

Lista de Documentos - Ata Notarial para fins de Usucapião Extrajudicial:



<p>Dos solicitantes e cônjuges - caso seja pessoa física</p>	<p>Fotocópia autenticada: RG, CPF, Comprovante Residência, Certidão de Casamento (se for casado, divorciado ou separado), Certidão de Nascimento (se solteiro), Pacto Antenupcial (se houver) - Provimento nº 65 - CNJ – 14 de dezembro de 2017 - Artigo 4º § 4º - Será dispensado o consentimento do cônjuge do solicitante se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens, conforme.</p> <p>Certidões de Ações Cíveis e Criminais Estadual; da Justiça Federal e; Trabalhistas (TST e TRT 5ª Região) – 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 nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas: a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;</p> <p>Declaração dos solicitantes do imóvel objeto da usucapião (declaração pública). Ato feito no Cartório após protocolado o processo e assinado junto a ata notarial – R\$153,48.</p>
<p>Do solicitante – No caso de Pessoa Jurídica</p>	<p>Cartão de CNPJ, Fotocópia autenticada: do contrato social, última alteração e consolidação. Se for Estatuto Social - Fotocópia autenticada do Estatuto e ata de eleição da diretoria. Dos representantes legais fotocópia autenticada: RG / CPF / Comprovante Residência.</p> <p>Certidões de Ações Cíveis e Criminais Estadual; da Justiça Federal e; Trabalhistas (TST e TRT 5ª Região) – 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 nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas: a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;</p> <p>Declaração dos solicitantes do imóvel objeto da usucapião (declaração pública). Ato feito no Cartório após protocolado o processo e assinado junto com a ata notarial.</p>
<p>Do antecessor e cônjuges - caso seja pessoa física (se houver somatória das posses).</p>	<p>Certidões de Ações Cíveis e Criminais Estadual; da Justiça Federal e; Trabalhistas (TST e TRT 5ª Região) – 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 nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas: 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;</p>
<p>Do Detentor do Direito Real</p>	<p>Certidões de Ações Cíveis e Criminais Estadual; da Justiça Federal e; Trabalhistas (TST e TRT 5ª Região) – 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 nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas: b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;</p>
<p>Do advogado dos solicitantes:</p>	<p>Fotocópia autenticada: Carteira da Ordem dos Advogados do Brasil.</p>
<p>Da Petição Inicial:</p>	<p>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</p>

convive ou não em união estável (caso seja solteiro, divorciado, viúvo ou separado judicialmente), endereço eletrônico, endereço completo com CEP. (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.)

Modalidade do 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;

O 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.

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:	Certidão de ônus atualizada (caso não tenha registro, solicitar busca por endereço) - 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).
	Certidão negativa municipal do imóvel atualizada.
*Da Planta objeto da usucapião:	Planta de situação, com georreferenciamento da área a ser usucapida, identificando o confrontante proprietário e/ou posseiro (Nome, CPF, IPTU, nº da Matrícula, se casado identificar cônjuge), devidamente assinada pelo técnico responsável. Caso os confrontantes queiram anuir no processo os mesmos devem assinar e reconhecer firma.
	Planta baixa, se houver edificação, contendo descrição interna que compõe o imóvel suas medidas e metragem devidamente assinada pelo técnico responsável.
	Memorial Descritivo da planta de situação, com descrição georreferenciada da área a ser usucapida, indicando nome da Rua/Avenida, número de porta, IPTU, bairro, com as informações dos confrontantes, da edificação e sua composição interna bem como área total, devidamente assinada pelo técnico responsável.
	ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), para fins de Usucapião Extrajudicial, datado, assinado por um dos requerentes e pelo técnico responsável com firma Reconhecida.
	Cópia Autenticada do CREA/CAU do Técnico Responsável.
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- cópias autenticadas.
	Comprovantes de endereço dos últimos anos (água, luz, telefone e taxas de condomínio ou outra constas de consumo), contratos de aluguel - cópias autenticadas.
	Imposto de Renda ou Recibos e documentos indicativos de serviços de construções e/ou benfeitorias - cópias autenticadas.
Dos confrontantes:	Declaração dos confrontantes do imóvel objeto da usucapião (declaração pública). Ato feito no Cartório após protocolado o processo e assinado junto com a ata notarial
	Fotocópia autenticada: RG, CPF, Comprovante Residência, Certidão de Casamento (se for casado, divorciado ou separado), Certidão de Nascimento (se solteiro), Pacto Antenupcial (se houver), Profissão e Estado Civil e E-mail.
	Documento comprobatório da posse dos confrontantes: IPTU, contrato particular de título de posse, venda e compra ou doação com firma reconhecida,) cópias autenticadas. Documento comprobatório da propriedade dos confrontantes: Certidão de Ônus.
	Certidão de ônus atualizada (caso não tenha registro, solicitar busca por endereço) - validade de 30 dias - PROVIMENTO CONJUNTO N.º CGJ/CCI - 01/2018 - TJBA - 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) III. o conteúdo das certidões de inteiro teor das matrículas dos imóveis confinantes atualizadas ou de certidão negativa, caso não haja registro;
Dos Detentores do direito real:	Declaração dos confrontantes do imóvel objeto da usucapião (declaração pública). Ato feito no Cartório após protocolado o processo e assinado junto com a ata notarial.
	Fotocópia autenticada: RG, CPF, Comprovante Residência, Certidão de Casamento (se for casado, divorciado ou separado), Certidão de Nascimento (se solteiro), Pacto Antenupcial (se houver), Profissão e Estado Civil e E-mail.

Da Vistoria:	Vistoria feita quando finalizado as pendências do processo, agendada com o Tabelião Substituto Thiago Guimarães. (Sem valor).
Das Custas:	Valor: Base de cálculo Valor Venal Atualizado do último IPTU, emitido pela Prefeitura de Salvador (Tabela TJ/BA)

***Da Planta de Situação:** 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: II – planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;

Obs.: Todo procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis está estabelecido pelo Provimento de nº 65 de 14/12/2017 do CNJ e nos termos do art. 216-A da LRP. (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: 3036-8504
E-mail: israel.borges@12notas.com.br