



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC

Rua 460-A, nº 10, salas 01 e 02, Bairro Jardim Praia Mar, Edifício Green Park Residence, Itapema/SC, CEP 88220-000
Contato: , Fone 47 3368-4993, Cx. Postal 08 - escrituras@tabelionatoitapema.com.br

ATA DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

	Onde conseguir	Validade	Base legal
Requerimento assinado pelo advogado	-	-	Art. 400 do Provimento 149 de 30 de agosto de 2023; art. 1.257 do código de normas da CGJSC - Provimento n. 38, de 30 de novembro de 2023, art. 319 do Código de Processo Civil (CPC).

Deve constar no Requerimento:

I — a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

II — a origem e as características da posse, tempo, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III — o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV — o número da matrícula ou a transcrição da área em que se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito; e

V — o valor atribuído ao imóvel usucapiendo e valor venal.

VI — qualificação, endereço completo, telefone e e-mail: dos interessados, das testemunhas e do advogado.

VII — indicar testemunhas que assinarão a ata. (As testemunhas devem ser pessoas que conhecem a situação do imóvel há muitos anos e podem confirmar o uso ou a ocupação pelo possuidor)

VIII — indicação se a posse é ad usucapionem ou ad interdicta.

DO IMÓVEL

IMÓVEL URBANO	Onde conseguir	Validade	Base legal
Matrícula atualizada (inteiro teor)	Registro de Imóveis	30 dias	Alínea "b", inciso III, do Art. 1.198 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina
Certidão de Valor Venal	Prefeitura	30 dias	Art 4º, § 8, do Provimento 65 do CNJ
Planta, memorial descritivo e A.R.T, assinados pelos titulares e pelo profissional responsável (OBS.: Caso o imóvel não tenha numeração (s/nº) deve constar nos trabalhos técnicos, se o terreno fica do lado par ou ímpar da rua e a distância métrica da esquina mais próxima.)	Profissional Habilitado	-	Art. 401, II, do Provimento 149 de 30 de agosto de 2023
Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse	-	-	Art. 401, III, do Provimento 149 de 30 de agosto de 2023

DOCUMENTOS SUGERIDOS PARA COMPROVAÇÃO DE POSSE

<p>-faturas devidamente pagas (boletos + comprovantes): água, energia, internet, gás ou telefone, guias de IPTU, emitidas por órgãos competentes;</p> <p>-taxas de condomínio, ou taxas administrativas, ou documentos que provem a vinculação do imóvel ao possuidor.</p> <p>-recibos de pagamentos relacionados à aquisição ou manutenção do imóvel, como obras, melhorias ou outros custos associados.</p> <p>Outros Documentos Possíveis;</p> <p>-Atestados de Moradia ou Residência: Emitidos por associações de moradores ou órgãos locais, comprovando que o possuidor reside no imóvel há um tempo considerável.</p> <p>-Contrato de Locação Anterior: Se o imóvel já foi objeto de um contrato de locação, pode servir para demonstrar o histórico de posse.</p> <p>-Correspondências e Entregas no Endereço: Cartas ou documentos enviados ao endereço do imóvel</p> <p>-Registro de Melhorias ou Obras: Comprovantes de compras de material de construção ou contratos de serviços relacionados a benfeitorias feitas no imóvel.</p> <p>- Fotografias: Devem evidenciar as benfeitorias realizadas, a habitação ou o uso do imóvel, a instalação de cercas, e outros elementos</p> <p>-Laudos Técnicos: avaliações de engenheiros ou arquitetos, confirmando a ocupação e melhorias feitas no imóvel.</p>	-	-	Art. 401, I, g, do Provimento 149 de 30 de agosto de 2023
--	---	---	---

FATURAS E TAXAS - apresentar ao menos 3 de cada ano do período pretendido DOCUMENTOS DE EXTREMA IMPORTÂNCIA, para comprovação da posse, pois demonstram a assunção de obrigações relacionadas ao imóvel, reforçando a intenção de posse contínua e com animus domini (intenção de dono). A regularidade dos pagamentos e a vinculação direta ao possuidor ajudam a comprovar a posse mansa e pacífica.			
---	--	--	--

IMÓVEL RURAL			
Certidão de Regularidade Fiscal	www.receita.fazenda.gov.br	-	§2º do Art. 1º da Lei 7.433/85
CCIR - Certidão do Cadastro do Imóvel Rural atualizado	www.incra.gov.br	-	Alínea "a", inciso I do Art. 1.198 do CNGCJ/SC
Avaliação do Imóvel	Corretor de imóveis	90 dias	

DO REQUERENTE/POSSEIRO

PESSOA FÍSICA	Onde conseguir	Validade	Base Legal
RG e CPF ou CNH		-	Art. 290 e inciso V do Art. 287 do CNGCJ/SC
Certidão de Casamento atualizada	Cartório onde foi efetuado o Casamento Civil	90 dias	Art. 297 e §3º do CNGCJ/SC
Certidão de Nascimento atualizada (quando solteiro(a))	Cartório onde foi efetuado o Registro do Nascimento	90 dias	Art. 297 e §3º do CNGCJ/SC
Qualificação completa (profissão, endereço, telefone, e-mail)		-	Incisos I ao VII do Art. 287 do CNGCJ/SC e conforme Art. 145, inciso I, II e III, alíneas "a" até "k" do Provimento 149/2023 do CNJ

E/OU PESSOA JURÍDICA			
Contrato social e alterações		-	Inciso I do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ, §12º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ e Art. 296 do CNGCJ/SC
Cartão do CNPJ		-	Inciso II do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ
RG e CPF do(s) representante(s)		-	Alínea "a" e "b" do inciso IV, do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ
Certidão Simplificada	Junta Comercial	90 dias	Inciso I do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ, §12º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ e Art. 296 do CNGCJ/SC

DAS TESTEMUNHAS

	Onde conseguir	Validade	Base legal
Cópia do RG e CPF ou CNH		-	Art. 290 e inciso V do art. 287 do CNGCJ/SC

DO ADVOGADO

	Onde conseguir	Validade	Base legal
Cópia da carteira da OAB do advogado;		-	Inciso V do art. 290 do CNGCJ/SC
Procuração pública ou particular, com fim específico, descrição do imóvel e com firma reconhecida (autenticidade ou semelhança)		-	Art. 400 e 401, e incisos do CNGCJ/SC

DO CONFRONTANTE

Obs.: o confrontante deverá estar presente no dia da diligência ou vir presencialmente até o tabelionato.

	Onde conseguir	Validade	Base legal
--	----------------	----------	------------

Se o confrontante possuir matrícula: mencionar no requerimento nome do confrontante e o número da matrícula (não precisa apresentar a matrícula)	-	-	Art. 407, §7º do CNCJ/SC
Se o confrontante só tiver posse:	-	-	Art. 407, §7º do CNCJ/SC
PESSOA FÍSICA	Onde conseguir	Validade	Base Legal
RG e CPF ou CNH		-	Art. 290 e inciso V do Art. 287 do CNCJ/SC
Qualificação completa (profissão, endereço, telefone, e-mail)	-	-	Incisos I ao VII do Art. 287 do CNCJ/SC e conforme Art. 145, inciso I, II e III, alíneas "a" até "k" do Provimento 149/2023 do CNJ

E/OU PESSOA JURÍDICA			
Contrato social e alterações		-	Inciso I do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ, §12º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ e Art. 296 do CNCJ/SC
Cartão do CNPJ		-	Inciso II do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ
RG e CPF do(s) representante(s)		-	Alínea "a" e "b" do inciso IV, do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ
Certidão Simplificada	Junta Comercial	90 dias	Inciso I do §2º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ, §12º do Art. 145 do Provimento 149/2023 do CNJ e Art. 296 do CNCJ/SC

<p>Observações:</p> <p>Documentos devem ser enviados no formato PDF no e-mail para: atanotarial@tabelionatoitapema.com.br</p> <p>- DOCUMENTOS COM ASSINATURA DIGITAL, deverão ser enviados em formato passível de validação.</p> <p>- OS DOCUMENTOS COM ASSINATURAS FÍSICAS e DOCUMENTOS QUE COMPROVEM A POSSE, deverão ser apresentados os ORIGINAIS no ato da assinatura ou retirada da ata.</p> <p>- Todos os documentos de identidade devem ser apresentados no original, não podem ser replastificados, em mau estado ou antigo a ponto de não identificar o portador pela foto, conforme artigo 291 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina.</p> <p>-Os documentos estrangeiros deverão ser apostilados/legalizados, traduzidos e registrados no Ofício competente, conforme artigo 340, inciso I, II e III do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina</p> <p>-O Tabelião poderá exigir, <i>ad cautelam</i>, outros documentos que julgar necessários para a segurança jurídica do ato a ser formalizado, além dos acima relacionados.</p>
--

Contato do setor de atas:
47 9 9987-7031 (dúvidas - somente mensagem no whats)
47 3368-4993 (ligações)