

# PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ – SP

## RELAÇÃO DE DOCUMENTOS 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. Juntar certidões de distribuição de ações da Justiça Estadual – Cíveis e Criminais, da Comarca da situação do imóvel e do domicílio do(s) requerentes, titular(es) de domínio e direitos sobre o imóvel e de todos os possuidores e respectivos cônjuges ou companheiro, se houver, expedidas nos últimos 30 dias – contados da prenotação, nos termos do Art. 401, IV, alíneas A, B e C do Provimento nº. 149/2023 do CNJ e item 416.2, IV, alíneas A, B e C, Seção XII, Capítulo XX, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Anota-se que as certidões em nome das partes que não possuem CPF ou CNPJ, ou que o CPF/CNPJ não foi localizado, poderão ser requeridas diretamente com o distribuidor judicial.

- Certidão de distribuição – inventários, arrolamentos e testamentos.

- Certidão de distribuição cível em geral – mais de 10 anos.

- Certidão de distribuição de ações criminais.

08. Juntar certidões de distribuição de ações da Justiça Federal – Cíveis e Criminais, da Comarca da situação do imóvel e do domicílio do(s) requerentes, titular(es) de domínio e direitos sobre o imóvel e de todos os possuidores e respectivos cônjuges ou companheiro, se houver, expedidas nos últimos 30 dias – contados da prenotação, nos termos do Art. 401, IV, alíneas A, B e C do Provimento nº. 149/2023 do CNJ e item 416.2, IV, alíneas A, B e C, Seção XII, Capítulo XX, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Anota-se que as certidões em nome das partes que não possuem CPF ou CNPJ, ou que o CPF/CNPJ não foi localizado, poderão ser requeridas diretamente com o distribuidor judicial.

- Certidão de distribuição Cível – Regional.
- Certidão de distribuição Cível – Tribunal Regional Federal da 3ª Região.
- Certidão de distribuição Criminal – Regional.
- Certidão de distribuição Criminal – Tribunal Regional Federal da 3ª Região.

09. Se positivas as certidões dos itens 07 e 08, apresentar as respectivas certidões de objeto e pé dos processos nela elencados.

10. 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);

### **OBSERVAÇÕES**

\* Imóveis sem registro neste 1º RISA: Apresentar certidão da transcrição aquisitiva do imóvel objeto do pedido e/ou dos imóveis confrontantes, ou certidão negativa com relação a eles, emitida 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).

\* 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 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.

\* A relação de documentos a serem apresentados refere-se apenas aos documentos iniciais para possibilitar o exame completo da documentação. Tendo em vista a natureza do procedimento, o título estará sujeito a solicitação de documentos complementares.

### **COBRANÇA**

Nos termos do Art. 423, inciso II do Provimento nº. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, os emolumentos serão cobrados da seguinte forma:

I – Pelo processamento inicial do pedido (ainda que haja indeferimento ou pedido de desistência esse valor não será devolvido) – 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro;

II – Pelo deferimento do pedido – 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro + Cobrança do valor para registro da aquisição (100%);

\* 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 e publicações do Edital serão cobradas no curso do procedimento.

**GEOVANNA GIACOMETO / LETÍCIA THOMAZ**

Rua Xavier de Toledo, nº. 183 – 1º e 2º Andar – Centro / Santo André

Telefone: 4992-4455

Email: usucapiaoextrajudicial@prisa.com.br