



Procedimentos e Documentos necessários para Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial

DOS DOCUMENTOS DO ADVOGADO

Requerimento ao Tabelião de Notas, devidamente, constituído pelo requerente, com o pedido de reconhecimento da modalidade de usucapião pretendida e da legislação aplicável, da descrição do imóvel e a origem desde a aquisição como o antecessor e que desde a aquisição continua a exercer a posse mansa e pacífica e exclusiva, sem qualquer constrangimento, impugnação, contestação, turbação, moléstia e sem interrupção, com o “animus domínio”, constando as informações:

a) Nome do requerente com a qualificação completa, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião.

b) O justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

c) Descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo, ainda, constar as características do imóvel, tais como: a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo.

d) A modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional e o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão do imóvel usucapiendo;

e) Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica-ART ou o registro de responsabilidade técnica-RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional

f) O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial urbano incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.



Procedimentos e Documentos necessários para Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial

Continuação

DA ATA NOTARIAL:

- a)** Certidão de registro atualizada do cartório de Registro de Imóveis usucapiendo;
 - b)** Descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo, ainda, constar as características do imóvel, tais como: a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;
 - c)** O tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
 - d)** A forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
 - e)** A modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
 - f)** O número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
 - g)** O valor do imóvel usucapiendo;
 - h)** Outras informações que o Tabelião de Notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como: depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;
 - i)** Documentos pessoais e certidões de registro civil (atualizada - validade 90 dias) de casamento ou de nascimento (se for o caso);
 - j)** Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional;
- Obs.: não é mais imprescindível, mas quando possível a planta deverá estar assinada também pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;**



Procedimentos e Documentos necessários para Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial

Continuação

DA ATA NOTARIAL:

- k)** Tratando-se de imóvel em condomínio: declaração firmada pelo síndico, com firma reconhecida, atestando conhecer os possuidores e o tempo de posse; acompanhada da prova de sua eleição;
- l)** Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio dos requerentes, comprovando a inexistência de Ação Possessória ou Reivindicatória envolvendo o imóvel usucapiendo;
- m)** Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem e origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel;
- n)** Certidões negativas do Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel usucapiendo.
- o)** O Tabelião poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial, que será cobrado em separado, podendo constar imagens, arquivos eletrônicos, além de depoimento de testemunhas, não podendo, basear-se apenas em declarações do requerente.

ESCREVENTE RESPONÁVEL
Leonardo C. Soares : (83) 98863-0270
tabelionato@toscanodebrito.com.br



Anexo

Prazos do USUCAPIÃO conforme Código Civil Brasileiro

Art. 1.238 – Aquele que, por 15(quinze) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé;

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a 10(dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Art. 1.239 – Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a 50H (cinquenta hectares), tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.240 – Aquele que possuir, como sua, área urbana de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Art. 1.240-A – Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Art. 1.242 – Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Art. 1.243 – O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.