



TERCEIRO TABELIONATO DE NOTAS DE JUNDIAÍ/SP

Tabeliã Ana Carolina Fanucci Moraes De Almeida

Rua Comendador Gumerindo Barranqueiros, 151 - Jardim Santa Teresa / Jundiaí-SP

Tel.: (11) 2449-1777 WA.: (11) 94724-5620 Site: www.cartoriojundiai.com.br

ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O QUE É USUCAPIÃO?

A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade pela posse prolongada do bem. Desde março de 2016, com a entrada em vigor do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), é possível que o interessado busque o reconhecimento da sua propriedade imobiliária direto nas serventias extrajudiciais, sem a necessidade de recorrer ao Judiciário. Este procedimento foi denominado de usucapião extrajudicial ou administrativa.

O Novo Código de Processo Civil acrescentou o art. 216-A à Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), com a possibilidade de se processar o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião junto ao Oficial de Registro de Imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo. É facultado aos interessados a opção pela via judicial ou extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de 30 dias ou a desistência da via judicial para a promoção da via extrajudicial.

A usucapião extrajudicial foi regulamentada pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo por meio do Provimento nº 58/2015 e pelo Conselho Nacional de Justiça por meio do Provimento nº 65/2017.

O QUE É ATA NOTARIAL?

Ata notarial é o instrumento público no qual a requerimento de pessoa interessada, o tabelião formaliza um documento narrando fielmente tudo aquilo que verifica com seus próprios sentidos, sem emissão de opinião, juízo de valor ou conclusão, ou seja, narra e materializa os acontecimentos em sua essência, constitui prova dotada de fé pública.

PROCEDIMENTO PARA A ELABORAÇÃO DA ATA NOTARIAL:

O primeiro passo é ir ao Tabelionato de Notas do município onde estiver localizado o imóvel usucapiendo para fazer uma ata notarial, na qual deverá constar a declaração do tempo de posse do interessado e da inexistência de ação possessória ou reivindicatória envolvendo o respectivo imóvel. Posteriormente, o interessado, representado por advogado, deverá apresentar a ata notarial e os demais documentos necessários ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

O procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião envolve a análise da documentação apresentada, a publicação de edital, a manifestação dos confrontantes e do Poder Público. Observação: a rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

QUANTO CUSTA?

O custo do ato é tabelado por lei em todos os cartórios deste Estado. Para verificar os valores, consulte o tabelião de sua escolha ou acesse a tabela do valor da ata notarial no site www.cnbsp.org.br (tabela 1 e Enunciado CNB, item 2) e o valor do registro no site www.registradores.org.br.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A PRÁTICA DO ATO:

1. Documentos pessoais do(s) REQUERENTE(S), CONFRONTANTES, TÍTULAR(ES) DE DIREITO - se houver e ADVOGADO(A)-se houver - PESSOA FÍSICA:

- CPF ou Carteira de Habilitação
- RG ou Carteira de Habilitação
- Certidão nascimento (em bom estado), se for solteiro



TERCEIRO TABELIONATO DE NOTAS DE JUNDIAÍ/SP

Tabeliã Ana Carolina Fanucci Moraes De Almeida

Rua Comendador Gumerindo Barranqueiros, 151 - Jardim Santa Teresa / Jundiaí-SP

Tel.: (11) 2449-1777 WA.: (11) 94724-5620 Site: www.cartoriojundiai.com.br

- Certidão de casamento, se for casado (em bom estado)
- Certidão de casamento com a devida averbação nos casos de divorciado, separado ou viúvo (em bom estado)
- Escritura de pacto antenupcial e seu registro, se houver
- Comprovante de endereço com CEP
- Profissão (declaração)

2. Documentos pessoais do(s) REQUERENTE(S), CONFRONTANTES, TÍTULAR(ES) DE DIREITO - se houver - PESSOA JURÍDICA:

- Contrato ou Estatuto Social Consolidado e Alterações devidamente registradas no órgão competente (Jucesp-extraído pelo site e Registro Civil de Pessoa Jurídica).
- Ata da Assembleia de eleição da diretoria
- Cartão de CNPJ (extraído no site www.receita.fazenda.gov.br)
- Certidão Conjunta de Débitos da Receita Federal (PGFN) (extraído no site www.receita.fazenda.gov.br)
- Documentos pessoais do representante legal (todos os elencados no item 1)

OBSERVAÇÕES

- ✓ A participação dos confrontantes, advogado e eventuais titulares de direitos é recomendada para a elaboração de título completo para o procedimento perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, sendo obrigatória sua qualificação indicativa na ata notarial.
- ✓ Sendo qualquer das partes casada ou conviver em união estável, apresentar os mesmos documentos do cônjuge ou companheiro.
- ✓ Se houver incapaz, espólio, massa falida, empresário ou sociedade em recuperação judicial, apresentar alvará.
- ✓ Se houver representação por procuração, apresentar a certidão da procuração, original, com prazo máximo de 90 dias de sua expedição.
- ✓ Nos casos de documentos estrangeiros, os mesmos deverão ser traduzidos por tradutor juramentado e encaminhados ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos do atual domicílio das partes OU caso o país de origem faça parte da Convenção de Haia (verificar no site www.cnj.jus.br) o documento deverá ser apostilado.
- ✓ Serão aceitos como documentos de identificação: Registro Geral; Carteira Nacional de Habilitação, modelo atual; carteira de exercício profissional; passaporte, que, na hipótese de estrangeiro, deve estar com o prazo do visto não expirado; Carteira de Trabalho e Previdência Social, modelo atual e carteira de identificação funcional dos Magistrados, membros do Ministério Público e da Defensoria Pública).

Para maior conveniência do usuário, o Tabelionato, a pedido da parte interessada, poderá providenciar todas as certidões listadas, sendo o pagamento das custas incluído no total final do serviço prestado.

3. Documentos que COMPROVEM A POSSE:

- Considera-se outorgado o consentimento dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova de quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o



TERCEIRO TABELIONATO DE NOTAS DE JUNDIAÍ/SP

Tabeliã Ana Carolina Fanucci Moraes De Almeida

Rua Comendador Gumerindo Barranqueiros, 151 - Jardim Santa Teresa / Jundiaí-SP

Tel.: (11) 2449-1777 WA.: (11) 94724-5620 Site: www.cartoriojundiai.com.br

requerente ou contra seus cessionário envolvendo o imóvel usucapiendo. Exemplos: a) Compromisso ou recibo de compra e venda; cessão de direitos e promessa de cessão; b) pré-contrato; proposta de compra; c) reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar; d) procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel; e) escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; f) documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação (art.13 “caput” e §1º do Provimento 65/2017 do CNJ).

- Qualquer outro documento que demonstre a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel (art.216-A, Lei 6015/73).

4. Documentos do IMÓVEL URBANO:

- Espelho do IPTU ou certidão do valor venal do ano vigente (alguns municípios permitem a extração através do site da prefeitura)
- Certidão de matrícula ou transcrição ou Certidão negativa de existência de matrícula (tem validade de 30 dias da expedição e é obtida nos Cartórios de Registro de Imóveis OU mencionar o número da matrícula e cartório competente para que o Tabelionato faça a solicitação).
- Certidão Negativa de tributos imobiliários (alguns municípios permitem a extração através do site da prefeitura)
- Certidão negativa de condomínio, quando necessário (obtida junto à administradora do condomínio), quando necessário.
- Valor da atribuído ao imóvel (declaração) ou avaliação
- Planta e Memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado com prova da Anotação de Responsabilidade Técnica-ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica-RRT e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo (se houver) ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título (se houver).

5. Documentos do IMÓVEL RURAL:

- Certidão de matrícula ou transcrição ou Certidão negativa de existência de matrícula (tem validade de 30 dias da expedição e é obtida nos Cartórios de Registro de Imóveis OU mencionar o número da matrícula e cartório competente para que o Tabelionato faça a solicitação).
- Certidão de regularidade fiscal do imóvel (extraído no site www.receita.fazenda.gov.br) ou apresentação dos 05 últimos ITR'S
- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (INCRA/CCIR) (extraído no site www.incra.gov.br)
- Última Declaração do Imposto sobre a Propriedade Rural (ITR) com o seu devido recolhimento
- Valor atribuído ao imóvel (declaração) ou avaliação
- Cadastro Ambiental Rural (CAR)
- Certificado do Incra de que não há sobreposição de área

6. Documentos do BEM MÓVEL:

- Documento que comprove a propriedade do bem
- Documento que comprove o valor do bem (por exemplo Tabela FIPE, Declaração do Imposto de Renda, Avaliação)

7. Certidões Negativas:

- Cível (extraída no site www.tjsp.jus.br)
- Criminal (extraída no site www.tjsp.jus.br)
- Trabalhistas (extraída nos sites www.tst.jus.br/certidao e portal.trt15.jus.br/ceat)



TERCEIRO TABELIONATO DE NOTAS DE JUNDIAÍ/SP

Tabeliã Ana Carolina Fanucci Moraes De Almeida

Rua Comendador Gumerindo Barranqueiros, 151 - Jardim Santa Teresa / Jundiaí-SP

Tel.: (11) 2449-1777 WA.: (11) 94724-5620 Site: www.cartoriojundiai.com.br

- Protesto (Cartório de Protesto)
- Receita Federal (obtida através do site www.receita.fazenda.gov.br)
- Justiça Federal (obtida através do site www.jfsp.jus.br)

OBSERVAÇÕES:

- certidões do local onde o imóvel se encontra e do local de residência do(s) requerente(s).

As partes poderão encaminhar toda a documentação no e-mail fornecido pelo Escrevente/Substituto responsável pela lavratura do ato, sendo que, no dia da assinatura da escritura deverão ser apresentados TODOS OS DOCUMENTOS NA FORMA ORIGINAL.



TERCEIRO TABELIONATO DE NOTAS DE JUNDIAÍ/SP

Tabeliã Ana Carolina Fanucci Moraes De Almeida

Rua Comendador Gumerindo Barranqueiros, 151 - Jardim Santa Teresa / Jundiaí-SP

Tel.: (11) 2449-1777 WA.: (11) 94724-5620 Site: www.cartoriojundiai.com.br

Modalidades da usucapião e seus requisitos

Em breve síntese, o direito admite as seguintes modalidades de usucapião:

Usucapião Extraordinária

Base legal – Art. 1.238 do Código Civil.

Prazo – 15 anos de posse ininterrupta¹ e sem oposição², exercida com animus domini³.

Tipo de posse – posse justa. Posse justa é aquela que não decorre de violência⁴, clandestinidade⁵ ou precariedade⁶.

Outra exigência – não há.

Usucapião Extraordinária Moradia ou Produção

Base legal – Art. 1.238, § único do Código Civil.

Prazo – 10 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com animus domini.

Tipo de posse – posse justa.

Outras exigências – comprovação de moradia habitual⁷ ou realização de obras ou serviços produtivos no imóvel; não há necessidade de ser o único bem do interessado e nem limites sobre as dimensões do imóvel.

Usucapião Ordinária

Base legal – Art. 1.242 do Código Civil.

Prazo – 10 anos de posse ininterrupta e sem oposição.

Tipo de posse – posse de boa-fé⁸. O justo título presume a boa-fé.

Outras exigências – é necessário a apresentação de justo título⁹.

Usucapião Ordinária decorrente de justo título

Base legal – Art. 1.242, § único do Código Civil.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição.

Tipo de posse – posse de boa-fé.

Outras exigências – é necessário apresentar justo título; prova do cancelamento do registro e no imóvel o interessado ter estabelecido sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Usucapião Especial Urbano

Base legal – Art. 183 da CF, art. 9º, da Lei 10.257/01¹⁰ e art. 1.240 do Código Civil.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com animus domini.

Tipo de posse – posse de boa-fé.

Outras exigências – área urbana inferior a 250 m²; comprovação de moradia ou da família; prova de que o possuidor não é proprietário de outro imóvel; prova de que o possuidor não se valeu, anteriormente, de igual benefício.

Usucapião Ordinária Rural

Base legal – Art. 191 da CF e art. 1.239 do Código Civil.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com animus domini.

Tipo de posse – posse de boa-fé.

Outras exigências – área rural não superior a 50 hectares; comprovação de moradia e ter tornado o imóvel produtivo por trabalho do possuidor ou de sua família; prova de que o autor não é proprietário de outro imóvel. Usucapião Especial Rural Base legal – Art. 1º da Lei 6.969/81.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição.



TERCEIRO TABELIONATO DE NOTAS DE JUNDIAÍ/SP

Tabeliã Ana Carolina Fanucci Moraes De Almeida

Rua Comendador Gumerindo Barranqueiros, 151 - Jardim Santa Teresa / Jundiaí-SP

Tel.: (11) 2449-1777 WA.: (11) 94724-5620 Site: www.cartoriojundiai.com.br

Tipo de posse – posse justa.

Outras exigências – área rural não superior a 25 hectares; ter tornado o imóvel produtivo por trabalho do possuidor ou de sua família; prova de que o autor não é proprietário de outro imóvel.



TERCEIRO TABELIONATO DE NOTAS DE JUNDIAÍ/SP

Tabelliã Ana Carolina Fanucci Moraes De Almeida

Rua Comendador Gumerindo Barranqueiros, 151 - Jardim Santa Teresa / Jundiaí-SP

Tel.: (11) 2449-1777 WA.: (11) 94724-5620 Site: www.cartoriojundiai.com.br

Usucapião Familiar

Base legal – Art. 1.240-A do Código Civil. Prazo – 2 anos de posse ininterrupta e sem oposição, direta com exclusividade.

Tipo de posse – posse justa. Outras exigências – área urbana não superior a 250m² ; bem comum (em mancomunhão), comprovação de moradia ou de sua família; prova de que o cônjuge ou companheiro abandonou o lar¹¹; prova de que o autor não é proprietário de outro imóvel.

Usucapião Indígena

Base legal – Art. 33 da Lei 6.001/73. Prazo – 10 anos de posse ininterrupta, exercida com animus domini.

Tipo de posse – posse justa. Outras exigências – trecho de terra não superior a 50 hectares; ser índio, integrado ou não.

Usucapião Coletiva

Base legal – Art. 10 da Lei 10.257/01.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor.

Tipo de posse – posse de boa-fé. Outras exigências – área urbana com mais de 250 m²; comprovação de que se trata de população de baixa renda; comprovação de moradia familiar; prova de que os autores não são proprietários de outros imóveis; intervenção obrigatória do MP.

Observação: Esta modalidade será utilizada, se inviável as demais modalidades.

Usucapião em defesa na ação reivindicatória (Art. 1.228, § 4º do Código Civil). Não é possível o seu reconhecimento na esfera extrajudicial.

¹Contínua, ou seja, sem descontinuidade, suspensão ou cessação.

²De forma mansa e pacífica.

³Aquele que age e possui o imóvel como seu, como se dono fosse.

⁴Vilolência é o ato pelo qual se toma de alguém, abruptamente, a posse de um imóvel.

⁵A clandestinidade caracteriza-se por atuar às escondidas. A aquisição da posse é obtida sorrateiramente.

⁶Posse precária é a daquele que recebe a coisa com a obrigação de restituir, e arroga-se a qualidade de possuidor, abusando da confiança, ou deixando de devolvê-la ao proprietário ou ao legítimo possuidor.

⁷Ato de morar ou habitar o imóvel.

⁸A posse é de boa-fé quando o possuidor tem a convicção de que a sua posse não prejudica ninguém e desconhece qualquer vício.

⁹Enunciado nº303 do Conselho de Justiça Federal: “Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse”.

¹⁰ A lei 10.257/01 diz que o herdeiro legítimo continua na posse do antecessor, desde que resida no imóvel na abertura da sucessão.

¹¹Há quem entenda que a prova do abandono de ser feita sob o império do contraditório.