




CARTILHA DE RECOMENDAÇÕES À INSTRUÇÃO DAS AÇÕES DE USUCAPIÃO DE SERRA/ES

Esta cartilha da Comissão de Direito Imobiliário da 17ª Subseção da OAB SERRA, foi confeccionada para orientar a advocacia serrana quanto à instrução e principais recomendações no manejo das ações de usucapião, evitando óbices processuais que prolongam desnecessariamente o processo, com fim de simplificar a tramitação. Recomenda-se sua observação principalmente na comarca de Serra/ES, pois todo o estudo e pesquisa de campo foi promovida através de demandas reais, exclusivamente da região.




1. Qualificar o cônjuge, se houver, do autor e do réu. Lembrar ainda de informar se são casados entre si.

2. O polo passivo da ação deve corresponder aos reais proprietários, segundo informado no registro de imóveis, bem como, o último adquirente.

3. Atenção quanto ao réu falecido. Nesse caso, fica a necessidade de instruir a existência de inventário com apontamento do representante legal do espólio. Aqui, também há a necessidade da qualificação dos herdeiros e seus cônjuges.

4. Quando o réu for pessoa jurídica, examinar perante a JUCEES ou órgão de registro equivalente, a regularidade da baixa, extinção ou liquidação.

5. Evitar as diversas indicações de proprietários desconhecidos, sem esgotar as vias normais de identificação nos registros oficiais de proximidade à região.



6. Respeitar a data de validade da certidão do imóvel, quando do período de distribuição da ação.

7. Colacionar a certidão do imóvel, seja ela positiva ou negativa, e na sua falta, providenciar sua regularidade junto aos cartórios de registro de Vitória/ES.

8. Examinar a correspondência do endereço de localização do imóvel com a atualidade Municipal. As vezes a região já recebeu outro nome, dificultando as diligências do processo.

9. Recomenda-se que a planta do imóvel seja georreferenciada. A planta ainda deve ser firmada por profissional habilitado em ART, onde também deve demonstrar a situação da área, a indicação dos confrontantes, além de possibilitar uma certa localização visual.

10. Caso a pretensão usucapienda seja da parcialidade do imóvel, a planta também deve apontar sua metragem correspondente. Além da metragem parcial, também deve se destacar possíveis divergências de metragem entre a petição inicial, a certidão do imóvel e a realidade do imóvel.



11. Ser criterioso quanto à atribuição do valor à causa.

12. Terceiros interessados devem ser citados. Para tanto observe o exemplo dos detentores, celebrantes de contrato de compra e venda, usufrutuário ou beneficiários de servidão, além de seus respectivos cônjuges.

13. Observar a necessidade documental de colacionar a certidão negativa cível, ou quando inviável, pelo menos a relacionada à existência de outras ações possessórias em relação às partes e o bem usucapiendo.

14. Observar que, de acordo com a modalidade do usucapião, fica necessário a juntada da certidão negativa de outras propriedades, incluindo-se àquelas em nome do cônjuge.

15. Reproduzir contrafé em quantidade idêntica aos citados, além dos documentos básicos de instrução, por exemplo, a planta reduzida e a certidão de ônus.

16. Observar a necessidade de apresentar certidão negativa de testamento.



REALIZAÇÃO

Ítalo Scaramussa Luz
Presidente da 17ª Subseção

Josias Marques de Azevedo
Vice-presidente da 17ª Subseção

Suellen de Oliveira Mendes
Presidente da Comissão

Érik Freitas Gonçalves
Vice-presidente da Comissão

Sâmara Gomes de Oliveira
Membro da Comissão

Walas Paiva Espindola
Membro da Comissão