



Ata Notarial e Usucapião Extrajudicial

Costuma-se situar no **escriba egípcio** o mais prisco antepassado do notário. Os escribas pertenciam às categorias de funcionários mais privilegiadas e lhes era atribuída uma preparação cultural especialíssima. **Eram eles que redigiam os atos jurídicos para o monarca, bem como atendiam e anotavam todas as atividades privadas.** Sua função, no entanto, era a de mero redator, **narrando o que captava por seus sentidos**, não tendo poder autenticador por faltar-lhe a fé pública.

BRANDELLI, Leonardo. Teoria geral do direito notarial, p. 26-7

No **direito privado romano**, durante o período de Justiniano, conforme noticia Argentino I. Néri, adotou-se, por influência da Igreja, o costume de redigir os contratos através de atas feitas pelos tabelliones. **Os tabelliones eram encarregados de lavrar, a pedido das partes, os contratos, testamentos e convênios entre particulares**, intervindo nos negócios privados com notável aptidão como redator, propiciando uma eficaz conservação dos documentos.

BRANDELLI, Leonardo. Op. cit., p. 29-30.

No Brasil, a primeira **ata notarial** lavrada o foi por Pêro Vaz de Caminha, escrivão da armada portuguesa, **ao narrar para o Rei de Portugal a descoberta e a posse das novas terras.** Embora lavrada sob outra designação, a carta de Pêro Vaz de Caminha, levada para Portugal por Gaspar de Lemos, e que é o “registro de nascimento” do Brasil, constitui-se efetivamente na primeira ata notarial lavrada em solo pátrio, uma vez que lavrada pelo escrivão da armada e dada a sua natureza narrativa.

Em que pese o primeiro ato notarial lavrado em solo brasileiro tenha sido uma ata notarial, caiu ela no esquecimento nacional por longo período, vindo somente em **1994**, com a Lei nº **8.935**, a ser positivada no ordenamento jurídico em âmbito federal, mediante previsão no **artigo 7º, inciso III**, do citado diploma legal. Antes disso, somente havia previsões pontuais em alguns Estados da Federação, mediante Provimento das respectivas Corregedorias de Justiça.

José Enrique Goma Salcedo, notário espanhol, com supedâneo no artigo 197-1 do regulamento notarial daquele país, define ata notarial como **o instrumento público no qual os notários consignam os fatos e circunstâncias que presenciaram e que por sua natureza não sejam matéria de contrato.**

Derecho notarial, p. 165

Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

Ata Notarial

Escritura Pública

Assessoria notarial

Assessoria notarial

Imparcialidade

Imparcialidade

Fatos jurídicos

Atos e negócios jurídicos

Autenticatória

Constitutiva

Proteção de direitos

Relação jurídica

Desistência da assinatura da parte: o ato é completo

Desistência da assinatura da parte: o ato fica incompleto

Sem juízo de valor ou opinião sobre os fatos

Com juízo de valor sobre a legalidade

Descrever fatos que contenham ilícito: PODE!!!

Objeto ilícito: não pode

O objeto da ata notarial é obtido por exclusão, isto é, para ser objeto de ata notarial não pode ser objeto de escritura pública. A diferença básica entre ambas é a existência, ou não, de declaração de vontade, que está presente na escritura, e ausente na ata.

Aplicação da Ata Notarial:

- a) Verificação de imóvel
- b) Reuniões de condomínio
- c) Reuniões de empresas e/ou de sócios
- d) Verificação de bem móvel
- e) Atestar conteúdo de internet
- f) Correspondências eletrônicas (*e-mails*)

Cobrança / Emolumentos

Atas Notariais, sem reflexo econômico

Pela primeira folha - R\$441,09

Por página adicional - R\$222,73

Cobrança / Emolumentos

Atas Notariais, **sem reflexo econômico**

Pela primeira folha - **R\$441,09**

Por página adicional - **R\$222,73**

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL



Origem Histórica do Usucapião

É no Direito Romano que se encontram as raízes históricas do usucapião. Foi com a Lei das XII Tábuas que a matéria restou consagrada como uma modalidade de aquisição da propriedade de bens móveis e imóveis, com prazo de um ou dois anos. Cumpre ressaltar que à época tal instituto somente era utilizado pelo cidadão romano.

De início a ação de usucapião era empregada com o objetivo de **convalidar vícios de legitimação**, desde que presente a boa-fé do possuidor, tendo em vista as inúmeras solenidades que envolviam a transmissão de bens. Com o passar do tempo o possuidor peregrino passou a ter direito a uma espécie de prescrição, como forma de exceção, que serviria de defesa contra ações reivindicatórias.

De acordo com Pedro Nunes (2000, p. 14) “*Justiniano fundiu num só instituto o usucapião primitivo e a prescrição de longo tempo, denominando-lhe usucapio.*” Assim, a partir de 528 depois de Cristo, Justiniano extinguiu as diferenças entre propriedade civil e pretoriana (peregrinos), unificando os institutos no usucapião, concedendo ao possuidor peregrino a ação passível de adquirir a propriedade através do decurso de tempo.

“Art. 216-A Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

“Art. 216-A **Sem prejuízo da via jurisdicional,** é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o **cartório do registro de imóveis** da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - 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;

II - 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;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente.

IV - 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.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

Cobrança

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

* ? Data

Pesquisar

Limpar

Voltar



Colégio Notarial do Brasil

Seção São Paulo

Em vigor a partir de 08 de janeiro de 2019
Lei 11.331, de 26 de dezembro de 2002, publicada no DOE-SP em 27 de dezembro de 2002.-
Decreto 47.589, de 17 de janeiro de 2003, publicado no DOE-SP em 15 de janeiro de 2003.
Termo de Acordo de Redução de Emolumentos de 14 de janeiro de 2003,
publicado no DOE-SP, - Executivo I, em 15 de janeiro de 2003.-
Termo de Acordo de Realinhamento de Emolumentos, publicado no DOE-SP, - Executivo I,
Secretaria da Justiça e Defesa da Cidadania, em 27 de dezembro de 2004.-
UFESP em janeiro de 2001: R\$9,83 – UFESP em janeiro de 2019: 26,53-
Variação da UFESP entre 2001 e 2019: 169,8880%

A partir de 13 de março de 2015 deverá ser acrescida a parcela do valor do tributo incidente instituído pela Lei Municipal da sede da serventia, conforme dispõe o parágrafo único do art. 19 da Lei Estadual nº 11.331/2002, incluído pela Lei nº 15.600/2014. Esta tabela prevê a alíquota de 2% C

TABELIONATO DE NOTAS

Tabela Tabelionato de Notas

1. Escritura com valor declarado:

				Tabelião	Estado	Sec. Faz.	Município	Min. Público	Reg. Civil	Trib. Just.	Sta. Casa	TOTAL	
a	de		até R\$	1.053,00	R\$ 146,76	R\$ 41,71	R\$ 28,54	R\$ 3,13	R\$ 7,04	R\$ 7,72	R\$ 10,07	R\$ 1,47	R\$ 246,44
b	de	R\$ 1.053,01	até R\$	3.978,00	R\$ 219,30	R\$ 62,33	R\$ 42,65	R\$ 4,69	R\$ 10,53	R\$ 11,54	R\$ 15,05	R\$ 2,19	R\$ 368,28
c	de	R\$ 3.978,01	até R\$	6.631,00	R\$ 342,42	R\$ 97,32	R\$ 66,60	R\$ 7,32	R\$ 16,44	R\$ 18,02	R\$ 23,50	R\$ 3,42	R\$ 575,04
d	de	R\$ 6.631,01	até R\$	13.265,00	R\$ 489,17	R\$ 139,03	R\$ 95,16	R\$ 10,46	R\$ 23,48	R\$ 25,75	R\$ 33,57	R\$ 4,89	R\$ 821,51
e	de	R\$ 13.265,01	até R\$	26.530,00	R\$ 661,21	R\$ 187,92	R\$ 128,61	R\$ 14,14	R\$ 31,74	R\$ 34,80	R\$ 45,38	R\$ 6,61	R\$ 1.110,41
f	de	R\$ 26.530,01	até R\$	53.060,00	R\$ 784,37	R\$ 222,92	R\$ 152,57	R\$ 16,77	R\$ 37,65	R\$ 41,28	R\$ 53,83	R\$ 7,84	R\$ 1.317,23
g	de	R\$ 53.060,01	até R\$	79.590,00	R\$ 931,12	R\$ 264,63	R\$ 181,12	R\$ 19,91	R\$ 44,69	R\$ 49,01	R\$ 63,90	R\$ 9,31	R\$ 1.563,69
h	de	R\$ 79.590,01	até R\$	106.120,00	R\$ 1.103,15	R\$ 313,53	R\$ 214,59	R\$ 23,59	R\$ 52,95	R\$ 58,06	R\$ 75,71	R\$ 11,03	R\$ 1.852,61
i	de	R\$ 106.120,01	até R\$	132.650,00	R\$ 1.249,92	R\$ 355,25	R\$ 243,14	R\$ 26,73	R\$ 60,00	R\$ 65,79	R\$ 85,79	R\$ 12,50	R\$ 2.099,12
j	de	R\$ 132.650,01	até R\$	159.180,00	R\$ 1.398,35	R\$ 397,43	R\$ 272,02	R\$ 29,90	R\$ 67,12	R\$ 73,60	R\$ 95,97	R\$ 13,98	R\$ 2.348,37
k	de	R\$ 159.180,01	até R\$	185.710,00	R\$ 1.568,73	R\$ 445,85	R\$ 305,15	R\$ 33,55	R\$ 75,30	R\$ 82,56	R\$ 107,66	R\$ 15,69	R\$ 2.634,49

Marcello Oliveira da Silva

(11) 99814-6406

escriptura@gmail.com

<https://marcello29notas.wordpress.com/>

