

## ATA NOTARIAL PARA A USUCAPIÃO

### ADVERTÊNCIAS PRELIMINARES AO SOLICITANTE

- ✓ Ata notarial é o instrumento público pelo qual o tabelião constata **fielmente fatos, coisas, pessoas ou situações** para (tentar) comprovar a sua existência ou o seu estado conforme a realidade (que nem sempre corresponde ao interesse do solicitante).
- ✓ A ata **não é feita sob medida e conforme os interesses** do solicitante (possuidor). O tabelião não é um assistente jurídico do possuidor. Tabelião é absolutamente imparcial, precisa exercer sua função autenticadora decorrente da fé pública nele depositada e após requerido pelo interessado.
- ✓ A ata notarial para usucapião pode ser feita **sem necessidade da presença de advogado**.
- ✓ A ata será lavrada em cartório e **mediante deslocamento**, salvo hipóteses em que não precisará verificar o imóvel *in loco*.
- ✓ O tabelião (ou escrevente) simplesmente narra o que presencia, transferindo para o livro aquilo que presencia sem emitir juízo de valor, opinião, interpretações nem considerações a respeito do que está narrando. **Nem reconhece direito algum**.
- ✓ **Somente o tabelião do município poderá fazer** a verificação do imóvel usucapido.
- ✓ O tabelião **não tem como atestar seguramente a posse de uma área por anos**. O que a lei deseja é a segurança da coleta imparcial e autenticadora de dados pelo notário. A ata notarial para usucapião **deverá conter elementos que configurem**, para o Registrador, a segurança dos requisitos legais para atribuir a propriedade ao interessado.
- ✓ Contudo, o contrário também é possível, pois da narração pelo tabelião pode **ficar demonstrado que o imóvel não está usucapido**.
- ✓ A ata **poderá conter apenas as declarações do possuidor** sobre a sua posse mansa, pacífica, contínua e duradoura por certo tempo do imóvel onde reside ou trabalha. Não há problema que seja somente isso, declarações do possuidor, **sob responsabilidade civil e penal**. A documentação mínima necessária ao reconhecimento poderá ser apresentada somente perante o Registrador.
- ✓ Contudo, desaconselhamos, pois muito **mais robusta será a ata que contiver outros elementos**, como comprovantes de impostos ou de consumo, como água, luz, telefone, atrelados ao imóvel e no nome do possuidor. Ainda melhor, se a posse tiver um título causal, como um compromisso de compra e venda.
- ✓ **A melhor das atas para usucapião será aquela em que o tabelião possa constatar**, com fulcro na base geodésica certa decorrente do memorial descritivo e da planta assinada pelos confrontantes, a presença do possuidor e eventuais confrontantes e testemunhas (vizinhos, por exemplo) que conheçam o possuidor e o tempo da posse. Nesta ata, constará a apresentação da planta, assinada pelos confrontantes, e o memorial descritivo, assinado pelo profissional responsável.

- ✓ A ata pode ser redigida em locais, datas e horários diferentes (ata será lavrada no último dia, com descrição das circunstâncias), principalmente quando for necessária a visitação do imóvel em dias diferentes para a coleta e encontro de confrontantes no local ou o comparecimento de outros na sede da Serventia.
- ✓ Antes de dar início à verificação (diligência), DEVERÁ SER reduz a termo ou colhida a assinatura do solicitante em um **formulário**, formalizando a contratação para a lavratura da ata notarial e o **PAGAMENTO DOS EMOLUMENTOS**. Se mais tarde o desenrolar dos fatos narrados (constatados) não agradar ao solicitante, pode haver recusa por parte deste em assinar a ata notarial, ficando o tabelião sem prova da solicitação e SEM SELO para lançar no termo. A solicitação deve conter o nome completo e a qualificação do solicitante, a descrição singela do objeto (sobre o que constatar), isto é, a finalidade da ata notarial solicitada.
- ✓ A ata notarial pode ser finalizada, produzindo seus efeitos, **sem a assinatura do solicitante**. Diferentemente das escrituras públicas (negociais) que é considerada sem efeito e deve ser declarada incompleta pelo tabelião se houver recusa das partes em firmar o documento, ou se não o fizerem no prazo limite. Assim, após a leitura, o solicitante e o tabelião, ou seu preposto, assinam a ata, todos ou só o tabelião.
- ✓ O tabelião (ou escrevente) consignará no ato a recusa ou a omissão do solicitante (insatisfeito com o produto da ata) em assinar, com seus motivos, se conhecê-los, e poderá, se quiser, FINALIZAR a ata com a assinatura apenas do tabelião. Se a ata tiver mais de um solicitante, a falta ou recusa da assinatura de um deles também não impede a lavratura do ato, procedendo nos mesmos termos. Por isso, NÃO É POSSÍVEL A DESISTÊNCIA da ata, com a devolução dos emolumentos, uma vez realizada a diligência.

## PRESENÇAS NA ELABORAÇÃO DA ATA

- **Presença indispensável:** possuidor, como solicitante e declarante. Todos os possuidores que exercem a posse em nome próprio e como donos devem **figurar** na ata notarial como solicitantes, inclusive cônjuges ou companheiros (ainda que a presença desses últimos não seja obrigatória).
- Presenças convenientes: cônjuge do possuidor. Havendo união estável, contudo, deve ser indicado o nome dos conviventes; e em caso de posse conjunta, **ambos devem figurar como solicitantes e de presença indispensável**.
- Presenças convenientes: confrontantes titulares do domínio.
- Presenças convenientes: confrontantes, possuidores.
- Presenças convenientes: profissional responsável pelo memorial descritivo e planta.
- Presenças convenientes: vizinhos, que testemunham a posse mansa, pacífica e duradoura de certo tempo.
- Presenças convenientes: advogado.

## DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A ATA

- Documentos indispensáveis:** RG e CPF, inclusive dos cônjuges, cuja presença é dispensável, mas os documentos, não.
- Documentos indispensáveis:** certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo). Quando for de outro estado, com sinal reconhecido do oficial que a expediu.
- Documentos indispensáveis:** pacto antenupcial registrado, se houver.
- Documentos indispensáveis:** certidão de óbito (se viúvo). Quando for de outro estado, com sinal reconhecido do oficial que a expediu.
- Documentos indispensáveis:** certidão da matrícula ou a certidão negativa do Registrador, se for o caso.
- Documentos convenientes: planta e memorial descritivo assinado pelos confrontantes. Qualificar e reconhecer a firma dos confrontantes e do profissional competente apostas na planta.
- Documentos convenientes: certidões negativas dos distribuidores. Provam que não há ações reais ou pessoais reipersecutórias, o que garantirá ao registrador que a posse é mansa e pacífica.
- Documentos convenientes: recibos ou guias de pagamento de tributos relativos ao imóvel.
- Documentos convenientes: cadastro na prefeitura municipal ou carnê de pagamento de tributos.
- Documentos convenientes: contratos como compromisso de compra e venda, arras etc.
- Documentos convenientes: contas de consumo vinculadas ao imóvel, como água, luz, telefone, TV a cabo.
- Documentos convenientes: documentos indicativos de construções ou benfeitorias feitas no imóvel.
- Documentos indispensáveis de confrontantes tabulares, confrontantes de fato e testemunhas:** certidão de matrícula ou transcrição atualizada dos imóveis confrontantes.
- Documentos indispensáveis de confrontantes tabulares, confrontantes de fato e testemunhas:** cópia de contrato, se confrontantes forem ocupantes (ex.: locação, comodato etc.).
- Documentos indispensáveis de confrontantes tabulares, confrontantes de fato e testemunhas:** cópia do RG e CPF (e apresentação do original).
- Documentos indispensáveis de confrontantes tabulares, confrontantes de fato e testemunhas:** cópia da certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo).
- Documentos indispensáveis de confrontantes tabulares, confrontantes de fato e testemunhas:** informar se conhece o possuidor e há quanto tempo; informar se conhece o possuidor e há quanto tempo; informar se tem conhecimento de quanto tempo o possuidor está na posse (de modo manso, pacífico e contínuo); informar profissão; informar endereço. Caso contrário, deverá constar da ata que o confrontante não participa da ata para que o Registrador tenha elementos **para o indeferimento do procedimento pela via extrajudicial** e encaminhe para a via judicial para a devida complementação.
- Documentos indispensáveis dos profissionais responsáveis (engenheiro ou arquiteto):** cópia da carteira profissional – ART/CREA (e apresentação do original); registro de responsabilidade técnica; informar nacionalidade, estado civil e endereço profissional; telefone e e-mail. Caso contrário, deverá constar da ata que o possuidor não providenciou

isso (para a elaboração da ata) para que o Registrador exija no seu Protocolo ou tenha elementos para o indeferimento do procedimento pela via extrajudicial e encaminhe para a via judicial para a devida complementação.

- Documentos indispensáveis planta e o memorial descritivo:** a planta/croqui e memorial descritivo da posse devem ser feitos de forma técnica. Deve ser lançado o maior número de informações possíveis, sobre as dimensões do imóvel, sua localização, seus confrontantes, e as matrículas ou as transcrições atingidas. Caso contrário, deverá constar da ata que o possuidor não providenciou isso (para a elaboração da ata) para que o Registrador exija no seu Protocolo ou tenha elementos para o indeferimento do procedimento pela via extrajudicial e encaminhe para a via judicial para a devida complementação.
- Documentos convenientes: as certidões de feitos ajuizados devem ser da situação do imóvel e do domicílio dos solicitantes, devendo ser: certidão do distribuidor cível, com prazo de vinte anos, em nome dos solicitantes; dos antecessores na posse, se os autores requererem que o tempo deles seja computado com o seu, para atingir o prazo de usucapião; e dos titulares de domínio (a certidão de distribuição dos titulares tem de abranger, também, inventários e arrolamentos). Trazer certidão de objeto e pé, se em alguma certidão constar: ação referente à posse ou à propriedade; ação de despejo; inventário ou arrolamento de titular de domínio.
- Documentos indispensáveis procuraçao:** eventual procuraçao para requerer a usucapião no lugar do possuidor ou mesmo dos confrontantes (não se confunde com a procuraçao do advogado) deve ser pública e conter poderes especiais nesse sentido (de solicitar ou fazer declarações de confrontante). Procuraçao atualizada (prazo de 90 dias de idade do traslado, contado a partir da expedição do traslado) com sinal reconhecido no original do tabelião de outro Estado.

#### DADOS TRANSCRITOS NA ATA

- Não é necessário (mas também não é vedado) transcrever os dados dos documentos apresentados (visto que instruirão o procedimento perante o Registrador), exceto os do registro imobiliário quando houver.
- Distinguir em capítulos ou itens próprios ou diferentes as declarações de cada parte e dos intervenientes (“DECLARAÇÕES DA TESTEMUNHA”; “CONSTATAÇÃO IN LOCO”; “DECLARAÇÕES DO ADVOGADO”; DECLARAÇÕES DO POSSUIDOR”;
- “DECLARAÇÕES DO TABELIÃO”), para que fique claro ao Registrador (ou ao Juiz, se tiver que ser) o que é declarado por cada participante.
- Fazer constar na introdução de cada declaração a frase: “*a testemunha fulano de tal, já nomeada e qualificada, após alertado de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade sujeito às penas da lei, DECLARA sob responsabilidade civil e penal o seguinte: ...*”
- Os profissionais responsáveis (advogado, técnicos responsáveis pelo memorial descritivo e pela planta do imóvel etc.) assinam a ata notarial sob responsabilidade técnico profissional, além da penal e civil.
- Nas constatações *in loco*, poderão ser juntadas imagens retiradas pelo Escrevente, *google maps* (pelo escrevente, após confirmação presencial), ou um profissional indicado pela parte interessada que poderão compor a ata na modalidade de anexos.

- Na constatação local, aferir-se-á os elementos ou requisitos que compõem a posse concretamente encontrada pelo Escrevente (e não somente a indicada pelo solicitante), ou seja, o escrevente deve buscar elementos de **configuração da posse**, se há poder físico sobre o imóvel e se age como se dono fosse (*corpus + animus domini*). Pois a mera ocupação indevida gera mera detenção (só tem a chave do imóvel), para a qual a lei não atribui proteção. A detenção é um estado de fato, pelo qual o detentor ou não ostenta a qualidade de possuidor, ou não tem a intenção de ser dono (como o inquilino, o caseiro), ou, ainda, não tem como ser “dono”, quando se detecta que está agindo em nome e por conta de outrem (o proprietário ou do possuidor). Uma vez detectada ser mera detenção, a ata será fiel a essa característica, ainda que contra a vontade do solicitante.
- Na mesma constatação local, o escrevente deve buscar elementos sobre a **origem da posse**, se advém por sucessão hereditária ou testamentária ou por sucessão de fato, com soma de posses. Nesta, o possuidor deve esclarecer como a posse primitiva se iniciou e a que título foi conquistada ou adquirida (neste caso, os antigos possuidores que transferiram a posse não precisam figurar como solicitantes, mas devem ser citados ata; podem também ser testemunhas). Naquela, os herdeiros que exerceram ou adquiriram a posse como donos, devem figurar como solicitantes.
- Cadeia possessória (soma de posses)**, é a demonstração cronológica do exercício da posse no decorrer do tempo. Ex.: é quando se comprova que A transfere para B que transfere para C. Deve constar o nome dos antigos possuidores, suas identificações e o período da posse de cada um, quando for o caso.
- Na mesma constatação local, o escrevente deve buscar o **tempo de posse**, isto é, possuidores, confrontantes e eventuais testemunhas devem informar, sob responsabilidade civil e penal, a data ou época em que teve início a posse, informando dia ou mês certo ou aproximado. Deve ser indicado o tempo total de posse conforme apurado pelos depoimentos.
- A ata também precisa descrever com clareza a **destinação do bem**, pois isso pode ser relevante para caracterizar a espécie de usucapião existente diferente da pretendida. Podem ser verificados os seguintes atributos: moradia habitual ou realização de obras ou serviços produtivos no imóvel (art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil); moradia ou realização de investimentos de interesse social e econômico (art. 1.242, parágrafo único, do Código Civil); moradia ou de sua família (art. 183 da CF, art. 9º da Lei n. 10.257/2001 e art. 1.240 do Código Civil); moradia e ter tornado o imóvel produtivo por trabalho ou de sua família (art. 191 da CF e art. 1.239 do Código Civil); ter tornado o imóvel produtivo por trabalho seu ou de sua família (art. 1º da Lei n. 6.969/81); moradia do cônjuge ou de sua família (art. 1.240-A do Código Civil); moradia familiar (art. 10 da Lei n. 10.257/2001); ou outra destinação (arts. 1.238 e 1.242 do Código Civil e art. 33 da Lei n. 6.001/73).
- Forma e modo de exercício da posse**, escrevente deve verificar se a posse é exercida diretamente pelo solicitante (possuidor) de modo manso, pacífico e contínuo.
- Atos de posse**, o possuidor deve informar se fez acessões e benfeitorias no imóvel e atos de conservação ou manutenção, com referência às datas respectivas, mesmo que aproximadas.
- O **direito real usucapido**, cabe ao tabelião enquadrar, na ata notarial, independentemente da petição do advogado, o direito usucapido (direito propriedade plena, mero usufruto, direito de superfície, servidão etc.).
- Com a apresentação de **Justo Título** que segundo o Enunciado 303 do Conselho de Justiça Federal: “Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, **esteja ou não materializado em**

**instrumento público ou particular.** Compreensão na perspectiva da função social da posse". Alguns exemplos: compra e venda; promessa ou compromisso de compra e venda; cessão de direitos feita pelo compromissário comprador ou por herdeiros; contrato verbal, comprovado pelos recibos de pagamento ou quitação (em todas as hipóteses, apresentar os comprovantes de pagamento, se existentes); contrato verbal de aquisição, sem comprovação de pagamento; ou contrato verbal ou escrito de aquisição dos direitos inerentes à posse.

- Sem a apresentação de **Justo Título**, colher declarações se a posse decorre de ocupação de terreno, lote ou imóvel abandonado ou sem dono; demais formas admitidas em direito.
- Sem a apresentação de **Justo Título**, colher declarações se a posse decorre de ocupação de terreno, lote ou imóvel abandonado ou sem dono; demais formas admitidas em direito.
- A área usucapida deve ser **descrita com todos os detalhes possíveis**. Neste sentido, devem ser disponibilizadas todas as informações descritivas possíveis, em especial as seguintes: localização da posse (rua e número); se há construção; nome dos confrontantes de fato, informando a localização de seus imóveis (nome da rua e numeração); fotos etc. Se a planta ou o croqui e o memorial descritivo forem apresentados previamente ao notário, tais informações constarão na ata somente se for confirmada na diligência. Importante lembrar que **as informações constantes na ata e na planta e no memorial descritivo não podem ser divergentes**, pois gerarão incerteza ao registrador.

#### ATA ESPECIAIS

- Na ata que tenha por objeto **unidade de condomínio edilício** (fechado de casas ou mesmo o de apartamentos), o **confrontante será o próprio condomínio, na pessoa do síndico**. Funcionários ou proprietários, ocupantes de unidades vizinhas podem comparecer na ata como testemunhas. O *loteamento de acesso controlado* não se confunde com o condomínio edilício de casas (de lotes), a despeito da possível aparência no mundo dos fatos. O condomínio edilício tem regulação legal quanto ao síndico, à cobrança da cota condominial etc. Já no loteamento os moradores têm de criar uma **associação**, com os diversos problemas daí decorrentes. Apesar das diferenças evidentes, quando houver compatibilidade, a doutrina recomenda a **aplicação das regras sobre condomínio** a estas figuras assemelhadas, como se extrai do Enunciado 89 da I Jornada de Direito Civil do CJF. O *condomínio de lotes*, por sua vez, também é um **condomínio edilício**, logo, aplicando-se as mesmas regras de confrontante (condomínio, representado pelo síndico).
- Ata de unidade autônoma de parcelamento aprovado (regular), em virtude do imóvel estar perfeitamente identificado na matrícula, dispensa uma série de documentos arrolados acima, bem como a própria diligência para sua **constatação in loco**.
- As Pessoas Jurídicas também podem adquirir por usucapião, mas somente nos modos **extraordinário e ordinário**.
- Documentos indispensáveis da possuidora PJ:** CNPJ.
- Documentos indispensáveis da possuidora PJ:** cópia autenticada do contrato social, última alteração e alteração em que conste modificação de diretoria, ou consolidação do contrato social. Se estatuto social, sua fotocópia autenticada e a ata de eleição da diretoria.
- Documentos indispensáveis da possuidora PJ:** RG, CPF, profissão, estado civil e residência de diretores, sócios ou procuradores que assinarão a escritura.
- Documentos indispensáveis da possuidora PJ:** certidão da Junta Comercial de que não há outras alterações e confirmação, se o contrato tiver mais de um ano.