



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 e regulamentada pelo Prov. nº23/2016 CGJ-RJ e pelo Prov. nº65/2017 CNJ.

Após a lavratura da escritura pública, é preciso levá-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:

Requerimento (art. 319 NCPC, no que couber, e art. 3º Prov. nº65/2017 CNJ):

- Modalidade de usucapião desejada e sua base legal ou constitucional;
- Origem e características da posse, existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel, com referência às respectivas datas de ocorrência;
- Nome e estado civil de todos os possuidores anteriores, cujo tempo de posse foi somado ao do Requerente para completar o período aquisitivo;
- Matrícula ou Transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;
- Valor do imóvel.
- Assinatura do advogado ou defensor público constituído pelo Requerente.
- Tantas vias quantos forem os Proprietários/Possuidores/Ocupantes e Titulares de direitos reais ou outros direitos registrados ou averbados sobre o imóvel, cujas



assinaturas não constem da Planta nem do Memorial Descritivo (art. 4º, §2º, Prov. nº65/2017 CNJ).

- Subscrito pelo Requerente e seu cônjuge/Companheiro, se houver, ressalvados os casos em que forem casados sob o Regime da Separação Absoluta de Bens (art. 4º, §4º, Prov. nº65/2017 CNJ).

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 (georreferenciados, na forma da Lei nº10.267/2001) ambos com firmas reconhecidas (art. 4º, §6º, Prov. nº65/2017 CNJ) do profissional legalmente habilitado e dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel e na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título (arts. 10, II, e 12, caput e §1º, Prov. nº 23/2016 CGJ-RJ e art. 4º, II, Prov. nº65/2017 CNJ), ressalvados os casos em que o imóvel for **unidade autônoma de condomínio edilício** ou **loteamento regularmente instituído**, bastando, neste caso, que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula (art.4º, 5º, Prov. nº65/2017 CNJ) e que haja declaração de anuência do Síndico do condomínio regularmente instituído (art.6º Prov. nº65/2017 CNJ).
- Na hipótese de **condomínio edilício de fato**, isto é, sem o respectivo registro do ato da incorporação ou sem a devida averbação da construção, será necessária a anuência de todos os Titulares de direitos constantes da Matrícula (art.7º Prov. nº65/2017 CNJ).



- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) quitada junto ao Conselho de Fiscalização Profissional (art. 10, IV, Prov. nº23/2016 CGJ-RJ e art. 4º, III, Prov. nº65/2017 CNJ).
- Certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural, respectivamente, do imóvel, nos termos da IN INCRA nº82/2015 e da Nota Técnica INCRA/DF/DFC nº02/2016, expedida até 30 (trinta) dias antes do requerimento (art. 4º, VIII, Prov. nº 65/2017 CNJ).
- Certidões Negativas dos Distribuidores (Justiça Estadual e Federal) em nome do Requerente/Proprietário/Possuidores/Ocupantes (nestes dois últimos casos, na hipótese de sucessão de posse) e respectivos cônjuges/companheiros, se houver, todas expedidas na comarca de seu domicílio e na da situação do imóvel (art.4º, IV, Prov. nº 65/2017 CNJ e art. 216-A, III, LRP), com menos de 30 (trinta) dias.
- Justo título que demonstre a origem, a natureza, o período e a continuidade da posse (ex.: pagamento de impostos e taxas) (art. 4º, III, Prov. nº65/2017 CNJ e art.10, VI, Prov.23/2016 CGJ-RJ).
- 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).

Advogado(s):

- Procuração, pública ou particular com firma reconhecida, com poderes especiais e expressos, outorgados pelo Requerente e seu cônjuge/companheiro ao(s) advogado(s) OU declaração, no caso de defensor público (art. 4º, VI e VII, Prov. nº65/2017 CNJ).

Obs:

- Todos os documentos deverão ser apresentados no original (art.4º, §1º, Prov. nº65/2017 CNJ).



- Se necessário poderão ser solicitados outros documentos, além de diligência no local (art. 5º, §1º, Prov. nº65/2017 CNJ) e/ou depoimento de testemunhas e/o dos confrontantes, a critério da Tabeliã (art.4º, I, “g”, Prov. nº65/2017 CNJ).
- O requerimento poderá ser instruído com mais de 1 (uma) ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo (art.4º, §7º, Prov. nº65/2017 CNJ).
- Se o pedido de usucapião versar sobre mais de 1 (um) imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de 1 (um) único requerimento e 1 (uma) só ata notarial, desde que contíguas as áreas e pertencentes à mesma circunscrição (art. 14 Prov. nº23/2016 CGJ-RJ e art.4º, §11, Prov. nº 65/2017 CNJ).
- Em caso de composesse, o requerimento deverá ser preenchido por todos os possuidores em comum (art.8º Prov. nº65/2017 CNJ).
- Será necessária a consulta prévia ao Banco e à Central de Indisponibilidade de Bens (art. 6º do Prov. nº 23/2016 da CGJ-RJ).
- A ata notarial será lavrada pelo Tabelião de Notas do município em que estiver localizado o imóvel ou a maior parte dele (art. 5º Prov. nº65/2017 CNJ).
- Poderão constar da ata notarial documentos, imagens, sons gravados em arquivos eletrônicos, depoimentos de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do Requerente (art. 5º, §2º, Prov. nº65/2017 CNJ).
- 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).



A **Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial** não tem valor de confirmação ou de estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o Registrados de Imóveis (art.5º, §3º, Prov. nº65/2017 CNJ).

Valor da Ata Notarial: Varia de acordo com o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do IPTU (urbano) ou ITR (rural), ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado, nos termos da tabela da Corregedoria Geral da Justiça do RJ (art. 8º do Prov. nº 23/2016 da CGJ-RJ e art.4º, §8º, Prov. nº65/2017 CNJ).