

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ – SP

ROTEIRO PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Documentos a serem apresentados em conformidade ao Provimento nº. 149 de 30/08/2023 do CNJ e Art. 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº. 6.015/1973)

01. Pedido inicial de reconhecimento extrajudicial de usucapião, confeccionado nos termos do Art. 319 do CPC, assinado por advogado ou defensor público constituído pelo(s) requerente(s);
 02. Ata notarial lavrada por Tabelião de Notas desta Comarca;
 03. Procuração pública ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro, nos termos do Art. 401, inciso VI do Provimento nº. 149/2023 do CNJ;
 04. Cópias dos documentos dos requerentes (RG, CPF e certidão de nascimento/casamento); Se pessoa jurídica, cópia autenticada do contrato social (último consolidado) ou estatuto social, e todos os documentos posteriores (aditivo, ata, procuração, etc.), além de certidão atualizada expedida pela Junta Comercial ou certidão de breve relato expedida pelo Cartório de Registro Civil de Pessoa Jurídica atestando todos os arquivamentos;
 05. 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, devidamente preenchido e assinado(a) pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas por semelhança ou autenticidade, e comprovante de quitação do pagamento;
 06. 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);
 07. Certidões de distribuição de ações da Justiça Estadual, da comarca da situação do imóvel e do domicílio do(s) requerentes, titular(es) de domínio e direitos e de todos os demais possuidores, assim como dos antecessores, dentro do prazo de validade;
Anota-se que as certidões em nome das partes que não possuem CPF ou CNPJ, ou que o CPF/CNPJ não foi localizado, deverão ser requeridas diretamente com o distribuidor judicial.
 - Certidão de distribuição cível em geral – mais de 10 anos.
 - Certidão de distribuição – inventários, arrolamentos e testamentos.
 08. Certidões de distribuição de ações da Justiça Federal, da comarca da situação do imóvel e do domicílio do(s) requerentes, titular(es) de domínio e direitos e de todos os demais possuidores, assim como dos antecessores, dentro do prazo de validade;
Anota-se que as certidões em nome das partes que não possuem CPF ou CNPJ, ou que o CPF/CNPJ não foi localizado, deverão ser requeridas diretamente com o distribuidor judicial.
 - Certidão de distribuição cível – Seção Judiciária de São Paulo.
 - Certidão de distribuição cível - Tribunal Regional Federal da 3ª Região.
 09. Certidão dos órgãos municipais que demonstre a natureza urbana do imóvel usucapiendo (certidão de valor venal, certidão negativa de débitos, certidão de medidas e confrontações, quadra fiscal, etc);
- Tendo em vista a natureza do procedimento, o título estará sujeito a novas exigências e a necessidade de apresentação de documentação complementar.**

OBSERVAÇÕES

* Imóveis sem registro neste 1º RISA: Apresentar 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 (30 dias contados da prenotação) 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, nos termos do Art. 401, §5º do Provimento nº. 149/2023 do CNJ.

* Nos termos do Art. 407, §9º do Provimento nº. 149/2023 do CNJ, em consonância com o item 418.9 das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a notificação de Pessoa Jurídica deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal, assim, deverá ser indicado representante legal válido da empresa para sejam realizadas as devidas notificações – inviabilizando o procedimento extrajudicial caso não haja representação.

COBRANÇA

Nos termos do Art. 423, inciso II do Provimento nº. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, 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.

Em caso de INDEFERIMENTO do pedido o valor do depósito inicial não é devolvido.

* As despesas com eventuais notificações realizadas por Aviso de Recebimento – AR, serão cobradas ao final do procedimento.

* As despesas com eventuais notificações realizadas pelo Títulos e Documentos serão cobradas no curso do procedimento.

* As publicações do Edital serão cobradas no curso do processo.

GEOVANNA GIACOMETO / LETÍCIA THOMAZ

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

Telefone: 4992-4455

Email: usucapiaoextrajudicial@prisa.com.br