

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA DAR INÍCIO AO PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.

- **Requerimento**, constando a qualificação completa, **pessoa física**: nome do(s) requerente(s), RG, CPF, nacionalidade, profissão, estado civil, regime de bens, existência de união estável, 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, das NSCGJ-SP - Provimento nº 58/89;
 2. **Planta e memorial descritivo** - assinados 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 de todas as assinaturas;
 3. **Laudo técnico** - subscrito pelo profissional responsável, com reconhecimento de firma da assinatura, declarando sob as penas da lei, que efetuou pessoalmente os levantamentos constantes da planta e memorial, que os mesmos foram feitos "intramuros", e a posse é antiga e respeitada há muito tempo;
 4. **Justo título** - ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo da posse;
 5. **ART** - devidamente quitada e assinada;
 6. **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;
 7. **Descrição Georreferenciada**, nas hipóteses previstas na lei nº 10.267/2001 e decretos regulamentadores;
 8. **Instrumento de mandato**, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e seu cônjuge ou companheiro;
 9. **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 o recibo de inscrição no **CAR** (Cadastro Ambiental

- Rural), com a especialização da reserva legal (art. 29, da Lei nº 12.651/2012);
- **CCIR atual** (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;
 - certificação no **INCRA** (artigo 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73), nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267/2001 e decretos regulamentadores.
 - **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 (*art. 225 "caput", da Lei nº 6.015/73, e item 57, I, b, do Capítulo XX, das NSCGJ-SP*);
-
- **Observações importantes:**
 - Se se tratar de lote vago ou sem edificação, a comprovação da posse dependerá de ao menos duas testemunhas que atestem a posse pelo tempo necessário a usucapião, na forma do item 416.15, Cap. XX, das NSCGJ-SP).
 - 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.
 - No memorial descritivo e planta é indispensável constar o número das matrículas/transcrições dos imóveis confrontantes.
 - Se o imóvel localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato da incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula do imóvel.
 - Em se tratando de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.
 - 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, será dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, e registrada a aquisição originária na matrícula existente.
 - 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:
 - inventário e partilha em curso: apresentar cópia autenticada da certidão de óbito, bem como certidão de nomeação de inventariante ou escritura de nomeação de inventariante;
 - inventário e partilha concluídos: apresentar o formal de partilha ou escritura de inventário e partilha, e colher a anuência dos herdeiros para os quais o imóvel foi partilhado;
 - inexistência de inventário: apresentar escritura pública declaratória de únicos herdeiros, com nomeação do inventariante, conforme item 418.14, Cap. XX, do Provimento nº 58/89 das NSCGJ-SP;

- Caso o imóvel possua gravames judiciais ou restrições administrativas será necessária a anuência/autorização do juízo que as determinou.
- Em caso de notificações de titulares de direitos e ocupantes que não tenham assinado previamente os trabalhos técnicos, deverão ser apresentadas tantas vias de memoriais e plantas, quantas forem necessárias, para proceder as notificações.
 - **Após análise, novos documentos poderão ser solicitados.**