

**Folha de Rosto - Procedimento Ata Notarial para Usucapião**

- Documentos pessoais dos solicitantes (RG e CPF)<sup>i</sup>.
- Apresentar planta<sup>ii\_iii</sup> e memorial<sup>iv</sup> descritivo do imóvel, ambos atualizados<sup>v</sup>.
- Certidões negativas dos distribuidores cíveis da comarca do imóvel e do domicílio dos solicitantes<sup>vi</sup>.
- Justo título (Ex.: contrato de venda e compra, compromisso de venda e compra)<sup>vii</sup>.
- 2 (duas) contas de consumo (luz, água, telefone, etc.) ou pagamento de impostos, taxas (IPTU) mais antigas e 2 (duas) mais recentes em nome do posseiro (solicitante)<sup>viii</sup>.
- IPTU atual e o de anos anteriores, o mais antigo que tiver<sup>ix</sup>.
- Matrícula/transcrição do imóvel usucapiendo ou negativa de inscrição tabular para fins de usucapião<sup>x</sup>.
- Matrícula/transcrição dos confrontantes (lado direito, esquerdo e fundos) do imóvel usucapiendo ou certidão de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias do imóvel usucapiendo e dos confrontantes<sup>xi</sup>.
- 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<sup>xii</sup>.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 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 m<sup>2</sup>.

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.

---

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

<sup>ii</sup> Sugestão de modelo de planta, [clique aqui](#).

<sup>iii</sup> Sugerimos que na planta conste a concordância e assinatura do(s) **titular(es) do domínio**, de eventual(is) **titular(es) de direito real** e dos **confrontantes/vizinhos** (lado direito, esquerdo e fundos) do imóvel usucapiendo sobre as medidas e o pedido de usucapião, com as **assinaturas reconhecidas em cartório**. A concordância pode ser feita em documento apartado, com reconhecimento de firma. A ausência de assinatura do(s) titular(es) do domínio ou de direito real não obsta a lavratura da ata notarial. A dos confrontantes também não, mas é de extrema importância.

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

<sup>v</sup> Lei 6.015/73, art. 216-A, inciso II e § 2º.

<sup>vi</sup> Lei 6.015/73, art. 216-A, inciso III. **1.** Certidão do distribuidor cível, com prazo de vinte anos (contados da data do pedido para trás), em nome: **a.** do(s) solicitante(s); e **b.** do(s) antecessor(es) na posse, se o(s) solicitante(s) requerer(em) que o tempo deles seja computado com o seu, para atingir o prazo de usucapião (Código Civil, art. 1.243); e **c.** dos titulares de domínio. **2.** Quanto aos titulares de domínio, a certidão de distribuição tem de abranger, também, inventários e arrolamentos. **3.** Trazer certidão de objeto e pé, se em alguma certidão constar: a. ação referente à posse ou à propriedade; b. ação de despejo; c. inventário ou arrolamento de titular de domínio.

<sup>vii</sup> Lei 6.015/73, art. 216-A, inciso IV.

<sup>viii</sup> Compreendido o tempo da posse.

<sup>ix</sup> Ou de anos anteriores, o mais antigo que tiver em nome do posseiro-solicitante.

<sup>x</sup> Emitidas pelo Registro de Imóveis.

<sup>xi</sup> Emitidas pelo Registro de Imóveis.

<sup>xii</sup> Lei 6.015/73, art. 216-A, inciso IV.