



PROCEDIMENTO

Solicitamos que preencha o requerimento abaixo, que constam os questionamentos e documentos exigidos por lei, e efetue o protocolo no setor de escrituras, com os documentos solicitados e/ou com os que pretende comprovar a posse. Oportunamente, será retornado agendando data para realização do procedimento, momento em que poderá trazer, eventualmente, testemunhas se assim desejar. Ida ao local deve ser comunicada no requerimento, não sendo obrigatório e a necessidade não será analisada pelo tabelião, será por conveniência e solicitação da parte. Os documentos solicitados no requerimento abaixo deverão ser apresentados originais (vamos fotocopiar, digitalizar e devolver).

MODELO DE REQUERIMENTO E DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

SOLICITAÇÃO DE ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO

(ART. 216, INC. I, LEI 6015/73 e O PROVIMENTO N. 65 DE 14 DE DEZEMBRO DE 2017 DA CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA)

1) Qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião – O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse. (APRESENTAR DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO, COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA, CERTIDÃO ATUALIZADA DE ESTADO CIVIL (90 DIAS), PACTO ANTENUPCIAL SE HOUVER, DO REQUERENTE E DO TITULAR DO IMÓVEL LANÇADO NA MATRÍCULA SE HOUVER – MATRÍCULA ATUALIZADA DO IMÓVEL QUANDO HOUVER OU CERTIDÃO DE USUCAPIÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS QUE INDICA QUE O IMÓVEL NÃO FAZ PARTE DE ALGUMA MATRÍCULA). Informe aqui apenas os nomes, correio eletrônico e profissão, o restante será descrito pelos documentos apresentados.

2) Descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização (APRESENTAR O MEMORIAL DESCRITIVO PARA QUE SEJA ESCANEADO E, PREFERENCIALMENTE JÁ COM AS ASSINATURAS EXIGIDAS LEGALMENTE – SOMENTE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE PALHOÇA OU QUE A MAIOR PARTE ESTEJA EM PALHOÇA). Será digitalizado o próprio memorial, desnecessário descrever.

3) Características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo (DESCREVER ou se houver documento relativo a benfeitoria, alvarás e aprovações, pode juntar):

4) O tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores. (ACONSELHAMOS A APRESENTAR, QUANDO HOUVER, RELATÓRIO DA CELESC, SAMAE,

DO IPTU, TESTEMUNHAS SE NECESSÁRIO, OU OUTRAS PROVAS – não podendo basear apenas em declarações do requerente). Relacione o tempo e os documentos apresentados e se serão ouvidas testemunhas (destas juntar DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO E COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA):

5) A forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente. (SE HOUVER JUSTO TÍTULO APRESENTAR e relacionar).

6) A modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional.

7) O número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições.

8) O valor do imóvel. O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado. Será cobrado FRJ – Fundo de Reaparelhamento do Judiciário sobre o valor declarado. (APRESENTAR FICHA DA PREFEITURA OU CARNÊ DE IPTU QUE CONSTE O VALOR DO IMÓVEL QUANDO FOR CADASTRADO NA MUNICIPALIDADE).

9) Outras informações que considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes:

10) Considerando que o provimento 65/2017 da CGJ dispõe que 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, ficando alertado o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei, informe aqui a justificativa:

11) O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial. Pretende realizar diligência no local? () Não () Sim – Declaro que estou ciente da necessidade de pagar diligências e conduções conforme regimento de custas do Estado de Santa Catarina se houver necessidade de ir ao local.

Data: _____ Assinatura(s): _____

OBSERVAÇÕES

– 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 – aconselhamos que o mesmo compareça à ata para confirmar.

– Os requerentes e as testemunhas serão alertados de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

– Os requerentes serão cientificados e será constado no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

– INCAPACITADO DE ASSINAR OU ANALFABETO/CEGO – Se a pessoa estiver lúcida, porém incapacitada de assinar ou for analfabeta é necessário apresentar documentos, comprovante de residência e qualificação completa de duas testemunhas que, segundo o art. 228 do CC, não poderão ser cônjuges, ascendentes, descendentes nem colaterais até terceiro grau (tio, irmão e sobrinho não pode, só a partir destes, ou seja, sobrinho neto e primo...), por consanguinidade ou afinidade (não é permitido, também, ascendentes, descendentes e irmãos do cônjuge ou companheiro – art. 1595 do CC) e de uma pessoa a rogo que pode ser parente ou estranho, porém não seja parte na escritura (art. 486 CNECJ/SC). Cego – o delegatário realizará a leitura do documento, verificará suas condições pessoais para compreensão do conteúdo. Será mencionada esta circunstância no corpo do termo.

– DOCUMENTOS PESSOA JURÍDICA (ou pessoa a ela equiparada) – Caso o solicitante seja pessoa jurídica:

- Contrato social e última alteração/Declaração de empresário Individual/Estatuto/Ata (dependendo o caso); o número do último protocolo da simplificada deve corresponder a este documento ou deve ser analisado o documento respectivo.
- Simplificada da Junta Comercial/certidão do Registro Civil de Pessoas Jurídicas/OAB – 90 dias e Cartão CNPJ;
- Documentos de identificação, comprovante de residência, informação da profissão, estado civil e telefone dos representantes.

FUNDAMENTO LEGAL

O Novo Código de Processo Civil, lei 13.105/2015, em vigor desde 18 de março de 2016 assim dispõe:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

REQUISITOS DA ATA NOTARIAL A SEREM RESPEITADOS DE ACORDO COM O PROVIMENTO N. 65 DE 14 DE DEZEMBRO DE 2017 DA CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA

Aconselhamos o profissional a verificar as disposições contidas neste provimento e na legislação específica, para a realização do procedimento junto ao Registro de Imóveis, visando melhor realizar a ata notarial de usucapião. Para a ata em específico, seguem as principais disposições:

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

a) 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;

b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

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

f) o valor do imóvel;

g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes; (...)

§ 7º O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.

§ 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. (...)

§ 11. Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.

Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 2º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

§ 3º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

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.

Art. 8º O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

Art. 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no caput do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:

I – compromisso ou recibo de compra e venda;

II – cessão de direitos e promessa de cessão;

III – pré-contrato;

IV – proposta de compra;

V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação. (...)

§ 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.

§ 3º A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

§ 4º A análise dos documentos citados neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

I – no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado; (...)

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.