

Usucapião – ATA NOTARIAL

O Que é?

O instituto do Usucapião é uma das formas de aquisição de propriedade, seja de bem móvel ou imóvel, cujos requisitos para sua obtenção são, além do exercício de posse mansa e pacífica, o requisito temporal correspondente a um prazo determinado pela Legislação de forma prolongada e ininterrupta. Com o advento no código de processo civil em vigor - Lei Federal nº 13.105 /2015, o procedimento que era exclusivamente judicial, passou a ser possível também extrajudicialmente. O Procedimento de Usucapião Extrajudicial, que deve ser assistido por advogado, se dá em duas etapas: I) Ata Notarial lavrada em Cartório de Notas, e que se não for o caso de diligência no imóvel, poderá ser feita por Tabelionato da escolha do possuidor; II) Registro da Ata Notarial perante o Cartório de Imóveis de localização do bem, com apresentação de planta, memorial descritivo e outros documentos, com a citação e concordância da União, Estado e Município.

Documentos necessários:

DO IMÓVEL URBANO (Originais)

1 – Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional (ART-CREA ou CAU) e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel a ser usucapido e na matrícula dos imóveis confinantes; A planta e o memorial devem vir acompanhados de declarações assinadas (firma reconhecida), pelos titulares dos direitos dos imóveis CONFRONTANTES (imóveis que fazem limite, imóveis vizinhos); Na descrição da planta a referência do limite é o IMÓVEL e não a pessoa titular do direito;

2 - Certidão Narrativa municipal, com VALOR da AVALIAÇÃO emitida pelo Setor Tributário Municipal; Devendo constar os limites e as confrontações; Se o imóvel for urbano, a descrição, além do detalhamento da área do terreno, também deve conter, se houver, o detalhamento da área construída, identificando os cômodos existentes e o ano da construção.

3 - Certidão de propriedade e ônus (imóvel matriculado) – CARTORIO DE IMOVEIS de Paudalho - 36361021; Se o imóvel NÃO possuir MATRÍCULA, apresentar certidão NEGATIVA de registro imobiliário;

4- Escritura, contrato, notas promissórias, ou recibo anterior; PROCURAÇÃO se houver;

5 – Certidão Negativa de IPTU exarada pelo Setor Tributário – 3636-1027, atualizada;

6 – Comprovantes de contas de água (Compesa) ou contas de luz (Celpe), no caso de casa, ou outra construção;

7 – Certidão do Distribuidor – Solicitar no Fórum da Cidade – Levando cópias de RG e CPF em nome dos Requerentes, e dos Possuidores anteriores (dos últimos 10 anos) .

8- Apresentação de 02 (duas) testemunhas;

9- Cópia da OAB do advogado, caso ele já nessa etapa preste assistência.

DO(S) DECLARANTE(S) E DA TESTEMUNHAS (cópias Autenticadas):

1 – CPF, Identidade, e comprovante de residência, profissão das partes contratantes;

2 - Certidão de casamento ou nascimento – Caso foi casado, cópias de RG e CPF da Esposa;

3 – 02 testemunhas, com cópias de RG, CPF, comprovante de residência, certidão de casamento ou nascimento e profissão.

OBS: Na fase que a Usucapião se processar perante o Cartório de Imóveis, será necessário o acompanhamento por Advogado, devendo ser indicado o numero de sua OAB;

DO IMÓVEL RURAL (Originais)

1 – Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional (ART-CREA ou CAU) e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel a ser usucapido e na matrícula dos imóveis confinantes; A planta e memorial devem vir acompanhados de declarações assinadas (firma reconhecida), pelos titulares dos direitos dos imóveis CONFRONTANTES (imóveis que fazem limite, imóveis vizinhos); Na descrição da planta a referência do limite é o IMÓVEL e não a pessoa titular do direito;

2 – Certidão Narrativa municipal, com VALOR da AVALIAÇÃO emitida pelo Setor Tributário – 3636-1027; Devendo constar os limites e as confrontações; Se o imóvel for urbano, a descrição, além do detalhamento da área do terreno, também deve conter, se houver, o detalhamento da área construída, identificando os cômodos existentes e o ano da construção.

3 – Certidão de propriedade e ônus (imóvel matriculado) – CARTORIO DE IMOVEIS de Paudalho - 36361021 ; Se o imóvel NÃO possuir MATRÍCULA, apresentar certidão NEGATIVA;

4 – Escritura , contrato, ou recibo anterior; PROCURAÇÃO se houver;

5 – CCIR do INCRA (certificado de cadastro de imóvel rural);

6 – Certidão Negativa de Débito do imposto rural emitida pela Secretaria da Receita Federal.