

## DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA DAR ENTRADA EM USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.

- **Requerimento**, constando a qualificação completa, **pessoa física**: nome do(s) requerente(s), RG, CPF, nacionalidade, profissão, estado civil, regime de bens e endereço); **pessoa jurídica**: nome da empresa, CNPJ, endereço, contrato social e qualificação completa do representante; a modalidade de usucapião requerida e seu fundamento legal ou constitucional; a origem e características da posse; a existência de edificação, benfeitoria ou qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com referência às respectivas datas de ocorrência; nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao(s) do(s) requerente(s) para completar o período aquisitivo; o número da matrícula ou transcrição da área usucapienda; o valor atribuído ao imóvel usucapiendo e a assinatura do advogado ou defensor público.
- **Documentos, todos originais**:
  1. **Ata Notarial** - na forma do item 416.2, inciso I, alíneas a, b, c, d, e, f e g, Cap. XX, do Provimento nº 58 das NSCGJ-SP;
  2. **Planta** - assinada por profissional habilitado e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula, ou ocupantes a qualquer título do imóvel usucapiendo e do imóvel confrontante, com firma reconhecida em todas as assinaturas;
  3. **Memorial descritivo** - assinado por profissional habilitado e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula, ou ocupantes a qualquer título do imóvel usucapiendo e do imóvel confrontante, com firma reconhecida em todas as assinaturas;
  4. **Laudo técnico** - contendo a expressão "intramuros", que os trabalhos foram efetuados pessoalmente e que as divisas são claras e respeitadas há muitos anos, com reconhecimento de firma da assinatura do responsável técnico pelos levantamentos;
  5. **Justo título** - ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo da posse;
  6. **ART** - devidamente quitada e assinada;
  7. **Certidões negativas cíveis e criminais dos distribuidores da Justiça Estadual e Federal** - do local de situação do imóvel e domicílio do(s) requerente(s), expedida nos últimos 30 dias, do requerente e seu cônjuge ou companheiro; do proprietário do imóvel usucapiendo e seu cônjuge ou companheiro; de todos os demais possuidores e cônjuges ou companheiros, em caso de sucessão de posse;
  8. **Descrição Georreferenciada**, nas hipóteses previstas na lei nº 10.267/2001 e decretos regulamentadores;
  9. **Instrumento de mandato**, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, outorgado ao advogado pelo requerente e seu cônjuge ou companheiro;
  10. **Certidão dos órgãos Municipais e/ou Federais** que demonstre a

natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, expedida em até 30 (trinta) dias antes do requerimento.

- **Se rural**, deverá apresentar a inscrição no **CAR** (Cadastro Ambiental Rural); a declaração do profissional responsável, de que os dados inseridos no **CAR** correspondem aos levantamentos efetuados; apresentação do **CCIR** (quitado), expedido pelo **INCRA**, e **ITR** dos últimos cinco anos (ou certidão negativa, acompanhada do último **ITR**), consoante alínea a, item 3, inciso II, § 1º, do artigo 176, da Lei nº 6.015/73, artigo 21 da Lei nº 9.393/96 e artigo 22 e parágrafos da Lei nº 4.947/66, alterada pela Lei nº 10.267/2001; a Certificação no **INCRA** (artigo 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73), nas hipóteses previstas na lei nº 10.267/2001 e decretos regulamentadores; a **identificação da reserva legal** na planta e memorial descritivo (que não poderá ser zerada, em face da Decisão da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça/SP, apelação cível nº 1000891-63.2015.8.26.0362).
- **Se urbano**, sem edificação, constar a descrição pormenorizada do imóvel, ou seja, se o imóvel se situa do lado par ou ímpar do logradouro, e a distância do prédio ou esquina mais próxima (*A teor do art. 225 "caput", da Lei nº 6.015/73, e do item 57, I, b, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo*);
- Se se tratar de lote vago ou sem edificação, a comprovação da posse dependerá de ao menos duas testemunhas que atestem os atos efetivos de posse pelo tempo necessário a usucapião, na forma do item 416.15, Cap. XX, das NSCGJ-SP.
- Obs.: caso conste nos trabalhos técnicos algum curso d'água, deve ser identificada na planta a **APP** (área de preservação permanente), conforme artigo 7º, caput, da Lei 12.651/2012.
- **Observações importantes:**
- no memorial descritivo e planta é indispensável constar o número das matrículas/transcrições dos imóveis confrontantes.
- Em caso de falecimento de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo ou do imóvel confrontante, poderão assinar a planta e memorial os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante, conforme item 418.14, Cap. XX, do Provimento nº 85 das NSCGJ-SP; e
- planta e memorial devem ser assinados pelo engenheiro, bem como pelos requerentes e confrontantes, com reconhecimento de firma em ambos.
- Caso o imóvel possua gravames judiciais ou restrições administrativas será necessária a anuência/autorização do juízo que determinou a indisponibilidade.

**Após análise, novos documentos poderão ser solicitados.**