

USUCAPIÃO JUDICIAL
(Art. 1.238 e seguintes, do Código Civil)
DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: art. 1.238 e seguintes, do Código Civil.

II - Objetivo: adquirir uma propriedade ou qualquer direito real através do uso prolongado por um determinado tempo previsto em lei, ou seja, a prescrição aquisitiva.

Obs.1: as cópias dos atos judiciais deverão ser autenticadas pelo Escrivão ou Tabelião de Notas (art. 494, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: nos autos judiciais os juízes farão com que as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário (art. 225, da Lei nº 6.015/73).

Obs.3: nos autos judiciais que versem sobre **imóveis rurais**, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais (art. 225, §3º, da Lei nº 6.015/73).

Obs.4: tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial (art. 226, da Lei nº 6.015/73).

Obs.5: a listagem abaixo **não** é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

III – Documentos:

1. Cópia autenticada pelo Escrivão ou Tabelião de Notas (art. 494, §2º, da CNNR-CGJ/RS) do **mandado judicial**, instruído das cópias autenticadas, pelo Escrivão ou Tabelião de Notas, da petição inicial, da sentença de homologação com trânsito em julgado, da planta e do memorial descritivo, assinados pelo técnico responsável, se constantes do processo, juntamente com a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou o RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou o TRT (Termo de Responsabilidade Técnica) referente ao projeto, devidamente quitado.

Obs.1: a qualificação das partes deverá estar completa, de acordo com o disposto no [Provimento 61/2017, do CNJ](#) (se aplica aos autos judiciais).

Obs.2: a descrição do imóvel deverá estar de acordo com o disposto no art. 225, da Lei nº 6.015/73¹

Obs.3: caso não haja a informação sobre o registro do imóvel, acostar certidão para fins de usucapião existente no processo, consoante art.415, VIII, CNNR-CGJ/RS. Ademais, se o imóvel usucapido tiver como origem imóvel registrado em outra Circunscrição Imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor atualizada (30 dias), nos termos do art. 446, § 1º, CNNR-CGJ/RS, do Registro de Imóveis competente.

Obs.4: se foi concedido o benefício da justiça gratuita, deverá ser apresentada a decisão, em cópia autenticada pelo Escrivão ou Tabelião de Notas (art. 494, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.5: em se tratando títulos/documentos enviados via Sistema de Processo Judicial Eletrônico (E-PROC), não será necessário sua autenticação.

1 Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.



2. Caso a sentença tenha sido omissa quanto à inexigibilidade tributária, deverá ser apresentada a **guia de ITBI**, fornecida pela municipalidade competente, contendo a prova de quitação ou de reconhecimento de inexigibilidade (art. 627, e parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: quando não analisadas na via judicial, nem o registrador, tampouco o notário podem declarar incidência/isenção/imunidade tributárias, somente a autoridade fazendária pode fazê-lo (art. 7º, parágrafo único, do Decreto Estadual nº 33.156/89 e art. 627, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: exige-se a guia e não necessariamente o pagamento do tributo, já que pode haver inexigibilidades tributárias por imunidade, não-incidência e isenção que ficam condicionadas ao seu reconhecimento pelo órgão arrecadador (art.627, CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: tratando de guias emitidas pela Fazenda Municipal de Pelotas, estas deverão ser acompanhadas de "termo de quitação", ainda que não seja caso de recolhimento tributário, já que há cobrança de uma taxa de expediente, por parte do Município, para a emissão da guia.

3. SOMENTE em imóveis rurais apresentar:

3.1. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, referente ao último exercício, devidamente quitado (art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73 e art. 416, IX da CNNR – CGJ/RS).

Obs.1: o CCIR poderá ser emitido no link: <https://sncr.serpro.gov.br/ccir/emissao;jsessionid=-TAQpTm4T-kc39pnHMBdCyl0.ccir4?windowId=6db>.

Obs.2: dúvidas quanto à atualização dos dados do CCIR no link: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/atualizar-cadastro-de-imovel-rural#:~:text=Presencial%20%3A,unidades%20de%20atendimento%20por%20estado>.

3.2. Prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, mediante a apresentação das guias dos Documentos de Arrecadação de Receitas Federais – DARF, em via original ou por cópia autenticada, relativas ao recolhimento do imposto relativo aos últimos 05 (cinco) anos ou apresentação da certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos de imóvel rural, expedidas pela Secretaria da Receita Federal, dentro do prazo de validade (seis meses, contados da data de sua emissão). [art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73, art. 416, IX e arts. 639 a 642, todos da CNNR-CGJ/RS].

Obs.1: a certidão do ITR poderá ser emitida no link: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/ITR/Emitir>.

3.3. Georreferenciamento, com certificação do INCRA (art. 803 da CNNR-CGJ/RS, combinado com os arts. 176, §3º e 225, §3º, da Lei nº 6.015/73 e o art. 9º, do Decreto nº 4.449/02), apresentando:

a) Planta e memorial descritivo devidamente certificados pelo SIGEF, conforme determinam os arts. 176, §3º e 225, §3º, da Lei nº 6.015/73 e o art. 9º, do Decreto nº 4.449/02.

b) ART ou TRT, referente ao trabalho técnico (art. 9º, do Decreto nº 4.449/02; art. 643, CNNR-CGJ/RS).

c) Havendo diferença de área indicada no trabalho técnico, devidamente certificado pelo INCRA, com a área do imóvel objeto da usucapião, deverá ser apresentada declaração, assinada pelo(s) proprietário(s) e pelo profissional técnico, com firmas reconhecidas, esclarecendo os motivos da diferença de área/medidas perimetrais existentes. na qual deverá ser consignado expressamente que tal diferença não é decorrente de venda de parte do imóvel ou compra de parte do imóvel confrontante, nem decorrente de ocupação ou compra da posse de parte do imóvel confrontante ou, ainda, da venda ou perda da posse de parte do imóvel que se pretende retificar (art. 9º, §2º, do Decreto nº 4.449/02).

d) Declaração expressa de que foram respeitados os limites divisórios de todos os confrontantes, devidamente assinado pelo profissional habilitado e pelo(s) proprietário(s) com suas respectivas firmas reconhecidas (art. 9º, §§ 2º e 5º do Decreto nº 4.449/02).

Obs.1: a legislação frisa que “em nenhuma hipótese a adequação do imóvel às exigências do art. 176, §3º e §4º, e do art. 225, §3º, da Lei nº 6.015/73, poderá ser feita sem a certificação do memorial descritivo expedida pelo INCRA” (art. 9º, § 9º, do do Decreto nº 4.449/02).

Obs.2: cabe ao Oficial do Registro de Imóveis exigir que seja feito o georreferenciamento do imóvel antes do registro da sentença.

Obs.3: em outubro de 2021, o INCRA emitiu uma Nota Técnica, nº 3448/2021/DFG-1/DFG/DF/SEDE/INCRA², sobre usucapião no SIGEF, tal nota especifica os procedimentos para a submissão de parcelas no SIGEF para as situações de usucapião judicial ou

2 Disponível em:

https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2022/01/Nota_Tecnica_1204868_SEI_INCRA_10549950_Nota_Tecnica.pdf.



extrajudicial e orienta que: “nos casos de processos relativos à usucapião judicial, o mandado de registro expedido pelo juiz do processo, após o trânsito em julgado, caracteriza o documento de domínio, passível de registro e válido para a certificação, ficando condicionada, portanto, a certificação definitiva do imóvel, exclusivamente, após o trânsito em julgado da ação, com a expedição do mandado de registro”.

Obs.4: a certificação da poligonal objeto de memorial descritivo de imóvel rural foi regulamentada pela Instrução Normativa do INCRA nº 77 de 23 de agosto de 2013³, e é processada por meio do Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF, conforme art. 2º, da referida Instrução Normativa.

Obs.5: mais informações sobre o procedimento de georreferenciamento vide link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/georreferenciamento>.

4. SOMENTE em imóveis urbanos apresentar:

4.1. Documento oficial da Prefeitura Municipal, tal como carnê de IPTU ou **Certidão** que contenha informação do número da inscrição municipal do imóvel (art. 176, § 1º, 3, b, da Lei nº 6.015/73).

Obs.1: se o número da inscrição municipal constar da guia de ITBI não será necessário apresentar outro documento.

IV – Observações gerais:

1. Não constando do título algum dado de qualificação exigido pelo art. 500⁴, da CNNR-CGJ/RS, poderão os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais (originais ou cópias autenticadas).

Obs.1: para declaração de não existência de união estável vide modelo constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-nao-constituicao-de-uniao-estavel>.

2. Se o adquirente tem pacto antenupcial ou união estável (com documento formalizado), vide lista de documentos constante dos links:

a) **Pacto:** <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-pacto>.

b) **União estável:** <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-uniao-estavel>.

Obs.1: em caso de união estável sem documento formalizado, vide modelo de declaração constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-uniao-estavel-sem-contrato-escrito>.

3. Caso tenha ocorrido alguma alteração de denominação de logradouro público, inclusão/alteração de quarteirão, inclusão de distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, deverá ser apresentado documento oficial, emitido pela Prefeitura Municipal, informando expressamente tais inclusões/alterações (art. 498, da CNNR-CGJ/RS).

3 INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 77 DE 23 DE AGOSTO DE 2013. Regulamenta o procedimento de certificação da poligonal objeto de memorial descritivo de imóveis rurais a que se refere o § 5º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: https://sigef.incra.gov.br/static/documentos/in_77.pdf.

4 Art. 500 – A qualificação da pessoa física compreende: I – o nome completo; II – a nacionalidade; III – o estado civil e, em sendo casado, o nome do cônjuge, sua qualificação, regime de bens e registro do pacto antenupcial, quando for o caso; IV – a profissão; V – o domicílio e a residência; VI – o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Receita Federal – CPF ou do Registro Geral da cédula de identidade – RG, ou à falta deste, sua filiação. § 1º – O número do CPF é obrigatório para o registro dos atos de transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, dos quais o Notário ou o Registrador de Imóveis devam expedir a Declaração sobre Operação Imobiliária – DOI. • Instrução Normativa nº 1.112/10-RFB. § 2º – É obrigatória a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF das pessoas físicas estrangeiras, ainda que residentes no exterior, quando titularer bens e direitos sujeitos a registro público, inclusive imóveis.