

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA LAVRATURA DA ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Prezado(a) cliente,

Para a lavratura da Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial, deverão ser apresentados os documentos relacionados abaixo. A apresentação da documentação completa é indispensável para a análise, regularidade e segurança jurídica do ato:

SOLICITANTE(S) — PESSOA FÍSICA

- ☐ Documento de identidade (RG, CNH ou outro documento oficial) e CPF;
- ☐ Profissão e Comprovante de endereço atualizado;

Estado civil do solicitante (certidão atualizada)

- ☐ Certidão de nascimento, se solteiro(a);
- ☐ Certidão de casamento, se casado(a);
- ☐ Certidão de casamento com averbação do divórcio, se divorciado(a);
- ☐ Certidão de casamento com anotação do óbito ou certidão de óbito do cônjuge, se viúvo(a);
- ☐ Escritura pública de união estável ou documento;

SOLICITANTE(S) — PESSOA JURÍDICA

- ☐ Cartão do CNPJ;
- ☐ Contrato social ou estatuto e última alteração ou consolidação;
- ☐ Documentos pessoais dos representantes legais;

RESPONSÁVEL TÉCNICO (ENGENHEIRO OU ARQUITETO)

- ☐ Planta do imóvel, assinada pelo responsável técnico;
- ☐ Memorial descritivo do imóvel, assinado pelo responsável técnico;
- ☐ ART/RRT referente ao levantamento técnico, devidamente quitada;
- ☐ Dados profissionais do responsável técnico (nome, CPF e número de registro no CREA/CAU).

DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- ☐ Certidão de inteiro teor da matrícula ou transcrição do imóvel, se houver;
- ☐ Certidão negativa de registro do imóvel, quando não houver matrícula ou transcrição;
- ☐ Indicação do valor atribuído ao imóvel.

DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS DE POSSE

Apresentar os documentos disponíveis que demonstrem a **origem, o tempo, a continuidade e o exercício da posse**, tais como:

- ☐ Contratos, escrituras, cessões, recibos ou outros documentos relacionados à aquisição ou transmissão da posse;

- ☐ IPTU, ITR, contas de água, energia elétrica ou outros comprovantes vinculados ao imóvel;
- ☐ Documentos relativos a construções, reformas ou benfeitorias realizadas no imóvel;
- ☐ Fotografias antigas e atuais do imóvel;
- ☐ Documentos que comprovem a posse exercida por antigos possuidores, quando houver soma do tempo de posse;
- ☐ Outros documentos que possam comprovar a posse e o período em que ela vem sendo exercida.

OBSERVAÇÃO: Não é necessário apresentar todos os documentos acima. Deverão ser apresentados aqueles que estiverem disponíveis e contribuam para comprovar a posse e o período em que ela vem sendo exercida.

INFORMAÇÕES SOBRE A POSSE

- ☐ Informar quando e como teve início a posse do imóvel;
- ☐ Informar de quem adquiriu ou recebeu a posse, se houver antecessor;
- ☐ Informar se a posse sempre foi exercida de forma contínua e sem oposição;
- ☐ Informar as construções, reformas, cercas, plantações ou outras benfeitorias existentes;
- ☐ Informar se houve algum questionamento, disputa ou oposição à posse;
- ☐ Informar o nome dos confrontantes, quando conhecidos;
- ☐ Informar quem é conhecido na localidade como proprietário ou possuidor do imóvel.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- A ata notarial **não transfere a propriedade do imóvel**; ela serve para comprovar os fatos relacionados à posse;
- A ata deverá ser feita no Tabelionato de Notas do município onde está localizado o imóvel ou a maior parte dele;
- Após a ata, o pedido de usucapião deverá ser apresentado ao **Registro de Imóveis**, com assistência de advogado(a) ou defensor(a) público(a);
- O tabelião poderá realizar **diligência no imóvel** e ouvir pessoas que conheçam a posse, quando necessário;
- Apresente o maior número possível de documentos que comprovem **há quanto tempo e de que forma a posse é exercida**;
- A lavratura da ata **não garante a aprovação da usucapião** pelo Registro de Imóveis;
- Outros documentos ou informações poderão ser solicitados após a análise do caso.

QUANTO CUSTA?

- O valor da escritura é tabelado por lei e é o mesmo em todos os cartórios do Estado, sendo os emolumentos calculados de acordo com o valor do bem imóvel usucapiendo;
- O pagamento dos emolumentos é realizado antecipadamente, podendo ser efetuado por **PIX, cartão de crédito, cartão de débito ou dinheiro**.

Estamos à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas.