ATA NOTARIAL PARA CONSTATAÇÃO DE POSSE

O que é?

A ata notarial, quando utilizada para fins de usucapião, é um dos requisitos essenciais para a concessão do registro de usucapião extrajudicial. A usucapião extrajudicial é uma das inovações do novo CPC, que, por meio do artigo 1071, incluiu o artigo 216-A na Lei 6.015/73, estabelecendo essa nova modalidade e seus requisitos. Esse procedimento ocorre no Registro de Imóveis, com a obrigatoriedade de acompanhamento por advogado, mas sem a necessidade da intervenção de um juiz para reconhecer a propriedade do possuidor de boa-fé. Todos os tipos de usucapião, exceto em casos previstos em lei, podem ser tratados nesse procedimento extrajudicial.

O papel do Tabelião é exclusivamente lavrar a ata notarial, comprovando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, o que é condição indispensável para o andamento do pedido de usucapião extrajudicial.

Tipos de Usucapião

TIPO	FUNDAMENTO LEGAL	PRAZO	REQUISITOS ESPECÍFICOS ALÉM DA POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA
Extraordinária	art. 1.238 CC	15 anos	• Independe de justo título ou boa-fé
Extraordinária habitacional	§ ún. do art. 1.238 CC	10 anos	• Independe de justo título ou boa-fé • Moradia habitual no imóvel
Extraordinária pro labore	§ ún. do art. 1.238 CC	10 anos	• Independe de justo título ou boa-fé • Obras ou serviços produtivos no imóvel ("posse trabalho")
Especial Indígena	art. 33 Est. do Índio	10 anos	• Apenas índios (integrados ou não) • Independe de justo título e boa-fé
Ordinária	art. 1.242 CC	10 anos	• Justo título e boa-fé
Ordinária com prazo reduzido (tabular)	§ ún. do art. 1.242 CC	5 anos	• Justo título e boa-fé • Aquisição onerosa com base em registro anterior cancelado • Moradia no imóvel ou posse trabalho • Matéria de defesa (art. 214, § 5º, da Lei 6015/73)
Especial urbana individual	art. 183 CF art. 1.240 CC art. 9º Est. Cid.	5 anos	• Independe de justo título e boa-fé • Imóvel urbano com até 250m² • Moradia própria ou da família • Não possuir outro imóvel urbano ou rural • Cabível uma única vez

			• Acréscimo da posse em caso de sucessão universal somente para herdeiro legítimo que já resida no imóvel quando da abertura da sucessão (art. 9º, § 3º, do Estatuto)
Especial urbana coletivo	art. 10 Est. Cid.	5 anos	• Independe de justo título e boa-fé • Área urbana com mais de 250m² • Ocupação coletiva por população de baixa renda • Impossibilidade de se identificar os terrenos ocupados por cada possuidor (caso contrário, a usucapião será individual) • Não possuir outro imóvel • Acréscimo da posse sem restrições • Atribuição da propriedade por frações ideais iguais, salvo acordo escrito estabelecendo percentuais diferenciados
Especial rural	art. 191 CF Lei 6.969/81 art. 1.239 CC	5 anos	• Independe de justo título e boa-fé • Imóvel rural com até 50ha (500.000,00m²) • Produtivo por seu trabalho ou de sua família E moradia no imóvel (requisitos cumulativos) • Não possuir outro imóvel urbano ou rural
Familiar	art. 1.240-A CC	2 anos	• Imóvel urbano até 250m² • Propriedade dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar • Abandono do lar pelo ex-cônjuge ou companheiro (simples separação de fato não preenche o requisito) • Moradia própria ou de sua família • Não possuir outro imóvel urbano ou rural • Aquisição da propriedade integral (usucapião da meação ou de propriedade particular do outro)

Relação de Documentos

- Requerimento/Inicial para Ata de Constatação de posse do(s) requerente(s), contendo:

i.) Qualificação completa do(s) requerente(s): Nome, RG e CPF ou CNH, estado civil, endereço completo, profissão, e-mail e telefone;

ii.) Descrição do imóvel usucapiendo conforme memorial descritivo;

iii.) Forma de aquisição do imóvel;

iv.) Tempo de posse; e

v.) Modalidade da usucapião pretendida.

- Procuração para o(a) Advogado(a).

- Documento de Identidade: RG ou CNH (o mais recente), CPF e informações sobre profissão (seus e do cônjuge/companheiro(a)). *Documentos danificados, replastificados ou que não tenham elementos de segurança exigidos por lei não serão aceitos (art. 291 do Código de Normas da CGJ/TJSC).*
- Certidão de Estado Civil: Certidão de nascimento (para solteiros) ou certidão de casamento (para casados, separados, divorciados ou viúvos), emitida pelo Registro Civil há menos de 90 dias (disponível em https://registrocivil.org.br – solicite a via digital e nos encaminhe).
- Casados com Pacto Antenupcial: Apresentar a certidão de registro no Registro de Imóveis (disponível em https://registradores.onr.org.br – solicite a via digital e nos encaminhe).
- Comprovante de Residência.

Pessoa Jurídica:

- Contrato Social e Alterações: Contrato Social e suas alterações, ou, se aplicável, a última alteração consolidada com as alterações posteriores, registrado na Junta Comercial competente, com certidão simplificada da Junta Comercial, emitida há menos de 90 dias. *Para sociedades anônimas*: estatuto consolidado, ata de eleição dos administradores e certidão simplificada da Junta Comercial, também emitida há menos de 90 dias (disponível em https://apps.jucesc.sc.gov.br – solicite a via digital e encaminhe).
- Sócios Administradores: RG ou CNH (o mais recente). Documentos danificados, replastificados ou sem elementos de segurança não serão aceitos (art. 291 do Código de Normas da CGJ/TJSC).

Para Pessoas Jurídicas registradas no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas (associações, sindicatos, igrejas, etc.):

- Estatuto Social e Alterações.
- Ata de Eleição dos Representantes.
- Certidão de Breve Relato: Emitida há menos de 90 dias.
- Documentos dos Representantes: RG, CPF, profissão, estado civil.

Do Imóvel

- Certidão de inteiro teor de Matrícula/Transcrição obtida no Ofício de Registro de Imóveis, expedida há menos de 30 dias. (Pode ser obtida em: https://registradores.onr.org.br/ – solicite a via digital e nos encaminhe)

- Carnê de IPTU ou boletim de cadastro do imóvel, retirado na Prefeitura no qual conste o valor venal do imóvel.

- Imóvel Rural – CCIR atual paga + Certidão Negativa de ITR, todas dentro do prazo de validade.

- Planta, memorial descritivo e ART de levantamento topográfico.

- Documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse, tais como: contratos particulares, recibos de pagamento, termos de cessão, extrato de ligação de energia, Celesc, extrato do IPTU, declaração de ITR e CCIR que indiquem desde quando tais ligações encontram-se em nome do requerente e também em nome dos possuidores anteriores, se pretende somar o tempo deles (originais ou cópia autenticada).

Importante:

- As certidões deverão estar válidas no momento da lavratura do ato;
- O tabelião de notas poderá recusar a prática do ato ou a abertura de ficha-padrão caso o documento de identificação tenha sido replastificado, contenha foto muito antiga ou que não corresponda à aparência atual do titular, ou em outras circunstâncias que gerem insegurança na identificação;
- Em todos os casos, os documentos podem ser adiantados pelo e-mail ou whatsapp, **MAS devem ser apresentados no dia agendado para assinatura**, na via original ou em cópia autenticada, dispensados apenas os documentos eletrônicos que possam ter a autenticidade do certificado digital do emissor/signatário confirmada, salvo identidades, que sempre deve ser apresentado o original.
- O registro do pacto antenupcial poderá ser dispensado se as partes declararem que o apresentarão no momento do registro;
- Podemos providenciar a solicitação das certidões atualizadas, com as custas a cargo do cliente;

2º Tabelionato de Tubarão/SC
Fone/Whatsapp: (48) 3626-0868
e-mail: escrituras*@2tt.com.br*