

ATA NOTARIAL USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL (ADMINISTRATIVO)

1 - DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

a) Requerimento para LAVRATURA DE ATA NOTARIAL de constatação da exteriorização da posse e dos indícios da sua duração para fins de RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO (modelo cartório).

No requerimento do interessado deverá constar, além da descrição detalhada do imóvel **usucapiendo**:

- 1- Declaração de desconhecimento da existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo;
- 2- Informações de pessoas a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores;
- 3- A modalidade da usucapião pretendida, cumprimento de seus requisitos e a qualificação da posse;
- 4- Valor de mercado do imóvel usucapiendo.

b) CERTIDÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL a ser usucapido, se registrado, ou certidão negativa para fins de usucapião, caso não haja registro. Apresentar também certidões atualizadas dos imóveis dos confinantes, caso possuam matrícula ou transcrição.

c) PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL, assinada pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e nas matrículas dos imóveis confinantes, e pelo profissional, legalmente habilitado, responsável por sua elaboração, com reconhecimento de todas as firmas. (apresentar mais 4 copias simples no RGI);

d) MEMORIAL DESCRITIVO da área objeto da usucapião, assinada pelo profissional, legalmente habilitado, responsável por sua elaboração, com reconhecimento de sua firma, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional (**ART-CREA, CRAU, ...**);

e) CERTIDÕES DE DISTRIBUIÇÕES da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas: a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião.

Vai demonstrar a inexistência de ações em curso que caracterizem oposição à posse do imóvel, ou a sua improcedência, com trânsito em julgado, comprovando a natureza mansa e pacífica da posse;

f) JUSTO TÍTULO OU QUAISQUER OUTROS DOCUMENTOS que demonstrem 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, recebimento de correspondências, instrumentos de compra e venda ou promessa de compra e venda, declarações de imposto de renda que citam o imóvel, verificação pelo Tabelião de Notas de construções e plantações realizadas pelos ocupantes, ou outros elementos que fizer constar da ata notarial.

g) DOCUMENTOS PESSOAIS (CPF, RG, Certidão de Casamento, de Nascimento, contrato de união estável, comprovante de residência, dos requerentes, interessados e confinantes que sejam citados na Ata Notarial) (**cópias autenticadas e Certidões com prazo de validade de 90 dias**). OAB e CPF do(s) advogado(s). (**cópias autenticadas**).

Observação

Consultar a Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do TJRJ nº 23/2016 e art. 216-A da Lei nº 6015/73 (inserido pelo art. 1071 do NCPC).

2-LEMBRETES:

-DAS ANUÊNCIAS (ART. 12 do Prov. CGJ-RJ nº 23-2016):

- As anuências dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, e nas matrículas dos imóveis confinantes, poderá ser certificada na própria ata notarial, **ou prestada em documento apartado, público ou particular, com reconhecimento de firma, declarando-se o conhecimento da planta e do memorial descritivo e a concordância com o procedimento.**

- A anuência **do titular** de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo deve ser acompanhada também por seu cônjuge, quando casado for. **Ainda, tratando-se de pessoa falecida, a anuência poderá ser prestada pelo inventariante ou pelos herdeiros identificados em escritura pública declaratória da inexistência de outros herdeiros, da qual poderá constar a concordância; e, no caso de imóvel não objeto de registro ou transcrição, pelos ocupantes identificados na ata notarial.**

- Poderá anuir como **confinante**, tratando-se de **condomínio especial**, o síndico; **no condomínio geral, qualquer dos condôminos**; em caso de bem objeto de meação, qualquer dos cônjuges ou meeiro; tratando-se de pessoa falecida, o inventariante ou os herdeiros identificados em escritura pública declaratória da inexistência de outros herdeiros, da qual poderá constar a concordância; e, **no caso de imóvel não objeto de registro ou transcrição, os ocupantes identificados na ata notarial.**

- Considera-se anuente o proprietário que tenha concordado prévia e documentalmente com a transmissão da posse ou propriedade do imóvel, desde que haja reconhecimento de firma ou registro público, e não haja dúvida quanto à identificação do imóvel.

- É dispensada a anuência dos confrontantes quando o imóvel usucapiendo for unidade autônoma cujos limites, perfeitamente discriminados no assento imobiliário, coincidam com a descrição no memorial apresentado, salvo no caso de unidades em sobrados e assemelhadas, segundo prudente critério do Oficial.

- É igualmente dispensada a anuência dos confrontantes quando o imóvel usucapiendo for área cujos limites, perfeitamente discriminados no assento imobiliário, coincidam com a descrição no memorial.

- No caso de imóvel ou proprietário atingido por ordem de indisponibilidade, é necessária a anuência da autoridade judicial ou administrativa.

- **DA DISPENSA DA ANUÊNCIA EXPRESSA (§13 do art. 216-A da lei 6.015/73):** caso algum dos proprietários e confrontantes não seja encontrado, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um, interpretado o silêncio do notificando também como **concordância**.

-Serão arquivadas as cópias autenticadas de todos os documentos, encaminhando os originais para o RGI.

-A ata notarial poderá ser lavrada independentemente do preenchimento dos requisitos da usucapião extrajudicial, devendo consignar que as partes foram cientificadas de que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião, que poderá ocorrer em juízo na falta de requisitos do processamento perante o Registro de Imóveis. (art. 5º Prov. 23/2016-CGJ-RJ)

-DA VERIFICAÇÃO DA POSSE:

- Verificar se a posse do interessado é **originária** ou **sucessória**.

-Sendo **sucessória**, verificar se foi adquirida a título **singular** (compra, doação, etc) ou **universal** (herança).

Tratando-se de posse a título **universal**, verificar se há inventário concluído ou em andamento e se há outros Herdeiros envolvidos.

-Tratando-se de posse a título **singular**, verificar se o interessado está somando o tempo da posse anterior com o tempo da sua posse, e se a posse ou posses anteriores são contínuas e pacíficas. Não devem ser consideradas posses por períodos interrompidos.

-Se o requerimento for para reconhecimento de usucapião ordinária, o tempo da posse do requerente e ou dos antecessores deve constar de **justo título** (algum documento escrito válido de transmissão da posse).

3 - EMOLUMENTOS

Serão devidos emolumentos correspondentes a um ato **com valor declarado**, pelo valor de mercado do nem, calculados em conformidade com a Lei nº 3.350/99.