

ROTEIRO DO REQUERIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

o que a petição do advogado deve conter e quais documentos anexar (LRP, art. 216-A; Prov. CNJ 149/2023, arts. 400 e 401 e seguintes; CN-SC, arts. 1.131 e seguintes)

O pedido de usucapião extrajudicial **não é feito por formulário**: é uma petição assinada por **advogado ou defensor público** constituído pelo requerente (Prov. CNJ 149/2023, art. 401, caput). É processado no Registro de Imóveis da situação do imóvel (CN-SC, art. 1.131). Use este roteiro como lista de conferência.

1. A petição deve indicar (Prov. CNJ 149/2023, art. 400, e CPC, art. 319, no que couber):

- a) a modalidade de usucapião e sua base legal ou constitucional;
- b) a origem e as características da posse, as edificações, benfeitorias e acessões, com as datas;
- c) nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado;
- d) a matrícula ou transcrição da área, ou a informação de que não é matriculada ou transcrita;
- e) o valor do imóvel: valor venal do último IPTU ou ITR ou, na falta, o valor de mercado aproximado (art. 401, § 8º);
- f) a qualificação completa do requerente e do cônjuge ou companheiro(a);
- g) **em SC**, a justificativa do óbice à escrituração regular (ex.: imóvel invadido, alienante não localizado, PJ extinta irregularmente, loteamento irregular, recusa dos herdeiros em inventariar, inventários sucessivos excessivamente onerosos), com ciência de que declaração falsa é crime (CN-SC, art. 1.133);
- h) se a área for maior que a da matrícula, a razão da diferença e se há outra área atingida; se menor, se haverá remanescente (CN-SC, art. 1.141).

2. Documentos (Prov. CNJ 149/2023, art. 401):

- a) **ata notarial** com os elementos do inciso I (descrição do imóvel, tempo e características da posse, forma de aquisição, modalidade, número de imóveis atingidos, valor), admitidas atas complementares (§ 7º);
- b) **planta e memorial descritivo** assinados por profissional habilitado, com ART ou RRT, e pelos titulares de direitos na matrícula do imóvel e dos confinantes ou ocupantes, **com firmas reconhecidas** (inciso II e § 6º). Dispensados em unidade de condomínio ou lote regular (§ 5º);
- c) justo título ou documentos que provem origem, continuidade, cadeia possessória e tempo de posse (inciso III);
- d) certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e Federal do local do imóvel **e do domicílio do requerente, se diferente** (LRP, art. 216-A, III), com até 30 dias, em nome do requerente, do proprietário e dos possuidores anteriores, e respectivos cônjuges ou companheiros (inciso IV). Em SC, dispensam-se as certidões em nome dos titulares do domínio quando for impossível obtê-las por desconhecimento dos dados de qualificação que não constem da matrícula (CN-SC, art. 1.131, parágrafo único);
- e) descrição georreferenciada, quando exigida (inciso V);
- f) procuração com poderes especiais ao advogado, outorgada pelo requerente **e pelo cônjuge ou companheiro(a)**, salvo separação absoluta (inciso VI e § 4º), ou declaração que outorgue capacidade postulatória ao defensor público (inciso VII);
- g) certidão que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel, expedida até 30 dias antes (inciso VIII);
- h) cópias para as notificações dos titulares e confinantes que não assinaram a planta (§ 2º).

3. Forma de apresentação e andamento:

- a) documentos no original; cópias podem ser declaradas autênticas pelo advogado (art. 401, §§ 1º e 3º);
- b) em meio eletrônico: nato digital, com assinatura avançada ou qualificada, digitalizado pelo advogado com declaração de conferência, ou autenticado por tabelião (CN-SC, art. 1.132);
- c) exigências devem ser cumpridas em **20 dias úteis**, sob pena de cancelamento do protocolo (CN-SC, art. 1.139);
- d) o cartório notifica os entes públicos (15 dias úteis) e publica edital para terceiros (CN-SC, arts. 1.134 e 1.137);
- e) não cabe usucapião de imóvel dado em garantia no Sistema Financeiro da Habitação (CN-SC, art. 1.145).

Este roteiro resume as normas citadas e não esgota as exigências. A qualificação do título é feita pelo Oficial no caso concreto.