



2º TABELIONATO DE NOTAS
FOZ DO IGUAÇU-PR

TABELIÃO: CYRÍACO TACELY DORNELLES JUNIOR

PROCEDIMENTO PARA ATA NOTARIAL PARA USUCAPIÃO

- ☐ Documentos pessoais dos solicitantes (RG e CPF)ⁱ.
- ☐ Apresentar planta e memorialⁱⁱ descritivo do imóvel, ambos atualizados (se as matragens e confrontações não corresponderem ao constante na matrícula do imóvel)
- ☐ Justo título – Se houver (Ex.: contrato de venda e compra, compromisso de venda e compra).
- ☐ Contas de consumo (luz, água, telefone, etc.), pagamento de impostos, taxas, mais antigas e recentes em nome do possuidor (solicitante) ⁱⁱⁱ.
- ☐ Matrícula/transcrição do imóvel usucapiendo com certidão de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias (Último documento a ser solicitado – vence em 30 dias)
- ☐ Matrícula/transcrição dos imóveis confrontantes do imóvel usucapiendo.
- ☐ Outros documentos que comprovem o tempo da posse, tais como recibos de compra de materiais para construção, obras, ou recibo de prestadores de serviço, imposto de renda, dentre outros.
- ☐ Indicação de duas pessoas (podem ser lindeiras ao imóvel usucapiendo) que possam atestar o tempo de posse.

As usucapiões mais frequentes e seus requisitos:

Usucapião Extraordinária

Base legal – Art. 1.238 do Código Civil.

Prazo – 15 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com *animus domini*.

Tipo de posse – posse justa. Posse justa é aquela que não decorre de violência, clandestinidade ou precariedade. Outra exigência – não há.

Usucapião Extraordinária Moradia ou Produção

Base legal – Art. 1.238, § único do Código Civil.

Prazo – 10 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com *animus domini*.

Tipo de posse – posse justa.

Outras exigências – comprovação de moradia habitual ou realização de obras ou serviços produtivos no imóvel. Não há necessidade de ser o único bem do interessado e nem limites sobre às dimensões do imóvel.

Usucapião Ordinária

Base legal – Art. 1.242 do Código Civil.

Prazo – 10 anos de posse ininterrupta e sem oposição.

Tipo de posse – posse de boa-fé.

O justo título presume a boa-fé. É necessário a apresentação de justo título.

Usucapião Especial Urbano

Base legal – Art. 183 da CF, art. 9º, da Lei 10.257/0122 e art. 1.240 do Código Civil.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com *animus domini*.

Tipo de posse – posse de boa-fé.

Outras exigências – área urbana inferior a 250 m².

Comprovação de moradia ou da família.

Prova de que o possuidor não é proprietário de outro imóvel. Prova de que o possuidor não se valeu, anteriormente, de igual benefício.

ⁱ Inclusive cônjuge (apresentar certidão de casamento) ou companheira (apresentar escritura de união estável, se houver).

ⁱⁱ O memorial deve conter os requisitos dos arts. 176 e 225 da Lei 6.015/73, no que couber.

ⁱⁱⁱ Compreendido o tempo da posse.