

REQUISITOS PARA OBTENÇÃO DA ATA NOTARIAL PARA USUCAPIÃO EM CONFORMIDADE COM O PROVIMENTO 03/2016 – CGJ/CE

IMPORTANTE

A Ata Notarial é a narração objetiva, fiel e detalhada de fatos presenciados ou verificados pelo Tabelião de Notas. A Ata Notarial é um dos elementos que servirá para instruir o processamento do usucapião na forma prevista no art. 1.071 do Novo Código de Processo Civil.

Para a lavratura da ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o tabelião deverá deslocar-se até o imóvel usucapiendo e verificar a exteriorização da posse, constatar fatos, examinar documentos e ouvir testemunhas.

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 tramitar em juízo na falta de requisitos do processamento perante o Registro de Imóveis.

Os emolumentos terão por base os valores previstos para as faixas dos Códigos 002007 a 002017, da Tabela de Emolumentos vigente. Sendo calculado de acordo com o valor venal do imóvel usucapido. Os emolumentos deverão ser pagos previamente.

Para fins de cálculo dos emolumentos, o valor venal do imóvel será aquele constante no último lançamento do IPTU, não possuindo cadastro, a avaliação do município para fins de transmissão, ou, ainda, o valor apurado em laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado com inscrição no órgão competente, que servirá de base de cálculo para a cobrança dos emolumentos referente ao processo de usucapião.

1.DO REQUEIMENTO DA ATA NOTARIAL

O interessado usucapiendo, representado por advogado, solicitará Ata Notarial instruindo-a com uma petição constando inicialmente o seguinte:

1.1. Completa qualificação do usucapiendo.

1.2. Identificação do imóvel usucapiendo (com o nº de inscrição do IPTU, e matrícula se houver):

1.2.1. com indicação de suas características e confrontações (com nome dos confrontantes), localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, escala no memorial descritivo e na planta, nos termos dos Arts. **176, II, 3, b.**, e Art. **225** da Lei nº **6.015/73**. (ATENÇÃO: observar os detalhes desses artigos).

1.2.2. caso o imóvel usucapiendo esteja localizado em condomínio edilício ou condomínio de salas comerciais regularmente constituídos, com suas construções averbadas no registro imobiliário, sua descrição deverá corresponder a matrícula já existente.

OBS: se a unidade localizada em condomínio residencial ou de salas comerciais regularmente constituídos, porém com suas construções ainda NÃO averbadas no registro imobiliário, sua descrição deverá corresponder a já existente no cartório de registro tomando por base o registro da Instituição, Especificação, Convenção de Condomínio e Regimento Interno.

1.3. Indicação do nome, identidade, CPF, e estado civil dos confinantes, e outros que possam atestar a posse.

1.4. Declaração expressa do requerente usucapiente:

1.4.1. do tempo de posse do requerente e de seus antecessores, se mansa, pacífica e sem oposição exercida com *animus domini*, suas circunstâncias e características,

1.4.2. da forma de utilização (se para moradia, ou para investimento de interesse econômico, ou outros) do imóvel pelo requerente, com menção expressa quanto à existência ou não de parcelamento do solo para fins urbanos sobre o imóvel e o valor de avaliação do imóvel;

1.4.3. indicando a modalidade da usucapião pretendida (com a indicação da disposição legal);

1.4.4. da inexistência de outros compossuidores;

1.4.5. declaração de eventual acréscimo da posse atual, quando admitida, à de antecessor, mencionando as datas das cessões para confirmação da cadeia;

1.4.6. existência ou não de título, indicando as razões que impossibilitam seu registro, quando houver;

1.4.7. de que desconhece(m) a existência de ação possessória ou reivindicatória, ou qualquer outra ação envolvendo a posse/propriedade do imóvel usucapiendo;

1.4.8. de que não ingressou com a postulação da usucapião na esfera jurisdicional, relativamente ao imóvel em questão;

1.5. Indicação do valor venal do imóvel conforme documento municipal indicando o último lançamento do IPTU, não possuindo cadastro, a avaliação do município para fins de transmissão, ou, ainda, o valor apurado em laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado (CRECI-CE) com inscrição no órgão competente, que servirá de base de cálculo para a cobrança dos emolumentos referente ao processo de usucapião.

2. DOS DOCUMENTOS QUE DEVERÃO ACOMPANHAR O REQUIMENTO (apresentação prévia a Ata Notarial)

2.1. Certidão referente ao estado civil do interessado quando pessoa física; ou contrato social, aditivos e certidão simplificada atualizada da JUCEC, quando se tratar de pessoa jurídica, acompanhado da cópia da(s) identidade(s), e CPF(s) do(s) requerente(s) usucapiente(s);

2.2. Planta, memorial descritivo, e prova de anotação de responsabilidade técnica (ART) no respectivo conselho de fiscalização profissional :

2.2.1 Na planta deverá ter a assinatura e reconhecimento de firma por autenticidade do usucapiente ou de quem tenha poderes para representá-lo, do profissional habilitado responsável, com a indicação do seu número de cadastro junto ao CREA ou CAU (Lei nº 12.378/2010), de outros titulares de direitos reais averbados ou registrados na matrícula, transcrição ou inscrição do imóvel usucapiendo, e de seus confinantes. Excepcionalmente a Ata Notarial poderá ser feita sem as assinaturas dos confinantes na planta.

2.2.2. No memorial descritivo a assinatura e reconhecimento de firma por autenticidade do usucapiente ou de quem tenha poderes para representá-los, bem como do profissional habilitado responsável. O memorial deverá ser apresentado também em arquivo eletrônico.

2.2.3. Indicação na planta do número da ART ou RRT;

2.2.4 Indicação na planta da escala;

2.2.5. Na planta o nº do registro do imóvel usucapiendo e de seus confinantes, quando houver;

2.2.6. Na ART ou RRT a assinatura e reconhecimento de firma por autenticidade do usucapiente ou de quem tenha poderes para representá-lo, bem como do profissional habilitado responsável;

2.2.7. Na planta e no memorial descritivo as características e confrontações do imóvel usucapiendo, atendendo ao que dispõe os Arts. 176, II, 3 .a. e .b. e Art. 225 da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

2.3. Certidões negativas dos distribuidores da justiça estadual e federal, expedidas em nome do(s) postulante(s)/cônjuge/companheiro(a), e da pessoa jurídica quando requerente, demonstrando a inexistência de ações em andamento que caracterizem oposição à posse do imóvel, comprovando não haver litígio e, ainda, a natureza mansa e pacífica da posse.

2.3.1. Deverão ser apresentadas certidões em nome do requerente e, nos casos de “*accessio possessionis*” e/ou “*sucessio possessionis*”, de todos os que tiverem tido posse durante o prazo necessário para a usucapição, de acordo com o requerente;

2.3.2. Havendo ação de usucapição referente ao imóvel usucapiendo deverá ser apresentada certidão da secretaria da vara informando a suspensão do processo.

2.4. Certidões negativas (cartórios de registro de imóveis) expressamente específicas para fins de usucapição, referente ao endereço dos imóveis usucapiendo e dos confinantes, emitidas por todos os cartórios de registro de imóveis da comarca onde o imóvel usucapiendo está localizado, certificando não haver registro:

2.4.1. Caso o imóvel usucapiendo (e os dos confinantes) possua registro, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor da matrícula, informando se a área objeto da usucapição está situada em área maior, se há ônus reais e ações reais/pessoais reipersecutórias do imóvel (com a menção específica “para fins de usucapição”);

2.4.2. Caso seja a modalidade de usucapição prevista no Art. 1.239 e Art 1.240 do Código Civil deverá ser apresentado também a certidão negativa de bens em nome do usucapiente e seu cônjuge/companheiro(a), emitidas por todos os cartório de registro de imóveis da comarca onde o imóvel usucapiendo está localizado.

2.4.3. Caso o imóvel usucapiendo advenha de outra circunscrição, deverá ser apresentada certidão de ônus reais do registro dos imóveis confinantes expedida pela zona imobiliária anteriormente competente, se necessário. Quanto aos confinantes que não possuam registro, deverão ser apresentadas certidões de buscas (inexistência de registro) pelo endereço do imóvel na atual serventia, bem como das serventias anteriores.

2.5. Certidão de consulta ao cadastro do IPTU, caso esteja cadastrado na municipalidade, com indicação do número de cadastro e do valor venal.

2.6. Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade da posse mansa e pacífica, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos, taxas, despesas de consumo de água, energia, gás, telefone, contratos ou declaração de imposto de renda, que impliquem na transferência do direito real da propriedade, por promessa ou sessão dos direitos da promessa que incidirem sobre o imóvel;

2.6.1. No caso de usucapião ordinária (art. 1.242 do Código Civil) deverá constar obrigatoriamente a apresentação do justo título

2.7. Caso o pedido de usucapião se enquadre na modalidade prevista no Art. 1.239 e Art. 1.240 do Código Civil, deverá ser apresentada declaração, assinada e com firma reconhecida por autenticidade, na qual o usucapiente informe que se trata de seu único imóvel, bem como deverá apresentar cópia autenticada da prova de residência do imóvel objeto do pedido.

OBSERVAÇÕES

A forma extrajudicial administrativa não se aplica a usucapião familiar, prevista no Art. 1.240-A do Código Civil e usucapião coletiva prevista no Art. 10 da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Devendo o interessado recorrer ao meio judicial.

Fica dispensada a apresentação de planta e de memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou condomínio comercial regularmente instituído, (mesmo com construção ainda não averbada), bastando, nesse caso, que no requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula. Devendo apresentar declaração de anuência, com firmas reconhecidas por autenticidade, dos proprietários das demais unidades autônomas, salvo no caso de unidades em sobrados e assemelhados.

No caso supra, a Ata Notarial poderá ser feita, mas o registro do imóvel através da usucapião administrativa somente será possível após a averbação de conclusão da obra, caso contrário somente na esfera judicial.

O interessado necessitará, para o registro final do usucapião no cartório de imóveis, do consentimento do cônjuge, salvo se forem casados sob o regime de separação absoluta de bens, ou do companheiro, se for comprovada a existência de união estável.

Na hipótese de algum titular de direitos reais da propriedade registrados ou averbados na matrícula, transcrição ou inscrição do imóvel usucapiendo e na matrícula, transcrição ou inscrição dos imóveis confinantes ser falecido, pelo princípio da *saisine*, poderão assinar a planta e memorial descritivo seus herdeiros legais, desde que apresentem uma escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação de inventariante.

No caso de imóvel atingido por ordem de indisponibilidade não se aplicará o procedimento de Usucapião Extrajudicial, sem o cancelamento da indisponibilidade por ordem judicial.

Caso a posse seja por sucessão, a usucapião deve ser pleiteada em nome do Espólio representado por seu inventariante, e se o inventário já tiver sido aberto em juízo ou administrativamente, o postulante da usucapião será o herdeiro beneficiado no plano de partilha, obrigatória a comprovação através de certidão expedida pela justiça ou pelo notário público, onde tramita o inventário.

Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais da propriedade registrados ou averbados na matrícula, transcrição ou inscrição do imóvel usucapiendo e na matrícula, transcrição ou inscrição dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo Registrador competente do Ofício de Registro de Títulos e Documentos, pessoalmente ou pelo correio mediante o serviço de postagem com aviso de recebimento (AR) e mão própria (MP), para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

Caso não conste a concordância na planta, esta poderá ser suprida mediante apresentação de declaração da parte, com firma reconhecida por autenticidade, na qual devem constar nome e qualificação completa do titular de direito real, bem como a indicação do registro do imóvel de sua propriedade, ou sobre o qual possua direito real, se houver.

Poderá anuir como confinante, tratando-se de condomínio especial, o síndico, com nomeação comprovada mediante cópia autenticada da ata de eleição; no condomínio geral, qualquer dos condôminos; em caso de bem objeto de meação; tratando-se de pessoa falecida, o inventariante; e, no caso de imóvel não objeto de registro, os ocupantes identificados na ata notarial.

Defeso a postulação da Usucapião de imóveis de marinha e seus acrescidos, os gravados com as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade (pelo testador ou doador), os bens públicos, as áreas comuns dos condomínios, os imóveis dados em garantia de cédulas rurais, industriais e de produto rural, os bens penhorados por dívida fiscal da União e suas autarquias e fundações, nos termos do art. 53 da Lei nº8.212/91, e outros que a lei expressamente declare.