



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CANOINHAS – SC

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

1 REQUERIMENTO para registro de usucapião contendo no mínimo:

OBSERVAÇÃO:

O requerimento deve preencher os requisitos dos artigos 400 e 401, do Prov. n.º 149/2023 do CNJ.

2. ATA NOTARIAL lavrada por tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele (art. 5.º, Prov. 65/2017), em via original ou cópia autenticada (com todas as especificações contidas no inciso I do art. 4.º do Prov. n.º 65/2017);

3. PLANTA DO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO, contendo:

a) Área total do imóvel, medidas perimetrais e distâncias com seus respectivos confrontantes (Georreferenciado ao sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas em UTM com DATUM SIRGAS 2000);

b) Indicação da matrícula objeto de usucapião e das matrículas dos confrontantes (quando não localizada a matrícula, constar expressamente que trata-se de imóvel de posse);

c) Nome completo e CPF/CNPJ dos confrontantes;

d) Assinatura do responsável técnico, dos requerentes, dos confrontantes, e dos detentores de direitos (reais ou não) da matrícula do imóvel e dos imóveis confrontantes, bem como de eventuais ocupantes, com os respectivos reconhecimentos de firma;

OBSERVAÇÃO:

No caso de imóveis rurais, especificamente quando da fase de registro do título, é obrigatória a Certificação do imóvel junto ao INCRA, dispensada enquanto fase de prenotação.

4. MEMORIAL DESCRITIVO;

a) Área total do imóvel, medidas perimetrais e distâncias com seus respectivos confrontantes (Georreferenciado ao sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas em UTM com DATUM SIRGAS 2000);

b) Indicação da matrícula objeto de usucapião e das matrículas dos confrontantes (quando não localizada a matrícula, constar expressamente que trata-se de imóvel de posse);

c) Nome completo e CPF/CNPJ dos confrontantes;

d) Assinatura do responsável técnico, dos requerentes, dos confrontantes, e dos detentores de direitos (reais ou não) da matrícula do imóvel e dos imóveis confrontantes, bem como de eventuais ocupantes, com os respectivos reconhecimentos de firma;

OBSERVAÇÃO:

No caso de imóveis rurais, especificamente quando da fase de registro do título, é obrigatória a Certificação do imóvel junto ao INCRA, dispensada enquanto fase de prenotação.

5. ART ou RRT assinada pelo responsável técnico, acompanhada do comprovante de pagamento;



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CANOINHAS – SC

6. **CERTIDÕES** dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal, expedidas nos últimos trinta dias, em nome dos requerentes e dos requeridos (e dos cônjuges se casados) bem como dos possuidores anteriores (na comarca de situação do imóvel e comarca de domicílio dos requerentes e requeridos);

- a) Certidão Cível;
- b) Certidão Cível da Justiça Federal;

7. **CERTIDÃO** dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel;

8. **APRESENTAÇÃO DE JUSTO TÍTULO** (quando requisito da espécie da usucapião pleiteada). *Ex: Contrato de Compra e Venda, Recibo de Compra e Venda, Escrituras, ou outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;*

9. **DECLARAÇÃO** de no mínimo três (03) testemunhas que atestem o tempo e a qualidade da posse dos requerentes, e que possam declarar no mínimo:

- a) *que conhece o imóvel objeto da usucapião.*
- b) *se o imóvel objeto da usucapião é murado ou cercado, assim como se tem conhecimento de algum processo ou disputa sobre o mesmo.*
- c) *se a posse do usucapiente e dos posseiros anteriores (quando for o caso), durante o período da prescrição aquisitiva, foi exercida de boa-fé, de forma mansa, pacífica, ininterrupta. Ainda as testemunhas não podem ser os detentores de direitos dos imóveis confrontantes ou do imóvel objeto da usucapião. Ademais, a declaração deverá conter também, observação de que a testemunha não se enquadra nas hipóteses previstas no artigo 447 do CPC, sob pena e responsabilidade civil e criminal.*

OBSERVAÇÃO:

As declarações podem constar diretamente na Ata Notarial.

10. **COMPROVANTES DE PAGAMENTOS DE IPTU**, energia elétrica ou água durante o período da prescrição aquisitiva;

11. **PROCURAÇÃO PÚBLICA OU PARTICULAR** com poderes especiais e expressos, e indicação do imóvel objeto da usucapião (Inclusive do Cônjuge);

12. **Certidão atualizada de Registro Civil** dos requerentes (original ou cópia autenticada), no caso de pessoa física;

13. **Última alteração contratual e certidão simplificada** da junta comercial, no caso de pessoa jurídica;

14. **Cadastro Ambiental Rural (CAR), Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)** e Certidão Negativa do **Imposto Territorial Rural (ITR)** referente ao último exercício, ou ainda, a comprovação da sua não incidência, quando se tratar de imóvel rural;

15. **Certidão negativa de débitos municipais** com o respectivo número da **inscrição imobiliária**, quando se tratar de imóvel urbano;



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CANOINHAS – SC

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e da situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro/averbação de outro tipo de ato.