



ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O que é ata notarial de usucapião extrajudicial?

É o ato notarial em que o Tabelião atesta a existência, a origem, a natureza, o período e a continuidade da posse exercida pelo Requente, vale dizer, pela pessoa interessada na aquisição originária da propriedade com base no exercício da posse, observados os requisitos da lei. Atualmente, essa possibilidade encontra-se regulada pelo art. 384 do NCPC/2015 e pelo art. 216-A, I, da Lei nº 6.015/73 introduzido pelo art. 1.071 do NCPC/2015.

Após a lavratura da escritura pública, é preciso leva-la a procedimento de registro no Registro de Imóveis da situação do bem, e, no caso de imóveis rurais, também ao INCRA para emissão de CCIR atualizada em nome do Requerente.

Documentos:

Requerente:

- Carteira de identidade e CPF;
- Se casado, certidão de casamento, CPF e qualificação completa do cônjuge;
- Se separado ou divorciado, a certidão de casamento deverá estar atualizada com a averbação do divórcio ou da separação.

Imóvel:

- Planta e Memorial Descritivo, preferencialmente, assinados por profissional legalmente habilitado e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel e na matrícula dos imóveis confinantes.
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) quitada junto ao Conselho de Fiscalização Profissional.



- Certidões Negativas dos Distribuidores (Justiça Estadual e Federal) da comarca do domicílio do Requerente e da situação do imóvel.
- Justo título que demonstre a origem, a natureza, o período e a continuidade da posse (ex.: pagamento de impostos e taxas).
- Documento que comprove o tempo de posse do Requerente e/ou seus antecessores.
- Certidão de ônus reais ou Certidão Negativa do imóvel usucapiendo e dos confinantes (art. 4º do Prov. nº 23/2016 da CGJ-RJ).
- Consulta ao Banco e à Central de Indisponibilidade de Bens (art. 6º do Prov. nº 23/2016 da CGJ-RJ).

Obs:

Caso o Requerente não disponha de todos os documentos, é possível a lavratura da ata notarial, porém com a expressa ciência de que esta não valerá como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para instrução de requerimento extrajudicial de usucapião, em juízo, na falta dos requisitos para processamento perante o Registro de Imóveis (art. 5º do Prov. nº 23/2016 da CGJ-RJ).

Valor da Escritura: Varia de acordo com o valor do imóvel, nos termos da tabela da Corregedoria Geral da Justiça do RJ e art. 8º do Prov. nº 23/2016 da CGJ-RJ.