

ORIENTAÇÕES PARA SOLICITAÇÃO DA CERTIDÃO DE QUESITOS PARA FINS DE USUCAPIÃO (CARTÓRIO)

Esta certidão visa instrumentalizar os processos de usucapião extrajudicial ou judicial.

1. Como requerer?

Interessado deverá preencher o formulário de requerimento, com todos os dados do imóvel, anexando os seguintes documentos:

- Cópia do IPTU;
- Certidão de Origem do imóvel, expedida pela PBH, no caso de lote aprovado; ou Memorial Descritivo e Planta, no caso de se tratar de terreno indiviso.

2. Onde requerer?

Deverá ser requerida nos 7 cartórios de registro de imóveis de Belo Horizonte;

- Antes de sua solicitação pode o interessado solicitar informações junto ao cartório, quanto a correta descrição atual ou antiga do imóvel.
- Caso o imóvel já tenha pertencido a outro município e a pesquisa nos cartórios da capital seja negativa, a pesquisa deverá ser requerida também no cartório de registro de imóveis da comarca anterior.

3. Qual o conteúdo da certidão?

A certidão de quesito para fins de usucapião certificará:

- Existência ou não de registros relativos ao imóvel.
- Existência ou não de ônus reais; ou de ações reais ou pessoais reipersecutórias.
- Se for o caso, existência de disponibilidade de área de um imóvel do qual foram destacadas partes sem, contudo, terem sido feitas as remissões necessárias.

4. Quais os quesitos para busca?

Como forma de orientar as buscas, poderá ser usada a diretriz constante do Termo de Cooperação 01/2014, de 13/02/2014, firmado entre os oficiais de registro de imóveis de Belo Horizonte e a Vara de Registros Públicos, conforme abaixo:

- a) O imóvel encontra-se matriculado na Serventia?
(Se houver matrícula, basta apresentar a certidão de matrícula, não havendo necessidade de analisar os demais quesitos).
- b) O imóvel encontra-se registrado na Serventia?
(Se houver registro, basta apresentar a certidão do registro, não havendo necessidade de analisar os demais quesitos).
Caso não encontrada matrícula ou registro, prosseguir com a pesquisa abaixo.
- c) Com base nos registros de imóveis vizinhos (mesmo quarteirão ou bairro), é possível identificar a área maior que deu origem ao imóvel?
- d) Existe registro de loteamento referente ao bairro onde se localiza o imóvel?
- e) Existe registro de área ou terreno indiviso na região do imóvel, em nome do proprietário presumível?
- f) Existem imóveis de propriedade do suposto proprietário, ou por ele alienado, tendo por objeto imóveis situados no lugar onde se localiza o imóvel, com origem na transcrição/matricula indicada?
(Nos casos em que houver necessidade de apurar área remanescente de terrenos indivisos, dos quais foram desmembradas áreas menores, outro quesito poderá ser acrescentado).