

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 (*sem firma reconhecida*), com fins específicos;
3. Ata notarial lavrada por Tabelião de Notas desta Comarca;
4. Cópias autenticadas dos documentos dos requerentes; 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), proprietário(s) e de todos os demais possuidores, assim como dos antecessores, dentro do prazo de validade;
 - Certidão de distribuição – falência, concordatas e recuperações.
 - Certidão de distribuição – inventários, arrolamentos e testamentos.
6. Certidão(ões) de distribuição de ações da Justiça Federal, da comarca da situação do imóvel e do domicílio do(s) proprietário(s) e de todos os demais possuidores, assim como dos antecessores, dentro do prazo de validade;
 - Certidão de distribuição - Justiça Federal de Primeiro Grau em São Paulo
 - Certidão de distribuição - Tribunal Regional Federal da 3ª Região.
7. Planta e memorial descritivo assinados pelo(s) requerente(s), 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) e demais documentos que comprovem a posse do imóvel usucapiendo (origem, continuidade, cadeia possessória e o tempo da posse);
9. Certidão dos órgãos municipais que demonstre a natureza urbana do imóvel usucapiendo;

Tendo em vista a natureza do procedimento, o título estará sujeito a novas exigências e a apresentação de documentação complementar.

OBSERVAÇÕES:

*Imóveis sem registro neste 1º RISA: 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 (1º, 3º, 6º, 9º e 14º RISP), dentro do prazo de validade (do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes).

*Se for imóvel unidade autônoma de condomínio edifício 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.

COBRANÇA

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.

*As publicações do Edital (R\$50,00 cada uma) serão cobradas no curso do processo.

GEOVANNA GIACOMETO / LETÍCIA THOMAZ

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

Rua Xavier de Toledo, nº. 183, 1º e 2º andar

Telefone: 4992-4455

Email: usucapiaoextrajudicial@prisa.com.br