

**O QUE É?**

A usucapião é o instituto por meio do qual uma pessoa adquire a propriedade de determinado imóvel pelo exercício de posse mansa, pacífica e contínua, exercida com ânimo de dono, durante um certo lapso temporal (2, 5, 10 ou 15 anos, conforme o caso). Ressaltamos que, a depender da modalidade de usucapião alegada, outros requisitos poderão se fazer necessários.

A usucapião poderá ser reconhecida extrajudicialmente, isto é, sem necessidade do ajuizamento de ação judicial, quando não houver litígio entre o requerente, os requeridos e/ou os confrontantes, através do processamento da documentação abaixo junto ao Registro de Imóveis competente. Sendo deferido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, o Registro de Imóveis, então, procederá ao seu registro em nome do usucapiente, que, a partir daí, terá a sua propriedade sobre o imóvel devidamente regularizada.

Segue abaixo a lista com as diferentes espécies de Usucapião:

| TEMPO   | ESPÉCIE DE USUCAPIÃO                             | REQUISITOS   | PREVISÃO LEGAL   |
|---------|--|--|--|
| 15 anos | Extraordinária                                   | Posse ininterrupta e sem oposição, <u>independentemente de justo título e boa-fé</u> .   | Art. 1238, Código Civil                                  |
| 10 anos | Extraordinária Habitacional ou <i>Pro Labore</i> | Posse ininterrupta e sem oposição, <u>independentemente de justo título e boa-fé</u> , se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua <u>moradia habitual</u> , ou nele realizado <u>obras ou serviços de caráter produtivo</u> .  | Art. 1238, parágrafo único, Código Civil                 |
|         | Índigena   | Índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por 10 anos consecutivos, trecho de terra inferior a 50 hectares.   | Art. 33, Lei 6.001/73 (Estatuto do Índio)                |
|         | Ordinária  | Posse ininterrupta e sem oposição, <u>com justo título e boa-fé</u> .  | Arts. 1242 e 1379, Código Civil                          |
| 05 anos | Ordinária Habitacional ou <i>Pro Labore</i>      | Posse ininterrupta e sem oposição, <u>com justo título e boa-fé</u> , se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua <u>moradia</u> , ou realizado <u>investimentos de interesse social e econômico</u> .            | Art. 1242, parágrafo único, Código Civil                 |
|         | Constitucional Urbana                            | Posse ininterrupta e sem oposição de área urbana de até 250 m <sup>2</sup> , utilizada pelo possuidor para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural e desde que não tenha tido esse direito reconhecido anteriormente (esse tipo de usucapião não pode ser reconhecido mais de uma vez ao mesmo possuidor) | Art. 1240, Código Civil e Art. 183, Constituição Federal |
|         | Constitucional Rural                             | Posse ininterrupta e sem oposição de área de terra em zona rural, não superior a 50 hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia e desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.   | Art. 1239, Código Civil e Art. 191, Constituição Federal |
|         | Especial Urbana Coletiva                         | Posse ininterrupta e sem oposição de área urbana cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250 m <sup>2</sup> por possuidor, ocupada por <u>núcleo urbano informal</u> , desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.   | Art. 10, Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade)              |

|         |                                     |  |                           |
|---------|-------------------------------------|--|---------------------------|
| 02 anos | Especial Urbana por abandono de lar | Posse direta, ininterrupta e sem oposição, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 m², cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. | Art. 1240-A, Código Civil |
|---------|-------------------------------------|--|---------------------------|

**DOCUMENTOS NECESSÁRIOS**

| Quadro-resumo                            |   |
|--|---|
| 1. Título: Requerimento                  | 11. Anuências                                   |
| 2. Documentos do requerente              | 12. BIC (imóvel urbano)                         |
| 3. Procuração                            | 13. CCIR, DIAT/ITR e CAR (imóvel rural)         |
| 4. Certidões do Registro de Imóveis      | 14. Documentos referentes à construção          |
| 5. Ata notarial                          | 15. Certidões judiciais dos distribuidores      |
| 6. Outros documentos referentes à posse  | 16. Certidão que ateste a natureza do imóvel    |
| 7. Justo título (se houver)              | 17. Declarações específicas                     |
| 8. Planta e memorial descritivo          | 18. Vias extras dos documentos para notificação |
| 9. ART / RRT / TRT                       | 19. Outros documentos eventualmente solicitados |
| 10. Certificação SIGEF (caso necessário) |   |

**1 – Título: Requerimento subscrito por advogado ou defensor público (art. 3º do Provimento nº 65/2017 do CNJ e art. 216-A da Lei 6.015/73)**

Necessário apresentar requerimento assinado por advogado ou defensor público, contendo, no mínimo, o seguinte:

**a) Endereçamento ao registrador de imóveis competente;****b) Qualificação completa do requerente e do requerido, a qual compreende (arts. 787, IV, 796, 801, 803 e 868, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG):**Pessoa física

Nome, nacionalidade, profissão, estado civil, RG, CPF, endereço eletrônico (e-mail) e domicílio, e, se casado, estes mesmos dados do seu cônjuge, além do regime de bens, data do casamento e número do registro do pacto antenupcial, se houver, ou indicação da existência de união estável.

Pessoa jurídica

Nome empresarial, CNPJ, sede social, endereço eletrônico (e-mail), número de registro na Junta Comercial (NIRE) ou no Registro Civil das Pessoas Jurídicas (RCPJ) e indicação do representante legal com sua qualificação completa, nos moldes acima descritos para as pessoas físicas.

Observação 1: será admitido o requerimento firmado por mais de um requerente nos casos de exercício comum da posse (art. 8º do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

Observação 2: será **dispensado o consentimento do cônjuge do requerente** se o casamento tiver sido celebrado pelo regime da separação absoluta de bens (art. 4º, §4º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ e art. 73 do CPC). Entendemos que poderá ser dispensado o consentimento do cônjuge requerente também no caso de casamento celebrado pelo regime da participação final nos aquestos em que haja cláusula expressa no pacto antenupcial acerca da livre disposição dos bens imóveis.

Observação 3: se o requerente for **representado por procurador**, será necessário apresentar a procuração com poderes específicos para requerer o reconhecimento extrajudicial da usucapião e para outorgar procuração a advogado ou defensor público para esse fim, por Certidão ou Traslado, quando for procuração pública, ou procuração original com reconhecimento de firma do outorgante, quando for procuração particular.

**c) Qualificação do advogado**

**Usucapião Extrajudicial**

Necessário constar a qualificação completa do advogado, que compreende, no mínimo: nome completo, número de inscrição na OAB, endereço profissional, **endereço eletrônico (e-mail)** e telefone.

**Observação:** **todas as notificações** destinadas ao requerente serão efetivadas **via e-mail, na pessoa do seu advogado ou do defensor público**, com prazo para cumprimento de, no mínimo, 15 dias corridos (art. 9º, §1º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ e art. 1.160 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

**d) Indicação da espécie de usucapião pretendida (ordinária, extraordinária etc.) e sua previsão legal ou constitucional (art. 3º, I, do Provimento nº 65/2017 do CNJ)**

Para orientações sobre as espécies de usucapião, sugerimos a leitura acima no item "O que é?".

**e) Os fatos e os fundamentos jurídicos do pedido (art. 3º, II, do Provimento nº 65/2017 do CNJ)**

É imprescindível a narração detalhada dos fatos que supostamente dão base à pretensão do requerente, com indicação da origem, natureza, continuidade e tempo de posse sobre o imóvel, mencionando-se sempre as datas (mesmo que aproximadas) dos fatos relevantes para o reconhecimento da usucapião (exemplo: data da transmissão da posse, data da realização de construção e/ou benfeitoria sobre o imóvel etc.). Necessário também que se demonstre o interesse de agir do requerente, com a indicação do obstáculo à aquisição do direito pela via ordinária (art. 13, §2º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ – **Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei**).

**f) Indicação da necessidade de soma de posse para completar o período aquisitivo, bem como nome e qualificação completa de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à posse do requerente para esse fim (art. 3º, III, do Provimento nº 65/2017 do CNJ)**

A qualificação completa compreende os requisitos acima elencados para as partes (item "b").

**g) Especialização do imóvel usucapido**

Necessário indicar no requerimento o número da matrícula/transcrição do imóvel usucapiendo ou constar a informação de que este não se encontra registrado, bem como descrever completamente o imóvel, de forma a individualizá-lo, inclusive esclarecendo-se se há ou não edificação e/ou benfeitoria na área usucapienda, e, em caso positivo, fazer menção da data em que foram realizadas (art. 3º, IV, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

**Observação 1:** a **usucapião não regulariza a construção existente no imóvel**. Para que a construção seja devidamente averbada na matrícula do imóvel usucapiendo deverão ser apresentados os documentos previstos no item 14. Se não forem apresentados, concomitantemente ao registro da usucapião será realizada uma averbação na matrícula do imóvel noticiando a existência de edificação não regularizada (art. 1.164, §2º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

**Observação 2:** a existência de **ônus real, gravames e/ou restrição administrativa** na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o processamento e o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião (art. 14 do Provimento nº 65/2017 do CNJ). Todavia, uma vez reconhecida a usucapião, o respectivo **registro não extinguirá esses ônus, gravames e/ou restrições administrativas**, que somente poderão ser cancelados caso o requerente adote uma das seguintes medidas (art. 21 do Provimento nº 65/2017 do CNJ):

- Formular **pedido de cancelamento** dos ônus, gravames e/ou restrições administrativas **diretamente à autoridade que emitiu a ordem**, a qual deverá encaminhar ordem expressa ao Registro de Imóveis para cancelamento do ônus, gravame e/ou restrição;
- Providenciar a **anuência expressa dos credores e/ou entes públicos** à extinção desses ônus, gravames e/ou restrições administrativas no próprio procedimento da usucapião extrajudicial, por meio de sua intimação ou apresentação de documento hábil contendo a anuência.

**h) Indicação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confrontantes que anuíram e dos que não anuíram expressamente à usucapião, com a indicação dos endereços dos não anuentes, para fins de notificação;**

**i) Declaração do advogado/defensor público de autenticidade de documento oferecido em cópia (art. 4º, §3º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ)**

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.

**Observação:** essa disposição **não** se aplica aos documentos que obrigatoriamente devem acompanhar o requerimento, previstos abaixo, os quais devem ser apresentados no original, com exceção dos "itens 2 e 19", referentes aos documentos pessoais das partes e vias extras de documentos para fins de notificação, aos quais se aplica a possibilidade de o advogado declarar a autenticidade dos documentos apresentados em cópia (art. 4º, §1º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

**j) Valor atribuído ao imóvel (art. 3º, V, do Provimento nº 65/2017 do CNJ)**

O valor do imóvel será o seu valor venal relativo ao último lançamento do IPTU ou do ITR ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado (art. 4º, §8º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

Observação: O Valor venal ou de mercado poderá ser impugnado pelo Oficial se estiver em flagrante dissonância com seu valor real ou de mercado (art. 135 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ).

**k) Os pedidos, com as suas especificações.**

É necessário requerer, ao menos:

- I) O processamento do pedido;
- II) A notificação dos interessados que não anuíram expressamente à usucapião, nos endereços indicados (item “h”) (se houver);
- III) A notificação para que as Fazendas Públicas (da União, Estado e Município) se manifestem sobre o pedido;
- IV) A publicação de edital para a ciência de terceiros eventualmente interessados;
- V) O deferimento do pedido, com o consequente reconhecimento da usucapião;
- VI) O registro da usucapião na matrícula do imóvel ou naquela que será aberta, no caso de ainda não existir.

**ATENÇÃO:** modelo de requerimento requerimento de Usucapião Extrajudicial – ANEXO 01

**2 – Documentos do requerente**

Necessário apresentar os seguintes documentos do requerente (arts. 787, IV, 796, 801, 803 e 868, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG):

**Pessoa Física**

- a) Cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e CPF da parte e seu cônjuge;
- b) Certidão de nascimento (se solteiro) ou casamento (se casado, divorciado ou viúvo) das partes, em via original ou cópia autenticada (emitida em até 90 dias);
- c) Pacto Antenupcial: apresentar Certidão de Registro, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges;

**Pessoa Jurídica**

- a) Certidão Simplificada atualizada (expedida há menos de 30 dias), emitida pela Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente, em original.
- b) Certidão de registro do contrato social/estatuto e suas alterações posteriores ou última alteração contratual consolidada, emitida pela Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente, conforme o caso.

Observação 1: Se o pacto antenupcial estiver registrado no Livro nº 3 – Registro Auxiliar deste Ofício de Registro de Imóveis de Póvoa do Alentejo, **fica dispensada** a apresentação de sua Certidão de Registro. Se o pacto ainda não estiver registrado, necessário realizar o seu prévio registro no Registro de Imóveis competente. Para mais informações, sugerimos a leitura do Checklist de Pacto Antenupcial (disponível em: <https://www.ripousoalegre.com.br/checklist-documentos/>).

Observação 2: **NÃO** necessitam de Pacto Antenupcial os casamentos celebrados nos seguintes regimes:

- Regime da Comunhão Parcial de Bens;
- Regime da Separação Obrigatória/Legal de Bens;
- Regime da Comunhão Universal de Bens **nos casamentos celebrados até a data de 26/12/1977.**

**3 – Procuração ou Declaração com outorga da capacidade postulatória (art. 4º, VI e VII, do Provimento nº 65/2017 do CNJ)**

Necessário apresentar:

- a) **Procuração** outorgada pelo requerente e seu cônjuge/companheiro, caso o requerimento tenha sido subscrito por **advogado**; ou
- b) **Declaração** do requerente e seu cônjuge/companheiro com outorga da capacidade postulatória da usucapião, caso o requerimento tenha sido subscrito por **defensor público**.

A procuração ou declaração deverá ser apresentada no **original** e poderá ser formalizada por **instrumento público ou particular com firmas reconhecidas**, contendo **poderes especiais** para formular o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião do imóvel usucapido. Importante lembrar que o **imóvel deve estar minimamente identificado na procuração ou declaração**: se houver matrícula/transcrição, é suficiente a menção ao seu número, e, não havendo, o documento deve conter a descrição do imóvel, coincidindo com os trabalhos topográficos apresentados.

**ATENÇÃO:** modelo de procuração ao advogado na Usucapião Extrajudicial – ANEXO 02

**4 – Certidões do Registro de Imóveis (arts. 227 a 230 da Lei 6.015/73)**

**a) Certidões de inteiro teor, negativa de ônus e negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias**

Necessário apresentar certidões de inteiro teor, negativa de ônus e negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias do imóvel usucapiendo, dentro do prazo de validade de 30 dias, emitida pelo Registro de Imóveis competente.

**b) Certidão negativa de alienações posteriores, no caso de transcrição**

Se o imóvel usucapiendo for objeto de transcrição, necessário apresentar também certidão negativa de alienações posteriores, expedida há

até 30 dias pelo Registro de Imóveis.

**c) Certidão da convenção de condomínio registrada, se houver**

Se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio que possua convenção de condomínio registrada, necessário apresentar também a certidão do registro da convenção, expedida há até 30 dias pelo Registro de Imóveis.

**d) Certidão negativa de registro, se o imóvel não possuir matrícula/transcrição**

Caso o imóvel usucapiendo não possua matrícula/transcrição, necessário apresentar certidão negativa de registro expedida pelo Registro de Imóveis, dentro do prazo de validade de 30 dias.

Observação: em se tratando de imóvel usucapiendo que pertenciam anteriormente a outra circunscrição, necessário apresentar, com relação aos **imóveis confrontantes**:

**a) Certidão de inteiro teor**, expedida há até 30 dias pelo Registro de Imóveis competente, se o imóvel for objeto de matrícula;

**b) Certidões de inteiro teor, negativa de ônus, negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias e negativa de alienações posteriores**, expedida há até 30 dias pelo Registro de Imóveis competente, se o imóvel for objeto de transcrição;

**c) Certidão negativa de registro**, expedida há até 30 dias pelo Registro de Imóveis competente, se o imóvel não possuir matrícula/transcrição.

**5 – Ata Notarial (art. 4º, I, do Provimento nº 65/2017 do CNJ; art. 264 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG; e art. 216-A, I, da Lei 6.015/73)**

Necessário apresentar ata notarial que ateste o tempo de posse do requerente, lavrada por tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo (art. 5º do Provimento nº 65/2017 do CNJ), a qual deverá atender os requisitos elencados no art. 264 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG, notadamente os seguintes:

a) a qualificação completa do requerente, dos requeridos (titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel), dos confrontantes e seus respectivos cônjuges/companheiros, que compreende os requisitos acima elencados para o requerimento (item nº 1, “b”), bem como a indicação da qualidade de cada confrontante (ocupante, proprietário etc.);

b) a descrição completa do imóvel, que compreende os requisitos acima elencados para o requerimento (item nº 1, “g”);

c) a origem, natureza, continuidade e tempo de posse do requerente sobre o imóvel, e, caso haja soma de posse para completar o período aquisitivo, também de seus antecessores;

d) a modalidade de usucapião pretendida, bem como a sua previsão legal ou constitucional;

e) o valor do imóvel usucapiendo;

f) outras informações que o tabelião considere necessárias à instrução do procedimento, como depoimento de testemunhas e/ou confrontantes.

Observação 1: o **tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo** para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial (art. 5º, §1º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ), o que recomendamos fortemente, tendo em vista que possibilita a aferição da real situação do imóvel, conferindo maior credibilidade ou rechaçando as declarações prestadas pelo requerente e testemunhas/confrontantes, e, por conseguinte, oferta ao Registrador de Imóveis elementos mais robustos que o auxiliarão a proferir a decisão fundamentada de deferimento ou indeferimento do reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Observação 2: podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, **não podendo basear-se apenas em declarações do requerente** (art. 5º, §2º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

Observação 3: tratando-se de **usucapião de lote vago ou em área sem edificação**, a comprovação da posse dependerá da apresentação de **ao menos 02 (duas) testemunhas** que atestem os atos efetivos de posse pelo tempo necessário à usucapião (art. 1.157, §1º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

Observação 4: deverá **constar da ata notarial as seguintes declarações**:

a) “O requerente e as testemunhas declaram que foram alertados de que a prestação de declaração falsa nesta ata notarial configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei” (art. 5º do Provimento nº 65/2017 do CNJ);

b) “O requerente declara que foi cientificado de que a presente 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. 5º, §3º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

Observação 5: no caso de **usucapião em parcelamento irregular do solo** cuja área da matrícula tenha sido alienada sob a forma de partes ideais, é de suma importância que o tabelião de notas identifique na ata notarial os coproprietários ocupantes dos lotes confrontantes ao lote usucapiendo, tendo em vista que isso influirá diretamente na fase de notificações/anuências. Se os coproprietários ocupantes dos lotes confrontantes forem identificados na ata notarial, bastará a anuência destes no procedimento. Porém, se não forem identificados, deverão anuir ou ser notificados todos os coproprietários do imóvel onde se insere o lote usucapiendo (art. 1.158, §3º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

**ATENÇÃO:** modelo de Ata Notarial – ANEXO 3

**6 – Outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse (art. 4º, III, do Provimento nº 65/2017 do CNJ e art. 216-A, IV, da Lei 6.015/73)**

Ainda que tenham sido apresentados para a lavratura da ata notarial, necessário apresentar ao Registro de Imóveis os documentos que comprovem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse do requerente sobre o imóvel, tais como carnês de IPTU, contas de água, contas de energia elétrica, contas de telefone fixo, CCIR, ITR, dentre outros, **em original, e devidamente acompanhados da prova de quitação, se possível**. Importante ressaltar que deverão ser apresentados os referidos documentos, sempre que possível, de modo a comprovar a posse durante todo o lapso temporal alegado (exemplo: o requerente alega que exerceu posse sobre imóvel urbano, com ânimo de dono, dos anos 2000 até 2015. Se possível, apresentar os carnês de IPTU, em seu nome, referentes a todos esses anos, dos anos 2000 até o ano 2015). Poderão ser apresentadas também, como forma de comprovação da posse, conforme o caso, fotos do imóvel e do requerente no local durante o lapso temporal alegado, desde que datadas.

Observação: no caso de ausência ou insuficiência dos documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, esta e os demais dados necessários poderão ser comprovados em **procedimento de justificação administrativa** perante o Oficial do Registro de Imóveis, obedecendo-se, no que couber, ao disposto no art. 381, §5º, e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC (art. 17, §1º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ e art. 216-A, §15, da Lei 6.015/73).

**7 – Justo título (se houver) (art. 4º, III, do Provimento nº 65/2017 do CNJ e art. 216-A, IV, da Lei 6.015/73)**

Necessário apresentar, se houver, o justo título, que pode ser definido como o documento que, em tese, seria suficiente para transferir a propriedade do imóvel, mas, por algum motivo, eventualmente por alguma deficiência que apresenta, não encontra ingresso no Registro de Imóveis para fins de transferência da propriedade imobiliária. O justo título comprova a origem e a natureza da posse, bem como a boa-fé do possuidor que o detém, já que demonstra a existência de relação jurídica com o titular registral ou com algum possuidor anterior. Os exemplos mais comuns são: compromisso de compra e venda, cessão de direitos e promessa de cessão, pré-contrato, proposta de compra, instrumento de reserva de lote, procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem que contenha especificação do imóvel, escritura de cessão de direitos hereditários em que se especifique o imóvel, documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação etc. (art. 13, §1º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

Observação 1: a apresentação de justo título é **obrigatória** nas seguintes modalidades de usucapião:

- a) Ordinária (art. 1.242 do Código Civil);
- b) Ordinária Habitacional ou Pro Labore (art. 1.242, parágrafo único, do Código Civil).

**8 – Planta e memorial descritivo (art. 4º, II e §6º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ e art. 216-A, II, da Lei 6.015/73)**

Necessário apresentar a planta e o memorial descritivo do polígono do imóvel, contendo as assinaturas do responsável técnico, do requerente, dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e nas matrículas dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título (com *animus domini*), com firmas reconhecidas. Deverá ser apresentado também o arquivo eletrônico contendo os referidos trabalhos topográficos, a ser enviado para o e-mail [contato@ripousoalegre.com.br](mailto:contato@ripousoalegre.com.br).

Observação 1: é **dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo** se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente registrado, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula (art. 4º, §5º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ). Nesse caso, as anuências deverão ser prestadas em documento apartado que contenha a precisa identificação do imóvel, público ou particular com as firmas reconhecidas (art. 10, §7º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

Observação 2: a **planta de imóvel sem origem registrária** deve conter, no mínimo, três pontos georreferenciados para possibilitar a fixação territorial e o controle seguro da especialidade objetiva, ressalvados os casos de imóveis que já estejam submetidos a exigência de descrição georreferenciada (art. 1.157, §3º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

Observação 3: caso **conste na planta todas as informações técnicas** (vértices, azimutes, distâncias, coordenadas e indicação das confrontações), e a mesma esteja assinada por todos os titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e nas matrículas dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título, com firmas reconhecidas, pode-se **dispensar** a assinatura destes no memorial descritivo, o qual poderá, neste caso, ser assinado apenas pelo requerente e pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas.

Observação 4: caso **não constem nos trabalhos topográficos (ou, pelo menos, na planta**, conforme “observação 3” acima) as assinaturas de todos os titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e nas matrículas dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título (com *animus domini*), necessário observar o disposto no “item 11 – Anuências” abaixo.

Observação 5: o **proprietário não poderá, posteriormente à usucapião, promover retificação da descrição perimetral do imóvel, notadamente a que resulte em aumento de sua área**, com fundamento na inexistência das medidas expressadas na matrícula, tendo em vista que tal atitude poderá configurar burla ao ordenamento jurídico. Sendo assim, recomendamos fortemente que sempre sejam

apresentados os trabalhos topográficos previstos no presente item, mesmo nos casos em que se dispensa a apresentação de planta e memorial descritivo (vide “observação 1”), notadamente se houver dúvidas quanto à correspondência entre a área do imóvel constante da matrícula e a área real do terreno.

**Observação 6:** se o imóvel usucapiendo englobar **fração de um imóvel matriculado**, em caso de deferimento do reconhecimento extrajudicial da usucapião a matrícula desfalcada receberá a respectiva averbação de destaque, sendo dispensada a apuração da área remanescente (art. 20, §2º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

**Observação 7:** o registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica **abertura de nova matrícula**, exceto se o imóvel já estiver matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, sem alteração da descrição perimetral nela consignada, ocasião em que o registro será feito na própria matrícula existente (art. 20, §1º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ e art. 1.163, §2º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG). **Em caso de abertura de matrícula**, dela constará a indicação do registro anterior (se houver) e, no campo destinado à indicação dos proprietários, constará a expressão “adquirido por usucapião” (art. 20, §5º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

**Observação 8:** se a **área usucapida for maior do que a constante da matrícula ou transcrição existentes**, e em se tratando do mesmo imóvel, a informação sobre a diferença de área apurada será averbada na matrícula de origem (art. 1.163, §3º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

**Observação 9:** **Orientações sobre os requisitos técnicos dos trabalhos topográficos** (planta e memorial descritivo), ANEXO 4.

#### **9 – ART / RRT / TRT (art. 4º, II e §6º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ; art. 216-A, II, da Lei 6.015/73; e art. 16 da Lei 13.639/18)**

Necessário apresentar ART/CREA, RRT/CAU ou TRT/CFT, quitada, datada e assinada pelo Responsável Técnico e pelo Requerente contratante, com firmas reconhecidas.

#### **10 – Se o imóvel rural for maior que 100 hectares, é necessária a Certificação do SIGEF/INCRA (arts. 4º, V, e 19, III, do Provimento nº 65/2017 do CNJ)**

Atualmente, para imóveis rurais maiores que 100 hectares é obrigatório apresentar a certificação do INCRA de que a poligonal não se sobrepõe a nenhuma outra do cadastro (SIGEF) da referida autarquia (art. 10 do Decreto 4.449/02). VIDE ANEXO 04.

**Observação:** Caso ocorra **diferença entre o memorial georreferenciado apresentado pelo requerente e aquele objeto de certificação** pelo INCRA, a diferença poderá ser relevada se acompanhada de declaração do responsável técnico informando que decorre da utilização de técnicas diferentes de medição, mas que as descrições se referem ao mesmo imóvel, do ponto de vista físico, hipótese em que prevalecerá o memorial certificado pelo INCRA (art. 1.163, §1º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

#### **11 – Anuências**

Conforme previsto no item nº 8 acima, para o procedimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião é necessária a apresentação da anuência dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, ou dos ocupantes destes a qualquer título (com *animus domini*). As **anuências poderão ser outorgadas nos próprios trabalhos topográficos apresentados** (planta e memorial descritivo), através da assinatura destes pelos titulares de direitos (ou ocupantes), **ou a qualquer momento** durante o procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião, **por documento particular com firmas reconhecidas ou por instrumento público**, não sendo necessária, para tanto, a assistência de advogado ou defensor público (art. 10, §7º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ). Com relação às referidas **anuências**, necessário observar, ainda, o seguinte:

##### **a) Notificações**

Se a planta não estiver assinada pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou nas matrículas dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão **notificados** pelo **Oficial do Registro de Imóveis**, pelo **Oficial do Registro de Títulos e Documentos** ou por **carta com aviso de recebimento**, acompanhada de cópia do requerimento inicial, da ata notarial, da planta e do memorial descritivo, para que manifestem consentimento no prazo de 15 dias, considerando-se sua inércia como concordância (art. 10, §§1º, 2º e 3º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ e art. 216-A, §2º, da Lei 6.015/73), incumbindo ao requerente indicar no requerimento (item 1, “h”) quem deverá ser notificado e o seu respectivo endereço, bem como adiantar as custas necessárias (art. 26, parágrafo único, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

**Observação 1:** a **notificação** será realizada adotando-se os seguintes parâmetros:

- Preferencialmente, por **correios**, através de carta com aviso de recebimento (art. 10, §3º e §6º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).
- Pelo **Oficial do Registro de Títulos e Documentos (RTD)**, se assim for requerido expressamente no requerimento inicial;
- Pelo **Oficial do Registro de Títulos e Documentos (RTD)** da **outra comarca**, se o **notificado residir em comarca distinta da comarca de onde se processa a usucapião extrajudicial**, adiantando o requerente as despesas (art. 10, §2º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

– Pelo **Oficial do Registro de Imóveis**, pessoalmente ou por escrevente habilitado, caso a parte notificanda compareça em cartório (art. 10, §1º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

Observação 2: tratando-se de **pessoa jurídica**, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal (art. 10, §9º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ). Portanto, nesse caso, **exige-se a apresentação, pelo requerente, de Certidão Simplificada atualizada** (expedida há menos de 30 dias), emitida pela Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente, em original, da pessoa jurídica notificanda, para aferição da regularidade da representação de quem recebeu a notificação.

Observação 3: se os **notificados forem casados ou conviverem em união estável**, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros (art. 10, §4º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ e art. 73, §1º, do CPC).

Observação 4: a **anuência do notificado poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação**, mediante a assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto (art. 10, §8º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

Observação 5: se o **imóvel confinante contiver um condomínio edilício**, bastará a notificação do síndico, dispensada a notificação de todos os condôminos (art. 216-A, §12, da Lei 6.015/73 e art. 898, II, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

Observação 6: **Dispensa de notificação dos titulares de direitos das matrículas dos imóveis confinantes e dos ocupantes destes a qualquer título:**

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. 10, §10, do Provimento nº 65/2017 do CNJ e art. 1.163, §2º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

Observação 7: **Dispensa de notificação dos titulares de direitos da matrícula do imóvel usucapiendo:**

Considera-se outorgado o consentimento do titular de direito registrado ou averbado na matrícula do imóvel usucapiendo, ficando dispensada a sua notificação, quando o requerente apresentar **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. 13 do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

**São exemplos desses títulos ou instrumentos:** compromisso de compra e venda, cessão de direitos e promessa de cessão, pré-contrato, proposta de compra, instrumento de reserva de lote, procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem que contenha especificação do imóvel, escritura de cessão de direitos hereditários em que se especifique o imóvel e documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação (art. 13, §1º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

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. 13, §3º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

**Equivale à prova de quitação** a certidão emitida após 5 (cinco) anos do vencimento da última prestação pelos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do requerente, se diverso, que explice a inexistência de ação judicial que verse sobre a posse ou a propriedade do imóvel contra o adquirente ou seus cessionários (art. 1.162 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

#### **b) Usucapião de unidade autônoma em condomínio edilício**

I) Se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma integrante de **condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada**, bastará a anuência dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula da unidade autônoma usucapienda e do síndico do condomínio, ficando dispensado consentimento dos titulares de direitos registrados ou averbados nas matrículas dos imóveis confinantes (art. 6º do Provimento nº 65/2017 do CNJ e art. 216-A, §11, da Lei 6.015/73).

II) Se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma integrante de **condomínio edilício 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 do imóvel usucapiendo (art. 7º do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

#### **c) Titulares de direitos falecidos**

Se o **titular de direito real do imóvel confinante tiver falecido**, é suficiente a anuência do inventariante ou de qualquer dos herdeiros (art. 1.158, §2º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG e art. 12 do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

#### **d) Usucapião de imóvel localizado em área onde foi realizado o parcelamento irregular do solo**

No caso de **usucapião em parcelamento irregular do solo cuja área da matrícula tenha sido alienada sob a forma de partes ideais**,

deverão anuir ou ser notificados todos os coproprietários, ou os coproprietários ocupantes dos lotes confrontantes, quando identificados na ata notarial (art. 1.158, §3º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

#### 12 – Imóvel Urbano

Se o imóvel for urbano, necessário apresentar o BIC ([clique aqui para emitir](#), se o imóvel é do município de Pouso Alegre) ou Certidão municipal ou Espelho do imóvel, no qual conste o número da inscrição/cadastro imobiliário e o valor fiscal do imóvel (art. 176, §1º, II, 3, “b”, da Lei 6.015/73 e art. 10, §3º, II, da Lei Estadual 15.424/04).

#### 13 – Imóvel Rural

Se o imóvel for rural, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- a) CCIR/INCRA ([clique aqui para emitir](#)): Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, atualizado e quitado (art. 22, §1º, da Lei 4.947/66 e art. 19, II, do Provimento nº 65/2017 do CNJ);
- b) CND do ITR ([clique aqui para emitir](#)): Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural, atualizada (art. 21 da Lei 9.393/96 e art. 22, §3º, da Lei 4.947/66);
- c) Último DIAT/ITR contendo o valor fiscal do imóvel ou certidão de valor fiscal expedida pelo Município (art. 10, §3º, II, da Lei Estadual 15.424/04).
- d) CAR: Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no Cadastro Ambiental Rural (art. 29, §3º, da Lei 12.651/12 e art. 19, I, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

#### 14 – Construção

Caso exista construção sobre o imóvel usucapiendo e o interessado queira regularizá-la no próprio procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião, necessário apresentar os documentos previstos no Checklist de Construção disponível em <https://www.ripousoalegre.com.br/checklist-documentos/>, conforme o imóvel seja urbano ou rural.

Observação 1: Caso não sejam apresentados os documentos necessários para a averbação da construção, concomitantemente ao registro da usucapião será realizada uma averbação na matrícula do imóvel noticiando a existência de **edificação não regularizada** (art. 1.164, §2º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG). A existência dessa construção não regularizada no imóvel não impedirá a escrituração e o registro de atos posteriores na matrícula do imóvel (art. 1.164, §3º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

Observação 2: 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, bem como que a mesma está submetida ao regime jurídico de condomínio edilício (art. 20, §4º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ e art. 1.163, §4º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG). Sendo assim, resta claro que o deferimento e consequente registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião **não** regulariza o condomínio edilício existente fisicamente no local. Para que seja possível a abertura de matrícula para a própria unidade autônoma (ex.: apartamento, loja etc), faz-se necessária a prévia regularização do imóvel, com o registro da instituição e convenção (se for o caso) do condomínio edilício e averbação da construção. Nesse caso, consultar o Checklist de Instituição de Condomínio Edilício disponível em <https://www.ripousoalegre.com.br/checklist-documentos/>.

Observação 3: algumas espécies de usucapião exigem que o **possuidor tenha estabelecido moradia no imóvel usucapiendo**. Nesses casos, é imprescindível que seja comprovada a existência de edificação no imóvel, ainda que não se promova a sua regularização concomitantemente ao reconhecimento da usucapião extrajudicial. As espécies de usucapião que possuem essa exigência de moradia são:

- Extraordinária Habitacional ou Pro Labore
- Ordinária Habitacional ou Pro Labore
- Constitucional Urbana
- Constitucional Rural
- Especial Urbana por Abandono de Lar

#### 15 – Certidões Judiciais (art. 4º, IV, do Provimento nº 65/2017 do CNJ e art. 216-A, III, da Lei 6.015/73)

Necessário apresentar certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e Federal, cíveis e criminais, e, no caso da Justiça Estadual, também as certidões vintenárias, expedidas pelo juízo do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, há até 30 dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

- a) Do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro;
- b) Do requerido (proprietário e titulares de direito sobre o imóvel usucapiendo) e respectivo cônjuge ou companheiro;
- c) De todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, nos casos de soma de posse anterior para completar o período aquisitivo do requerente.

Observação 1: será **dispensada a apresentação de Certidões Negativas dos Distribuidores** de ações em nome dos titulares do domínio quando sua obtenção for impossível, pelo desconhecimento dos dados de qualificação pessoal (RG, CPF e filiação), sendo suficiente a impressão do resultado da pesquisa online apenas com o nome (art. 1.157, §2º, do Provimento Conjunto 93/2020/TJMG).

**Usucapião Extrajudicial**

Observação 2: as certidões devem incluir os **feitos ativos, baixados e arquivados**, bem como aqueles em que o requerente for autor.

Observação 3: se houver **certidões positivas**, necessário apresentar certidão de objeto e pé ou histórico de tramitação do processo extraído do sítio eletrônico oficial do respectivo tribunal em que conste, no mínimo, a identificação do processo, das partes, da fase processual e do valor da causa (art. 1.002, §4º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG – disposição referente ao loteamento, aplicada por analogia).

**16 – Certidão que ateste a natureza do imóvel (art. 4º, VIII, do Provimento nº 65/2017 do CNJ)**

Deverá ser apresentada certidão do órgão municipal competente, se o imóvel for urbano, ou do INCRA, se o imóvel for rural, expedida há até 30 dias, demonstrando a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo.

Observação: Referido documento pode ser dispensado, no caso de imóvel rural, se o imóvel estiver localizado fora do perímetro urbano ou de expansão urbana e tiver CCIR vigente e, no caso de imóvel urbano, se originar de loteamento registrado, ou se pelo sistema de auditoria do cartório (Dimensor) for possível verificar que o imóvel está no perímetro urbano, possui cadastro municipal, e apresentar natureza de uso urbana.

**17 – Declarações específicas**

Necessário apresentar declaração específica feita pelo requerente nos seguintes casos:

**a) Usucapião constitucional rural:** declaração de que não é e nem foi, durante o tempo de posse exigido para configurar a usucapião, proprietário de outro imóvel urbano ou rural (art. 191 da CF e art. 1.239 do CC).

**b) Usucapião especial urbana coletiva:** declaração de que não é e nem foi, durante o tempo de posse exigido para configurar a usucapião, proprietário de outro imóvel urbano ou rural (art. 10 da Lei 10.257/01).

**c) Usucapião especial urbana por abandono de lar:** declaração de que não é e nem foi, durante o tempo de posse exigido para configurar a usucapião, proprietário de outro imóvel urbano ou rural (art. 1.240-A do CC).

**d) Usucapião constitucional urbana:** declaração de que não é e nem foi, durante o tempo de posse exigido para configurar a usucapião, proprietário de outro imóvel urbano ou rural, bem como de que não foi beneficiado anteriormente com esse mesmo direito, sendo esta a sua primeira e única aquisição de propriedade imóvel pelo direito previsto no art. 183 da Constituição Federal (usucapião constitucional urbana) (art. 183 da CF e art. 1.240 do CC).

Observação 1: as declarações acima mencionadas poderão ser prestadas na **própria ata notarial**, em **documento particular com firmas reconhecidas** ou em **instrumento público**.

Observação 2: **Modelos de declarações específicas – ANEXO 05**

**18 – Outros documentos**

Poderão ser apresentados pelo requerente ou solicitados pelo Oficial de Registro de Imóveis outros documentos comprobatórios que sejam necessários para a elucidação dos fatos e convencimento do Registrador (art. 17 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG e art. 216-A, §5º, da Lei 6.015/73).

**19 – Vias extras dos documentos para fins de notificação**

Necessário apresentar **vias extras do requerimento, da ata notarial, da planta e do memorial descritivo** para fins de notificação dos titulares de direitos não anuentes e/ou dos entes públicos que não aceitem notificações eletrônicas. Deverão ser apresentadas tantas cópias quantos forem os titulares de direitos e/ou entes públicos a serem notificados (art. 4º, §2º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

**ATENÇÃO**

Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que poderão ser solicitados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

**Usucapião Extrajudicial**

Segue, a seguir, lista de todos os atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Emolumentos anexas à Lei Estadual 15.424/04, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em: <https://www.ripousoalegre.com.br/tabela-de-custas/>.

| Item – Tabela (*)    | Tipo                        | Atos   |
|----------------------|-----------------------------|--|
| 7 – Tab 4            | <b>Prenotação</b>           | Prenotação   |
| 1-e – Tab 4          | <b>Averbação</b>            | AV de abertura de matrícula (caso necessário)  |
| 1-e – Tab 4          | <b>Averbação</b>            | AV de diferença de área apurada, quando a usucapião referir-se ao mesmo imóvel, mas a área usucapida for maior do que a constante da matrícula/transcrição (caso necessário) |
| 4-a – Tab 4          | <b>Matrícula</b>            | Abertura de nova matrícula (caso necessário)   |
| 1-e – Tab 4          | <b>Averbação</b>            | Restrições do loteamento (caso necessário)   |
| 1-e – Tab 4          | <b>Averbação</b>            | Inclusão ou alteração de Cadastros (caso necessário)   |
| 1-e – Tab 4          | <b>Averbação</b>            | Convenção de Condomínio (caso necessário)  |
| 8-a – Tab 4          | <b>Processamento</b>        | Usucapião  |
| 5 – Tab 8            | <b>Diligência</b>           | Diligência realizada (caso necessário)   |
| 4-b – Tab 8          | <b>Certidão</b>             | Certidão de intimação e decurso do prazo (para cada titular de direito/ente público que foi intimado e não se manifestou e para cada edital publicado)                       |
| 8-b – Tab 4          | <b>Registro</b>             | Usucapião – base de cálculo: maior valor (Valor fiscal – Valor declarado)  |
| 1-e – Tab 4          | <b>Averbação</b>            | Averbação da certificação no SIGEF/INCRA (caso necessário)   |
| 1-e – Tab 4          | <b>Averbação</b>            | Edificação não regularizada – se os documentos para a averbação da construção não forem apresentados (se for o caso)   |
| 1-j – Tab 4          | <b>Averbação</b>            | Averbação de Construção (cobrança individual por unidade imobiliária) (se for o caso)  |
| 1-e – Tab 4          | <b>Averbação</b>            | CND/INSS ou Dispensa da CND/INSS (se for o caso)   |
| 1 – Tab 8            | <b>Arquivamento</b>         | Arquivo (por folha)  |
| 4-a – Tab 8          | <b>Certidão</b>             | Certidão de inteiro teor   |
| 2-c – Tab 4          | <b>Notificação</b>          | Notificação de titular de direito não anuente e/ou ente público (por pessoa/ente público)  |
| Despesas Autorizadas | <b>Despesas Autorizadas</b> | Despesas com Correios, notificação pelo RTD, publicação de Edital (caso necessárias)   |

**ATENÇÃO**

1 - Esta relação de emolumentos e taxa de fiscalização judiciária procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais, que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.