Usucapião

A usucapião de bens imóveis é uma forma originária de se adquirir a propriedade, após a posse continuada desses bens. É necessário registrar a sentença proferida na ação de usucapião para efeito da publicidade e disponibilidade do imóvel.

O título para o registro da usucapião é a sentença declaratória de usucapião, acompanhada do mandado de matrícula e registro, conforme dispõe o art. 167, inciso I, item 28 c.c. art. 221, inciso IV, ambos da Lei dos Registros Públicos.

Requisitos do mandado de usucapião:

1) No mandado deverá conter o seguinte:

a) ordem para o registro da usucapião, nos termos da sentença declaratória de usucapião, devendo constar no mandado quais os números das folhas da sentença.

b) nome completo de todos os autores, a nacionalidade, o estado civil, a profissão, os números do RG e do CPF, endereço. Se pessoa jurídica é indispensável constar a razão social, o número do CNPJ e o endereço da sede. Sendo os autores casados, informar a qualificação completa do cônjuge (o nome completo, a nacionalidade, o estado civil, a profissão, os números do RG e do CPF, endereço). Informar ainda o regime de bens adotado, bem como se a celebração do casamento se deu antes ou após a vigência da Lei nº 6.515/77. No caso do regime de bens adotado depender de pacto antenupcial, informar o número, a data e o local do registro do pacto.

c) indicar o registro anterior (matrícula). Esse requisito é fundamental para evitar que subsistam dois registros válidos do mesmo imóvel.

d) a data em que a sentença de usucapião transitou em julgado.

2) Juntar cópia autenticada das seguintes peças processuais

a) sentença/acórdão.

b) memorial descritivo homologado pelo juiz na sentença.

c) planta homologada pelo juiz na sentença.

d) cópia da folha do demonstrativo do carnê do IPTU, se o imóvel for urbano. Sendo rural, apresentar certidão negativa do ITR ou o comprovante de pagamento dos últimos 05 anos desse. Apresentar ainda comprovante de pagamento do CCIR. Observo que se o autor não for beneficiário da assistência judiciária gratuita é indispensável a apresentação da DIAT para que seja possível verificar o valor venal do imóvel.

3) Requisito geral da sentença:

Na sentença deverão constar quais os números das páginas referentes ao memorial descritivo e da planta que foram homologados.

4) Requisitos gerais do mandado:

Conforme os itens 54 e 54.1 do Capítulo IV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, na elaboração do mandado o escrivão-diretor autenticará e conferirá as peças que a forma e certificará a autenticidade da assinatura do juiz que subscreveu o documento, indicando-lhe o nome, o cargo e o exercício no juízo. Nela deve estar sempre indicado o feito de que extraídas e, constituindo um conjunto de cópias ou reproduções de peças de autos de processo, deve possuir termos de abertura e encerramento, com a numeração de todas as folhas, devidamente rubricadas pelo escrivão-diretor, e indicação do número destas, de modo a assegurar ao executor da ordem, ou ao destinatário do título, não ter havido acréscimo ou subtração de peças ou folhas integrantes;

5) Apresentar comprovante de recolhimento do imposto de transmissão "inter vivos" – ITBI (devido em razão da legislação de Piracicaba).