**PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ-SP**

Roteiro para Usucapião Extrajudicial – artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº. 6.015/1973)

**Documentos a serem apresentados em conformidade ao Provimento nº. 65 de 14/12/2017 do CNJ**

1. Pedido inicial de reconhecimento extrajudicial de usucapião assinado por advogado ou defensor público constituído pelo(s) requerente(s);
2. Procuração pública ou particular (no último caso, deverá conter o reconhecimento de firma), com fins específicos;
3. Ata notarial lavrada por Tabelião de Notas desta Comarca;
4. Cópias autenticadas dos documentos do requerente, se pessoa jurídica, cópia autenticada do contrato social (último consolidado) ou estatuto social, todos os documentos (aditivo, ata, procuração, etc.), posteriores e certidão atualizada da junta comercial ou do Cartório de Registro Civil de Pessoa Jurídica atestando todos os arquivamentos;
5. Certidão(ões) de distribuição de ações da Justiça Estadual, da comarca da situação do imóvel e do domicílio do(s) requerente(s), assim como dos antecessores, se for o caso (dentro do prazo de validade);
6. Certidão(ões) de distribuição de ações da Justiça Federal, do(s) requerente(s), assim como dos antecessores, se for o caso (dentro do prazo de validade);
7. Planta e memorial descritivo assinados pelo(s) requerente(s) ou seu representante legal, titulares de domínio na matrícula/transcrição dos imóveis confrontantes e pelo responsável técnico, e com prova da ART ou RRT, assinado(a) pelo responsável técnico e comprovante de quitação, com firmas reconhecidas por semelhança ou autenticidade;
8. Justo título (se for o caso) ou documentos que comprovem a posse do imóvel (origem, continuidade, cadeia possessória e o tempo da posse);
9. Certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana do imóvel usucapiendo;
10. Escritura declaratória de únicos herdeiros com nomeação de inventariante (se for o caso, é obrigatório);

Observações:

\*imóveis sem registro: certidão negativa de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias ou certidão da transcrição aquisitiva, emitidas pelos registros de imóveis competentes das circunscrições que anteriormente tiveram a competência, dentro do prazo de validade (do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes).

\*se for imóvel unidade autônoma de condomínio edilício com o devido registro/averbação realizado é dispensada a apresentação de memorial descritivo, planta e ART/RRT, desde que no requerimento conste a descrição da respectiva matrícula do imóvel, sendo suficiente a anuência do síndico do condomínio.

\*nos termos do artigo 26, inciso II do Provimento nº. 65 de 14/12/2017 do Conselho Nacional de Justiça (Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras: II – no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado).

\*as despesas com eventuais notificações dos titulares de domínio e confrontantes, bem como dos entes públicos, serão cobradas ao final do processo.

**Tendo em vista a natureza do procedimento, o título estará sujeito a novas exigências, após sua qualificação.**