

## USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

É a forma de regularizar um imóvel (terreno ou apartamento) e hoje pode ser feito nos Cartórios extrajudiciais de forma rápida e menos burocrática (Provimento nº65/2017, do CNJ). Com os documentos abaixo o Cartório de Notas fará um documento chamado ata notarial com uma ida ao local, para depois esse e outros documentos serem entregues ao Cartório de Imóveis (2ª etapa do usucapião). O prazo aproximado para o usucapião extrajudicial é de 06 (seis) meses, caso a documentação esteja completa.

**No momento da lavratura do ato deverão ser apresentados todos os documentos originais, legíveis e em bom estado de conservação – Art. 705. Inciso 4. Código de Normas – CGJE.**

### DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

#### 1) Se a parte for pessoa física:

- ✓ Cópia do Documento de Identidade, CPF ou CNH (Inclusive do cônjuge)
- ✓ Certidão de Nascimento/Casamento atualizada (emitida nos últimos 90 (noventa) dias, com as devidas averbações)
- ✓ Escritura de Pacto Antenupcial registrada (se houver)
- ✓ Comprovante de endereço
- ✓ Informar profissão
- ✓ Informar e-mail

#### 2) Se a parte for pessoa jurídica:

- ✓ CNPJ
- ✓ Contrato social ou Estatuto Social com ata de nomeação do representante junto ao Cartório de pessoas jurídicas
- ✓ Certidão simplificada da Junta Comercial
- ✓ Cópia dos documentos dos representantes (Carteira de Identidade, CPF ou CNH)

#### 3) Do imóvel

- ✓ Escritura ou Certidão negativa de ônus
- ✓ Contrato de compra e venda

- ✓ Inscrição fiscal/imobiliária ou carnê do IPTU (se for imóvel urbano)
- ✓ ITR, CCIR, número do NIRF (se for imóvel rural)
- ✓ Informar número do RIP e FCL (se for terreno de Marinha)
- ✓ Documentos que comprovem a posse do imóvel, tais como: conta de água, luz, telefone
- ✓ Documentos que comprovem a posse do imóvel, tais como: conta de água, luz, telefone, IPTU (se o imóvel for urbano), ITR (se o imóvel for rural). Deverá ter um comprovante por ano (últimos 10 anos, conforme o caso)
- ✓ Planta do imóvel com as medidas feitas por um topógrafo, engenheiro ou arquiteto com os nomes dos vizinhos, memorial descritivo e Anotação de responsabilidade técnica – ART
- ✓ Fotos do imóvel

#### **4) Se o imóvel for apartamento:**

- ✓ Cópia do Documento de Identidade, CPF ou CNH do Síndico
- ✓ Ata de eleição do Síndico

Poderá ser exigido o pagamento de um valor inicial, no momento do protocolo, para o início do processo de uma procuração, escritura, ata notarial, carta de sentença ou apostilamento, que servirá para o início do procedimento ou para o pagamento de despesas com terceiros, tais como: pedido e atualização de certidões, pagamento de taxas em órgãos públicos, dentre outras, sendo meramente estimativos. Será feita a devolução de valores não utilizados ou solicitada a complementação, se necessário.

OBSERVAÇÃO: para a competente tributação ou para a transferência de imóveis ou de outros bens, OUTROS DOCUMENTOS, não listados acima, poderão ser exigidos pelos órgãos públicos, tais como: Municípios, Secretaria da Fazenda Estadual, Detran, Junta Comercial, Secretaria do Patrimônio da União, Bancos, Cartórios de Imóveis, dentre outras instituições, o que, em momento futuro, deverá ser apresentado pela parte interessada.

Conheça nossas redes sociais:

