aquisição pela usucapião do direito real de **[ESPECIFICAR DIREITO]** sobre o bem acima descrito, por **[NOME DO(S)/DA(S) USUCAPIENTE(S)]**, e o registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião do direito real antes referido.

REQUER a realização das intimações e notificação de todas as pessoas interessadas, pelo Serviço de Registro de Títulos e Documentos, bem como a publicação do edital, quando necessário.

REQUER ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para o registro da usucapião extrajudicial.

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

[NOME DO ADVOGADO OU DEFENSOR PÚBLICO]
OAB-UF Nº xxx.xxx



ANEXO II

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS - RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião - Pessoa Jurídica.

Nome completo (admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente): _____

CNPJ: _____ Nacionalidade: _____
Domicílio: _____ Sede Social: _____

Representado(a) por seu/sua advogado(a):

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____
Nascimento: _____ Nacionalidade: _____
Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

VEM, à presença de Vossa Senhoria, com fundamento no art.216-A da Lei nº 6.015/73, apresentar pedido de **RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO**, nos seguinte termos:

I – DOS FATOS

a) Descrever a origem (como adquiriu) e as características da posse (mansa, pacífica, ininterrupta), há quando tempo é exercida e por quem.

b) Descrever como o imóvel/direito real foi adquirido e as sucessões na posse ocorridas dentro do período de tempo da respectiva modalidade de usucapião.

c) Descrever o imóvel usucapiendo, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão, com a referência às respectivas datas de ocorrência.

OBS.1: caso a pretensão seja de reconhecimento da aquisição de um direito real sobre imóvel deverá ser descrito o direito e o imóvel/fração ideal de imóvel sobre o qual incide. Caso incida sobre a fração ideal de determinado imóvel, deverá ser indicada a descrição do imóvel. **EXEMPLO:** “[...] a servidão incide sobre a fração ideal de 1ha (um hectare) dentro da área maior de 2ha (dois hectares) do imóvel [...]”.

d) Indicar o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo.

e) Indicar 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.

f) Indicar todos os dados que possuir do proprietário registral do imóvel.

g) Indicar com precisão o conjunto de sujeitos que devem ser notificados para fins de anuência ou notificação, com o maior quantidade de dados possível, especialmente, o nome completo, estado civil, CPF/CNPJ, nome, estado civil, CPF/CNPJ do cônjuge ou companheiro(a), endereços para notificação.

h) Atribuir um valor ao imóvel usucapiendo, expresso em moeda corrente nacional.

II – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS DO PEDIDO

a) Indicar as características da posse (mansa, pacífica, ininterrupta), a modalidade de usucapião



requerida e sua base legal ou constitucional.

III – DOS PEDIDOS

REQUER o recebimento, processamento, deferimento do pedido de reconhecimento da aquisição pela usucapião do direito real de **[ESPECIFICAR DIREITO]** sobre o bem acima descrito, por **[NOME DO(S)/DA(S) USUCAPIENTE(S)]**, e o registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião do direito real antes referido.

REQUER a realização das intimações e notificação de todas as pessoas interessadas, pelo Serviço de Registro de Títulos e Documentos, bem como a publicação do edital, quando necessário.

REQUER ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para o registro da usucapião extrajudicial.

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

[NOME DO ADVOGADO OU DEFENSOR PÚBLICO]
OAB-UF Nº xxx.xxx



ANEXO III

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS - RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Justificação do óbice à correta escrituração das transações - Pessoa Física.

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

VEM, à presença de Vossa Senhoria, com fundamento no art. 410, §2º, do CNN/CN/CNJ-Extra, ciente de que declaração falsa na justificação configura crime de falsidade, sujeito às penas da lei, **justificar** que o óbice à correta escrituração das transações decorre do(s) seguinte(s) motivo(s):

_____.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)

(dispensável reconhecimento de firma ao assinar na presença do funcionário do RI)

Observação geral: a declaração de ciência que a prestação de declaração falsa na justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei, deverá ser prestada também pelas testemunhas (se houver).



ANEXO IV

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS - RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Justificação do óbice à correta escrituração das transações - Pessoa Jurídica.

Nome do proprietário (admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente): _____

CNPJ: _____ Nacionalidade: _____

Domicílio: _____ Sede Social: _____

Representado(a) por:

1) Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

2) Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

VEM, à presença de Vossa Senhoria, com fundamento no art. 410, §2º, do CNN/CN/CNJ-Extra, ciente de que declaração falsa na justificação configura crime de falsidade, sujeito às penas da lei, **justificar** que o óbice à correta escrituração das transações decorre do(s) seguinte(s) motivo(s):

_____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)

(dispensável reconhecimento de firma ao assinar na presença do funcionário do RI)

Observações gerais:

a) A declaração de ciência que a prestação de declaração falsa na justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei, deverá ser prestada também pelas testemunhas (se houver).

b) Se a pessoa jurídica estiver representada por procurador ou membro de outra pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação (exemplo: procuração).