

## **"ATA NOTARIAL" PARA "USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL"**

De acordo com o [Provimento CNJ nº 65](#), de 15/12/2017.

<http://mundonotarial.org/blog/?p=2471>

### **1. O que é a usucapião de imóvel?**

Usucapião de imóvel é um modo originário de aquisição da propriedade que se dá pela posse prolongada do bem, de acordo com os requisitos legais.

### **2. Como fazer a usucapião diretamente no Cartório de Registro de Imóveis?**

O primeiro passo é ir ao **Tabelionato de Notas** para fazer uma **Ata Notarial** que ateste:

2.1. a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo, ainda, constar as características do imóvel, tais como: a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

2.2. o **tempo e as características da posse** do requerente e de seus antecessores;

2.3. a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

2.4. a **modalidade de usucapião** pretendida e sua base legal ou constitucional;

2.5. o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

2.6. o valor do imóvel usucapiendo;

2.7. outras informações que o Tabelião de Notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como: depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

### **3. Quais são os documentos necessários?**

3.1. documentos pessoais e certidões de registro civil (atualizada – validade 90 dias) de casamento ou de nascimento (se for o caso);

3.2. planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional;

Observação: **não é mais imprescindível**, mas quando possível a planta deverá estar assinada também pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

3.3. tratando-se de **imóvel em condomínio**: declaração firmada pelo síndico, com firma reconhecida, atestando conhecer os possuidores e o tempo de posse; acompanhada da prova de sua eleição;

3.4. certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio dos requerentes, comprovando a inexistência de Ação Possessória ou Reivindicatória envolvendo o imóvel usucapiendo;

3.5. justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem e origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel;

3.6. certidões negativas do Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel usucapiendo.

**4.** Posteriormente, o interessado, representado por advogado, deverá apresentar a Ata Notarial e os demais documentos necessários ao Cartório de Registro de Imóveis.

O procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião envolve a análise da documentação apresentada, a publicação de edital, a manifestação dos confrontantes (quando for o caso) e do Poder Público.

---

## 5. Prazos do Usucapião de acordo com o Código Civil Brasileiro:

Art. 1.238 — Aquele que, **por quinze anos**, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé;

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a **dez anos** se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Art. 1.239 — Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por **cinco anos** ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a 50 (cinquenta) hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1.240 — Aquele que possuir, como sua, área urbana de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), por **cinco anos** ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Art. 1.240-A — Aquele que exercer, por **2 (dois) anos** ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade,

sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Art. 1.242 — Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por **dez anos**.

Parágrafo único. Será de **cinco anos** o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Art. 1.243 — O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (Art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do Art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

---

(versão de 28/12/2017)

