



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

USUCAPIÃO

INSTRUÇÕES PARA PETIÇÃO INICIAL

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO



SUMÁRIO

I.	A espécie de Usucapião	pág 3
II.	O(s) autor(es) e seus documentos	pág 4
III.	O imóvel usucapiendo	pág 6
IV.	Antecipação de perícia	pág 7
V.	Os requisitos da usucapião	pág 8
VI.	O pólo passivo da ação de usucapião	pág 11
VII.	Certidão de distribuição cível e Certidão de objeto e pé	pág 13
VIII.	Valor da causa	pág 14
IX.	Despesas processuais	pág 15

I. A ESPÉCIE DE USUCAPIÃO

1. A usucapião pode ser:

a. usucapião extraordinária (Código Civil, art. 1.238, *caput*); ou

b. usucapião extraordinária com moradia ou produção (Código Civil, art. 1.238, par. único);

c. usucapião especial rural (Constituição, art. 191; Código Civil, art. 1.239);

d. usucapião especial urbana (Constituição, art. 183; Código Civil, art. 1.240);

e. usucapião especial urbana por abandono de lar (Código Civil, art. 1.240A);

f. usucapião ordinária (Código Civil, art. 1.242, *caput*);

g. usucapião ordinária decorrente de registro cancelado (Código Civil, art. 1.242, par. único);

h. usucapião coletiva (Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, art. 10).

II. O(S) AUTOR(ES) E SEUS DOCUMENTOS

- 1.** Se o(s) autor(es) é(são) pessoa(s) física(s):
- a.** Procuração (original e recente)
 - b.** RG e CPF
 - c.** Prova do estado civil (certidão de nascimento ou de casamento recente, original ou em cópia autenticada)
 - d.** Incluir o cônjuge no polo ativo (apresentar procuração, RG e CPF)
 - e.** Pode ser apresentada declaração de cônjuge ou ex-cônjuge, com firma reconhecida, dizendo que não se opõe à pretensão do(s) autor(es)
 - f.** Pode ser apresentada partilha de bens (homologada em juízo, ou por escritura pública), segundo a qual o imóvel usucapiendo ficou destinado exclusivamente ao(s) autor(es), com exclusão do ex-cônjuge
 - g.** O(s) autor(es) pode(m), ainda, requerer a citação de cônjuge ou ex-cônjuge
 - h.** Em caso de viuvez, trazer certidão de óbito do cônjuge falecido

- i.* Em caso de viuvez, esclarecer, também, se a posse foi exercida durante o casamento e, no caso afirmativo, incluir os herdeiros do cônjuge falecido no polo ativo (apresentar procuração, RG e CPF)
 - j.* Pode ser apresentada declaração de cada herdeiro maior e capaz, com firma reconhecida, dizendo que não há interesse no imóvel usucapiendo nem em integrar o polo ativo
 - h.* O(s) autor(es) pode(m), ainda, requerer a citação de herdeiro
- 2.** Se o(s) autor(es) é(são) pessoa(s) jurídica(s):
- a.* Procuração
 - b.* Contrato social ou estatutos (última versão, com indicação clara de quem seja o representante legal)
 - c.* Não é preciso trazer contrato social ou estatutos, se a procuração *ad iudicia* tiver sido passada por escritura pública

III. O IMÓVEL USUCAPIENDO

1. Esclarecer qual seja a localização do imóvel, da maneira mais completa possível, e qual seja o registro (matrícula ou transcrição) afetado.
2. Trazer memorial descritivo e planta (ou croqui) ou desde logo concordar com a perícia antecipada (item IV, abaixo)
 - a. O memorial descritivo e a planta (ou o croqui) têm de conter as medidas perimetrais e o cálculo da área, o ponto de amarração (distância entre o imóvel ao mais próximo ponto de intersecção de vias públicas) e a indicação dos confrontantes.
3. Trazer fotografias (internas e externas) do imóvel e de suas imediações, com explicações e indicações.
4. Esclarecer se o imóvel usucapiendo tem seus limites e confrontações bem descritos na matrícula ou em transcrição, o que eventualmente poderá tornar desnecessária a realização de perícia técnica.

IV. ANTECIPAÇÃO DE PERÍCIA (PERÍCIA ANTECIPADA)

- I.** Esclarecer se há concordância com a antecipação da perícia.
 - a.** A perícia antecipada tem por finalidade conferir a localização e as reais medidas perimetrais do imóvel usucapiendo, para possibilitar a futura abertura de matrícula com maior segurança e, eventualmente, para apurar os confrontantes do imóvel.

V. OS REQUISITOS DA USUCAPIÃO

1. É necessário:

a. esclarecer:

1. os requisitos legais, um a um;
2. a data de início da posse, objetivamente;
 - a. se a posse se iniciou antes de 10 de janeiro de 2003, é importante prestar atenção às regras do Código Civil, arts. 2.028 e 2.029.
3. a origem da posse (título e modo de aquisição, como compra e venda, ocupação, locação, comodato);
4. o justo título (original ou cópia autenticada), se for o caso de usucapião ordinária (Código Civil, art. 1.242);
5. a destinação do imóvel usucapiendo (Código Civil, art. 1.238, par. único; art. 1.240; art. 1.240-A; art. 1.242, par. único; Lei 10.257/2001, art. 10);
6. os atos de posse, com indicação das pessoas ou famílias que a exerceram, descrevendo as acessões e benfeitorias realizadas no imóvel

usucapiendo e os atos de conservação praticados, com referência às datas respectivas, mesmo que aproximadas;

- b.** apresentar documentos comprobatórios da posse como de dono, para todo o período (por exemplo: pagamento de IPTU, de luz, de água e esgoto; despesas com edificação, reforma ou conservação; correspondências antigas); basta apresentar dois documentos mais antigos e dois mais recentes;
- c.** apresentar, cada autor, declaração de próprio punho e sob as penas da lei:
 - 1. de que não é dono de nenhum outro imóvel, e de que usa o imóvel usucapiendo para sua moradia, ou para moradia de sua família (usucapiões do Código Civil, art. 1.240, e da Lei 10.257/2001, art. 10);
 - 2. de que utiliza o imóvel para moradia, ou nele realiza obras ou serviços de caráter produtivo (usucapiões do Código Civil, art. 1.238. par. único);
 - 3. de que utiliza o imóvel para moradia, ou que no imóvel foram realizados investimentos de interesse social e econômico; a declaração tem de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

estar acompanhada de documento que prove que a aquisição foi onerosa e fora feita com base num registro que posteriormente veio a ser cancelado (usucapião do Código Civil, art. 1.242, par. único).

VI. O POLO PASSIVO DA AÇÃO DE USUCAPIÃO

- 1.** Requerer as citações e intimações (Cód. de Proc. Civil, art. 282, II e VII) apresentando completa qualificação (nome, RG, CPF e endereço com CEP) dos:
 - a.** titulares de domínio; e
 - b.** confrontantes tabulares (donos dos imóveis confrontantes, indicados pelo Registro de Imóveis); e
 - c.** dos confrontantes de fato (ocupantes dos imóveis confrontantes); e
 - d.** antecessores na posse e eventuais ocupantes do próprio imóvel usucapiendo.
- 2.** É importante observar as informações prestadas pelo Ofício do Registro de Imóveis, para determinar quem deva ser citado.
- 3.** Se entre as pessoas por citar houver falecido, trazer certidão que comprove (a) a existência



de inventário (ou arrolamento) e *(b)* quem seja o inventariante.

- a.* Se não houver sido aberto inventário ou arrolamento, indicar todos os herdeiros, com qualificação e endereço completo.
4. Se o imóvel usucapiendo for um apartamento em condomínio edilício regularmente instituído, trazer apenas o nome do síndico (não é necessário citar confrontantes).
5. Em qualquer caso, a citação sempre pode ser dispensada se o(s) autor(es) trouxer(rem) declaração de anuência dada por titular de domínio ou confrontante, com firma reconhecida.

VII. CERTIDÃO DE DISTRIBUIÇÃO CÍVEL E CERTIDÃO DE OBJETO E PÉ

- 1.** Trazer certidão do distribuidor cível, com prazo de vinte anos (contados da data do ajuizamento da ação para trás), em nome:
 - a.** do(s) autor(es); e
 - b.** do(s) antecessor(es) na posse, se o(s) autor(es) requerer(em) que o tempo deles seja computado com o seu, para atingir o prazo de usucapião (Código Civil, art. 1.243); e
 - c.** dos titulares de domínio.
- 2.** Quanto aos titulares de domínio, a certidão de distribuição tem de abranger, também, inventários e arrolamentos.
- 3.** Trazer certidão de objeto e pé, se em alguma certidão constar:
 - a.** ação referente à posse ou à propriedade;
 - b.** ação de despejo;
 - c.** inventário ou arrolamento de titular de domínio.



VIII. VALOR DA CAUSA

1. Corresponde ao valor venal de referência do imóvel usucapiendo *ou*, excepcionalmente, ao valor de avaliação do imóvel usucapiendo (trazer comprovante desse valor).
2. Trazer o carnê do IPTU do ano da distribuição da ação ou informação da Prefeitura Municipal.

IX. DESPESAS PROCESSUAIS

1. *Despesas processuais iniciais*: taxa judiciária (1% sobre o valor da causa); taxa pela juntada de procuração *ad iudicia*; despesas de citação.
2. Informações completas sobre despesas processuais podem ser obtidas no *site* do Tribunal de Justiça:
[\(<http://www.tjsp.jus.br/Egov/IndicesTaxasJudiciarias/DespesasProcessuais/Default.aspx?f=2>\)](http://www.tjsp.jus.br/Egov/IndicesTaxasJudiciarias/DespesasProcessuais/Default.aspx?f=2).
3. Em caso de requerimento de gratuidade da Justiça, a declaração de pobreza, se for apresentada, recomenda-se seja acompanhada de:
 - a. declaração de imposto de renda do último exercício, ou declaração de próprio punho, sob as penas da lei, informando que é isento; e
 - b. demonstrativo de rendimentos, e informações sobre o patrimônio.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
2014

TEXTO: JUIZ JOSUÉ MODESTO PASSOS



**CORREGEDORIA
GERAL DA JUSTIÇA**



ARTES GRÁFICAS - TJSP