

# Lista de Documentos - Ata Notarial para fins de Usucapião Extrajudicial (Apartamento/Sala):



Em cumprimento ao que determina o Artigo 216-A da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei de Registros Públicos – LRP; Provimento Nº 65 de 14/12/2017 do CNJ; e, Art.219-A do Código de Normas e Procedimentos do Estado da Bahia.

<p><b>Dos solicitantes e cônjuges - caso seja pessoa física</b></p>	<p><b>Fotocópia autenticada:</b> RG, CPF, Comprovante Residência, Certidão de Casamento (se for casado, divorciado ou separado), Certidão de Nascimento (se solteiro), Pacto Antenupcial (se houver). Obs.: Certidões devem ter sido emitidas no prazo de 90 dias. <b>Será dispensado o consentimento do cônjuge do solicitante se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.</b></p> <p><b>Certidões de Ações Cíveis Estadual (TJBA); da Justiça Federal e; Trabalhistas (TST e TRT 5ª Região)</b> – Provimento nº 65 - CNJ – 14 de dezembro de 2017 - IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas <u>nos últimos trinta dias</u>, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas: <b>a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;</b></p> <p><b>Declaração dos solicitantes (pessoa física) do imóvel objeto da usucapião (declaração pública).</b> Ato lavrado no Cartório após protocolado a documentação e assinado junto a ata notarial – <b>Valor: R\$183,98 (Tabela 2022).</b></p>
<p><b>Do solicitante – caso seja Pessoa Jurídica</b></p>	<p>Cartão de CNPJ, Cópia do Contrato social, última alteração e consolidação. Se for Estatuto Social - Cópia do Estatuto e ata de eleição da diretoria. Cópia dos representantes legais do RG / CPF / Comprovante Residência.</p> <p><b>Certidões de Ações Cíveis Estadual (TJBA); da Justiça Federal e; Trabalhistas (TST e TRT 5ª Região)</b> – Provimento nº 65 - CNJ – 14 de dezembro de 2017 - IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas <u>nos últimos trinta dias</u>, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas: <b>a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;</b></p> <p><b>Declaração dos solicitantes (pessoa jurídica) do imóvel objeto da usucapião (declaração pública).</b> Ato lavrado no Cartório após protocolado a documentação e assinado junto a ata notarial – <b>Valor: R\$183,98 (Tabela 2022).</b></p>
<p><b>Do antecessor e cônjuges - caso seja pessoa física (nos casos de somatória de posse).</b></p>	<p><b>Certidões de Ações Cíveis e Criminais Estadual; da Justiça Federal e; Trabalhistas (TST e TRT 5ª Região)</b> – Provimento nº 65 - CNJ – 14 de dezembro de 2017 - IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas <u>nos últimos trinta dias</u>, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas: <b>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;</b></p>
<p><b>Do Detentor do Direito Real</b></p>	<p><b>Certidões de Ações Cíveis e Criminais Estadual; da Justiça Federal e; Trabalhistas (TST e TRT 5ª Região)</b> – Provimento nº 65 - CNJ – 14 de dezembro de 2017 - IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas <u>nos últimos trinta dias</u>, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas: <b>b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;</b></p>
<p><b>Do advogado dos solicitantes:</b></p>	<p>Cópia do Documento de Identidade Profissional – OAB.</p>
<p><b>Da Petição Inicial:</b></p>	<p><b>Qualificação Completa do(s) Requerente (s) na Petição (Nome completo das partes (incluído o cônjuge), nacionalidade, profissão, RG e Orgão Expedidor, CPF, filiação, Data de Nascimento, Data de Casamento (se casado), regime de bem (se casado), informar se convive ou não em união estável (caso seja solteiro, divorciado, viúvo ou separado judicialmente), Telefone, Endereço eletrônico, Endereço Completo com CEP.</b> (Provimento nº 61 - CNJ – 17 de outubro de 2017 - Art. 1º Estabelecer a obrigatoriedade de</p>

informação do número do CPF, do CNPJ e dos dados necessários à completa qualificação das partes nos feitos distribuídos ao Poder Judiciário e aos serviços extrajudiciais em todo o território nacional. Parágrafo único. As obrigações que constam deste provimento são atribuições dos cartórios distribuidores privados ou estatizados do fórum em geral, bem como de todos os serviços extrajudiciais.)

**Modalidade da Usucapião.** (Provimento nº 65 - CNJ – 14 de dezembro de 2017 - Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará: **I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;**)

**Origem e características da posse, existência de edificação, benfeitorias, ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo com a referência às respectivas datas de ocorrência.** (Provimento nº 65 - CNJ – 14 de dezembro de 2017 - Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará: **II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;**)

**Nos casos de somatória de posse - nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo.** (Provimento nº 65 - CNJ – 14 de dezembro de 2017 - Art. 3º - O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará: **III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;** e (Provimento nº 61 - CNJ – 17 de outubro de 2017 - Art. 1º Estabelecer a obrigatoriedade de informação do número do CPF, do CNPJ e dos dados necessários à completa qualificação das partes nos feitos distribuídos ao Poder Judiciário e aos serviços extrajudiciais em todo o território nacional. Parágrafo único. As obrigações que constam deste provimento são atribuições dos cartórios distribuidores privados ou estatizados do fórum em geral, bem como de todos os serviços extrajudiciais.)

**Número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o Imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito.** (Provimento nº 65 - CNJ – 14 de dezembro de 2017 - Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará: **IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;**)

**Da justificativa quanto óbice na lavratura de escritura de transmissão de bens.** Provimento nº 65 - CNJ – 14 de dezembro de 2017 - Art. 13. - § 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei;

**O valor atribuído ao imóvel usucapiendo.** Provimento nº 65 - CNJ – 14 de dezembro de 2017 - Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará: **V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.** Conforme base de cálculo para recolhimento do IPTU do ano base. (Art. 4º - § 8º O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.)

**Os pedidos (notificação, editais, abertura de matrícula e etc.) com suas especificações.** (Processamento do pedido, Notificação dos interessados que não anuíram expressamente a usucapião, se houver; Notificação para as fazendas públicas, estado, união e município, publicação do edital para ciência dos interessados, deferimento do pedido, com o consequente reconhecimento da usucapião; registro da usucapião na matrícula do imóvel ou naquela que será aberta caso não existe).

**Dados do Advogado.** (número de telefone, inscrição na OAB, endereço físico e endereço eletrônico e assinatura do Advogado).

## Procuração do Advogado

**Procuração particular do advogado com firma reconhecida.** (Provimento nº 65 - CNJ – 14 de dezembro de 2017 - Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos: **VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro.**)

Do imóvel objeto da usucapião:	Provimento nº 65 - CNJ – 14 de dezembro de 2017 - <b><u>Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento (petição) faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.</u></b> (§ 5º – Artigo 4º – Provimento nº 65 – CNJ – 14 de dezembro de 2017).
	<b>Certidão de ônus atualizada (caso não tenha registro, solicitar busca por endereço que será emitida Certidão Negativa de endereço)</b> - validade de 30 dias. (Art.219-A. A ata notarial para fins de usucapião deverá indicar, além das informações exigidas no art. 219 deste Código: (Incluído pelo Provimento nº 04/2016 da CGJ/CCI ) - II. o conteúdo da certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel usucapiendo atualizada, se registrado, ou de certidão negativa para fins de usucapião, caso não haja registro, consignando se a área objeto da usucapião está situada em área maior;).
	Instrumento comprobatório da aquisição do imóvel, seja particular ou público (contrato particular com firma reconhecida; escritura pública; sentença de divórcio; inventário; cessão de direitos; recibos). <b>Original ou cópias autenticadas.</b>
	Certidão negativa municipal do imóvel atualizada – (Emitida pelo site SEFAZ/Salvador)
	<b>Certidão de Dominialidade/Aforamento/foro de Imóvel (Se for o caso).</b>
Da Comprovação do Lapso Temporal	Carnês e comprovantes de pagamento do IPTU do imóvel ou certidão do tempo de contribuição do IPTU, que possam comprovar cada ano de posse declarado pela parte. <b>Obs.: Documentos estes que devem ser apresentados em cópias simples ou autenticadas, pois serão carimbadas e enumeradas.</b>
	Comprovantes de endereço dos últimos anos (água, luz, telefone e taxas de condomínio ou outra constas de consumo), contratos de aluguel. <b>Obs.: Documentos estes que devem ser apresentados em cópias simples ou autenticadas, pois serão carimbadas e enumeradas.</b>
	Imposto de Renda <b>ou</b> Recibos e documentos indicativos de serviços de construções e/ou benfeitorias - cópias autenticadas. <b>Obs.: Documentos estes que devem ser apresentados em cópias simples ou autenticadas, pois serão carimbadas e enumeradas.</b>
*Da anuência do Síndico:	<b>Declaração de Anuência do Síndico do imóvel objeto da usucapião (se por declaração pública).</b> Ato feito no Cartório após protocolado o processo e assinado junto a ata notarial – <b>Valor: R\$183,98.</b> Obs.: Em caso de declaração por instrumento particular, o mesmo deve ser apresentado assinado, com firma reconhecida do síndico nos termos que determina o art. 216-A da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei de Registros Públicos – LRP.
	Cópia do RG, CPF, Comprovante Residência. Informar dados como profissão, endereço eletrônico e telefone.
	<b>Cópia autenticada</b> da Ata de Eleição que elegeu o Síndico devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos. Obs.: Verificar na convenção do condomínio o tempo de vigência do síndico.
Dos Detentores do direito real:	<b>Declaração dos proprietários ou de outros direitos do imóvel objeto da usucapião (declaração pública).</b> Ato feito no Cartório após protocolado o processo e assinado junto a ata notarial – <b>Valor: R\$183,98.</b>
	<b>Fotocópia autenticada:</b> RG, CPF, Comprovante Residência, Certidão de Casamento (se for casado, divorciado ou separado), Certidão de Nascimento (se solteiro), Pacto Antenupcial (se houver). Informar profissão, endereço eletrônico e telefone.
Da Vistoria:	Vistoria ao imóvel quando finalizado as pendências do processo, agendada e realizada por um Tabelião Substituto.
Das Custas:	Base de cálculo Valor Venal Atualizado do IPTU do último ano vigente, emitido pela Prefeitura de Salvador.

\*Provimento nº 65 - CNJ – 14 de dezembro de 2017 - Art. 6º Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.

**Obs<sup>1</sup>.: Quanto as cópias não autenticadas, deve o Advogado incluir na petição: Art. 5º (Provimento 65/2017 - CNJ). Quando não apresentados na via original ou em cópia autenticada, os documentos em cópia simples, juntados pelo advogado do requerente, que visem comprovar a existência de justo título, origem, continuidade, cadeia possessória e o tempo de posse serão admitidos e farão mesma prova que os originais, desde que declaradas expressamente autênticas pelo patrono, sob sua responsabilidade pessoal, se não lhes for impugnada a autenticidade.**

**Obs.:<sup>2</sup> (SUGESTÃO DE LEITURA: USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL do Autor: MARCELO DE REZENDE CAMPOS MARINHO COUTO – Doutrina – Jurisprudência – Editora JusPODIVM).**

**Contato:**

12º Ofício de Notas

Thiago Guimarães – Tabelião Substituto

Telefone: 3036-8506

E-mail: escritura1@12notas.com.br

Israel Borges – Escrevente

Telefone: 3036-8503

E-mail: israel.borges@12notas.com.br