



TABELIONATO DE NOTAS E DE PROTESTO DE CARAGUATATUBA/ SP

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- Que TODOS os proprietários sejam maiores;
- Que as partes estejam assistidas por advogado (que pode ser comum paratodos);
- Caso alguma das partes possuam algum tipo de deficiência (auditiva/visual) ousem alfabetização, necessitará de 3 (três) detestemunhas.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS (originais):

I – DAS PARTES:

- RG e CPF – ou CNH
- Certidão de casamento ou nascimento atualizada.
- Qualificação completa das partes, advogado e engenheiro, (CPF., nacionalidade, profissão, idade, data de nascimento, estado civil)
- certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (caso exista alguma ação, poderá ser solicitada certidão de objeto e pé); (imóvel e partes).
- Minuta do Advogado contendo os dados acima solicitados, bem como a solicitação do usucapião, e em qual modo se enquadra. pois existem vários tipos previstos na legislação brasileira, a saber: a) no Código Civil: 1) usucapião ordinário/comum (previsto no artigo 1242); 2) usucapião ordináriohabitacional (artigo 1242, parágrafo único); 3) usucapião ordinário pro labore (artigo no artigo 1242, parágrafo único); 4) usucapiãoextraordinário (artigo 1260); 5) usucapião extraordinário habitacional (artigo 1238, parágrafo único);
- usucapião extraordinário pro labore (artigo 1238, parágrafo único); b) na Constituição Federal de 1988: 1) usucapião constitucional habitacional pro morare ou pro misero (artigo 183, da CF/88 e 1240, do Código Civil); 2) usucapião constitucional pro labore (artigo 191, da CF/88 e 1239, do Código Civil); c) Lei nº 6969/1981; 1) usucapião por interesse social; d) Estatutoda Cidade (LEI 10257/2001).
- Cópia da OAB do advogado
- RG – CPF ou CNH e qualificação completa de todos os titulares de direitos reaise de outros direitos dos imóveis confrontantes.
- Contrato/Matricula ou outros documentos que comprovam a posse/titularidade dos confrontantes.

II – DOS DOCUMENTOS:

- Certidão da matrícula ou Negativa do Registro de Imóveis sobre o imóvel usucapiendo. **Verificar se existe demanda reivindicatória, possessória, litígio envolvendo a posse do imóvel;**
- Negativa de IPTU da prefeitura ou negativa que o imóvel esteja cadastrado.
- Certidão de confrontação da Prefeitura.

- CCIR, ITR, Georreferenciamento, CAR – Caso seja Rural.
- Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;
- justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.
- Todos e quaisquer documentos que possam comprovar a posse e o decurso de determinado lapso temporal, a fim de comprovar a prescrição aquisitiva da propriedade trazido pelo instituto do usucapião, tais como: contratos particulares ou recibos de compra e venda; carnês de IPTU pagos ou certidão de tempo de contribuição de IPTU ou foro anual (quando se tratar de imóvel com domínio útil, aforado ou enfiteutico); declarações de imposto de renda que citam o imóvel; contas de água, luz ou energia, planta do imóvel assinada por profissional habilitado e pelas partes, com a anotação de responsabilidade técnica – ART e memorial descritivo.
- Valor declarado pelas partes que será informado à Receita Federal e que terá importância para o imposto de renda relativo ao ganho de capital, se houver uma eventual venda futura desse imóvel ou ser lançado o valor venal existente no cadastro imobiliário da Prefeitura.

MODALIDADES: TODAS PRECISAM PROVAR POSSE

- **EXTRAORDINÁRIO** – 15 ANOS – Não precisa de justo título e boa fé. PARÁGRAFO ÚNICO – 10 ANOS se a posse concretizar o direito de

moradia ou posse trabalho

- **ORDINÁRIO** – 10 anos - justo título e boa fé.
- **ESPECIAL RURAL ou PRO LABORE**– 5 ANOS + 50 HECTARES – NÃO TER OUTRO IMÓVEL RURAL OU URBANO.
- **ESPECIAL URBANA** – 5 ANOS + 250 M2 (INCLUSIVE ACONSTRUÇÃO)