

➤ Usucapião Extrajudicial

(Art. 216-A da Lei nº 6.015/1973, introduzido pela Lei nº 13.105/2015)

Revisão nº 01 – 22/07/2021

-ESCLARECIMENTOS:

a)-O instituto da usucapião extrajudicial, processada perante o Registro de Imóveis, foi introduzido no sistema jurídico brasileiro pela Lei nº 13.105 (novo Código de Processo Civil), publicada no Diário Oficial do dia **17/03/2015**, e em vigor, **a partir de 18/03/2016**, alterado pela Lei nº 13.465/2017 e regulamentado pelo Provimento CNJ nº 65/2017.

b)-O fato de o imóvel não possuir matrícula ou transcrição não impedirá o seu processamento na via extrajudicial. Todavia, deverão ser efetuados todos os esforços possíveis para indicação da matrícula ou da transcrição do imóvel usucapido, a fim de ser efetuada a baixa respectiva no registro precedente e garantir a higidez da cadeia proprietária, bem como obter a concordância dos titulares de direito real e de outros direitos, registrados ou averbados na matrícula atingida pela usucapião.

c)-Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião (art. 183, § 3º, e 191, § único, da Constituição Federal e art. 102 do Código Civil).

d)-O pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião é opcional e tem como objeto o direito de propriedade imobiliária e demais direitos reais passíveis da usucapião (Art. 2º, §1º do Provimento CNJ nº 65/2017). Caso a parte prefira, poderá optar pela via jurisdicional.

e)-O pedido deverá ser efetuado perante o cartório de registro de imóveis da Comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

f)-Há necessidade de representação por advogado (caput do art. 216-A da Lei 6.015/73), ao qual caberá a orientação do interessado. Cumpre ao requerente, assessorado pelo seu advogado, apresentar a espécie de usucapião que está sendo buscada, bem como o cumprimento dos requisitos legais.

g)-O procedimento extrajudicial admite todas as espécies de usucapião, salvo disposição legal em contrário.

h)-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 do art. 216-A, com a redação alterada pela Lei nº 13.465/2017)

i)-O prazo da prenotação será prorrogado até o acolhimento ou rejeição do pedido (§ 1º do art. 216-A).

j)-Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, o oficial de registro de imóveis poderá requisitar a complementação de documentos ou a realização de outras diligências não previstas inicialmente (§ 5º do art. 216-A).

k)-A rejeição do pedido na via extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião na esfera judicial.

l)-O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido para a usucapião, somar o tempo de posse dos seus antecessores, contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do usucapião ordinário (art. 1.242 do CC), com justo título e de boa-fé (art. 1.243 do Código Civil).

-ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

QUADRO ESQUEMÁTICO DA USUCAPIÃO					
REQUISITOS GERAIS PARA TODOS OS TIPOS DE USUCAPIÃO	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Posse com <i>animus domini</i> (ânimo de dono); ✓ Posse contínua (sem interrupção) e sem oposição. 				
REQUISITOS ESPECÍFICOS	Usucapião Extraordinária	Usucapião Ordinária	Usucapião Especial (Constitucional Urbana)	Usucapião Especial (Constitucional Rural)	Usucapião Familiar
	<p><u>15 anos</u> (art. 1.238 do CC)</p> <p>-----</p> <p><u>10 anos</u> *morada habitual ou obra de caráter produtivo. (art. 1.238, parágrafo único, do CC)</p>	<p><u>10 anos</u> (art. 1.242 do CC)</p> <p>-----</p> <p><u>05 anos</u> *morada habitual ou obras de caráter relevante; *registro/título cancelado posteriormente. (art. 1.242, parágrafo único, do CC)</p>	<p><u>05 anos</u> (art. 1.240 do CC) (art. 183 da CF) (art. 9º da Lei 10.257/01)</p>	<p><u>05 anos</u> (art. 191 da CF) (art. 1.239 do CC)</p>	<p><u>02 anos</u> a partir do abandono sem oposição (art. 1.240-A do CC)</p>
	* Independente-mente de título ou boa-fé	* Justo título ou boa-fé	<p>* Área urbana de até 250,00m²</p> <p>-----</p> <p>* Posse direta (morada habitual);</p> <p>-----</p> <p>* Não pode ser dono de outro imóvel (urbano ou rural);</p> <p>-----</p> <p>* Só pode fazer uso dessa usucapião uma única vez (art. 1.240, §2º, do CC).</p>	<p>* Área rural</p> <p>-----</p> <p>* Posse direta (morada habitual ou tomou a área produtiva)</p>	<p>* Área inferior a 250,00m²</p> <p>-----</p> <p>* Moradia habitual ou de sua família;</p> <p>-----</p> <p>* Não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;</p> <p>-----</p> <p>* Propriedade dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro;</p> <p>-----</p> <p>* Abandono do lar voluntário e injustificado;</p> <p>-----</p> <p>* Só pode fazer uso dessa usucapião uma única vez, ainda que no âmbito de outra relação afetiva (art. 1.240-A, §1º, do CC).</p>

Outras formas de usucapião:

- usucapião de servidões: 10 anos (art. 1.379 do Código Civil);
- usucapião especial urbana coletiva: 05 anos (art. 10 da Lei nº 10.257/01 – Estatuto das Cidades).

-REQUISITOS:

a)-Requerimento:

O requerimento atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil, com a qualificação completa (nome completo, cédula de identidade, CPF, nacionalidade, profissão, endereço completo, estado civil (se casado(a), regime de bens e pacto antenupcial, se houver, nome completo do cônjuge, cédula de identidade, CPF, nacionalidade, profissão), assinado por advogado ou defensor público constituído pelo requerente (*caput* do art. 216-A da Lei 6.015/73), devendo indicar:

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

II – a origem e as características da posse, 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 transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

b)-Documentação instrutória.

O requerimento será instruído com os seguintes documentos, **no original** (art. 4º do Provimento CNJ nº 65/2017):

I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência **de edificação**, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

f) o valor do imóvel;

g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

II – planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;

III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;

V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais (reconhecimento de firma dispensada conforme Provimento 121/2021 do CNJ), outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

VIII – certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n.2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.

Observações:

- ✓ Em se tratando de usucapião especial (urbana ou rural): apresentar declaração de que não é proprietário de outro imóvel rural ou urbano, sob as penas da lei;
- ✓ Havendo interessados certos que não anuíram expressamente, apresentar requerimento de notificação com os respectivos endereços para que, em quinze dias, manifestem expressamente sua concordância, instruído com tantas cópias (do requerimento inicial, da ata notarial, da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que o instruíram) quantas forem esses interessados.
- ✓ Se pessoa jurídica requerente, apresentar certidão simplificada e atualizada (prazo máximo de emissão de 90 dias) da Junta Comercial competente. Quando a certidão simplificada da Junta Comercial apontar mais de um sócio administrador, apresentar a última alteração contratual da empresa com prova de representação e declaração de que a alteração trazida é a última existente.
- ✓ Caso a área usucapienda atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis constantes, total ou parcialmente, de duas ou mais matrículas, a ata deverá ser instruída com planta de sobreposição indicando as respectivas áreas atingidas e situação existente no registro e a situação de fato, sem prejuízo da planta mencionada no item III supra;
- ✓ Caso o registro anterior tenha sido efetuado em outra circunscrição, deverá ser apresentada certidão atualizada daquele registro;
- ✓ Caso a área usucapida não esteja registrada ou matriculada, deverá ser apresentada certidão (negativa) emitida pelos **RI de Paranaguá e Matinhos**, atestando tal fato;
- ✓ Deverão ainda ser apresentados documentos e declarações que comprovem o preenchimento dos requisitos específicos, conforme a modalidade de usucapião pretendida;
- ✓ Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que

apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.

- ✓ A usucapião de fração ideal somente será admitida quando o requerente for proprietário da parte ideal restante.
- ✓ Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.
- ✓ Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.
- ✓ O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.
- ✓ Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.
- ✓ Considera-se suprida a anuência do proprietário tabular, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.
 - *No caso de usucapião rural, apresentar prova de que tornou a terra produtiva (parágrafo único, art. 1.238 e art. 1.239, do CC);*
 - *No caso de usucapião familiar, prova do abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro e de posse exclusiva;*
 - *Quando exigível de acordo com o tipo de usucapião, prova de residência no imóvel objeto do pedido*
- ✓ São exemplos de justo título ou instrumento:
 - I – compromisso ou recibo de compra e venda;
 - II – cessão de direitos e promessa de cessão;
 - III – pré-contrato;
 - IV – proposta de compra;
 - V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
 - VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
 - VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
 - VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.
- ✓ **Memorial descritivo conterá**-Descrição completa e com precisão da área conforme consta na planta apresentada, observadas as exigências dos arts 176 e 225 da Lei nº 6.015/73 (características, ou seja, área e alinhamentos laterais com medidas, fazendo-se a descrição técnica precisa da área com coordenadas, ângulos, deflexões, etc., confrontações (indicando as Matrículas e as Transcrições), localização, se fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da esquina mais próxima); -Procedimento e equipamentos utilizados; Assinatura do responsável técnico legalmente habilitado.

- ✓ **Croquis de localização do imóvel em escala reduzida** para fins de publicação de editais, constando: área, extremantes, pontos de referência e indicação quanto ao norte magnético. O croqui deverá permitir a identificação da localização do imóvel por terceiros, devendo, portanto, ser clara e legível na impressão jornalística.
- ✓ **Anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional (ART do CREA ou RRT do CAU)**, com o devido comprovante de quitação, constando no objeto que o referido documento se refere ao levantamento da área objeto da planta e memorial descritivo apresentados para fins de usucapião;
- ✓ **Certidões negativas atualizadas** dos distribuidores da comarca da situação do imóvel (Comarcas de Pontal do Paraná e de Matinhos) e do domicílio do requerente comprovarão a não existência de ação tramitando com referência ao imóvel (usucapião, ações possessórias, desapropriação, etc.), bem como em relação às pessoas (inventário e partilha, falência, etc.), quais sejam: -ações cíveis (Comarca da residência ou sede dos requerentes e da Comarca de Pontal do Paraná); -ações cíveis da Justiça Federal (Comarca do domicílio ou sede dos requerentes e da Comarca de Pontal do Paraná). - Deverão ser apresentadas certidões em nome do requerente e, **nos casos de sucessão ou “accessio possessionis”**, de todos os que tiverem tido posse do imóvel durante o prazo necessário para a usucapião, de acordo com o requerimento e a lei. -Certidões positivas deverão ser complementadas com a certidão narrativa do feito. -Observar o prazo de validade da certidão. Se não houver prazo no documento, considera-se atualizada a certidão emitida há menos de 90 dias até a data do protocolo;
- ✓ **Certidão de Confrontantes para fins de Usucapião expedida pelo Município e Espelho de Quadra:** Visa identificar os confrontantes do imóvel usucapido, bem como a sua localização e descrição contida no cadastro Municipal.
 - **Documentos comprobatórios das confrontações apresentadas na planta:** **certidões atualizadas das matrículas**, contratos, termo de posse ou escritura de posse, comprovantes de pagamento de impostos, taxas e/ou todos os demais documentos que comprovem que **os proprietários dos imóveis confrontantes** constantes na planta são, de fato, confrontantes do imóvel usucapiendo.
- ✓ **Ciência à União, Estado e Município (art. 15 do Prov CNJ n. 65/2017):** Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.
- ✓ O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.
- ✓ Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.
- ✓ Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial.
- ✓ A ata notarial será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.
- ✓ O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.

- ✓ O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.
- ✓ Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.
- ✓ Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.
- ✓ Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.
- ✓ **Havendo edificação no imóvel usucapiendo, deve constar a área construída e o tipo de construção. A abertura de matrícula de imóvel edificado independe da apresentação de habite-se.**
- ✓ Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.
- ✓ **Se imóvel rural**, apresentação do CCIR e comprovação da **inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR)**. Pode haver ainda a necessidade de **descrição georreferenciada certificada pelo INCRA**, dependendo do tamanho da área, nos termos do art. 225 da Lei 6.015/73 e art. 10 do Dec. 4.449/02: para imóveis superiores a 250 hectares: obrigatório; para imóveis entre 100 e 250 hectares: obrigatoriedade a partir de 20/11/2018; para imóveis entre 25 e 100 hectares: obrigatoriedade a partir de 20/11/2023; para imóveis com área inferior a 25 hectares: obrigatoriedade a partir de 20/11/2025.
- ✓ **Necessidade de atualizar a certidão** do registro anterior, quando for de outra Circunscrição, como condição para abertura de matrícula do imóvel usucapido, com o transporte de eventuais restrições administrativas e/ou gravames judiciais, em face do art. 21 do Prov. CNJ 65/2017:

“Art. 21 O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.”

Emolumentos e FUNREJUS

PROCEDIMENTO (art. 26-II do Prov. CNJ 65/2017) (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 7/2017) revogada pela decisão 4280525-GC - Ofício Circular 085/2019	Ato de Registro
Emolumentos: Tabela de Cível (base valor de imóvel até R\$ 127.304,53) e acima, 1% (base valor do imóvel) limitado a R\$ 1.909,56 (2019) 1)-Pelo processamento: 50% item XIII,-b, Tab XIII, valor do imóvel e; 2)- em caso de deferimento (aquisição	Emolumentos: item XIII,-b, Tab XIII, valor do imóvel

da propriedade): 50% item XIII,-b, Tab XIII, valor do imóvel	
Incide FUNREJUS 25% sobre o procedimento como um todo, conforme orientação mensageiro de 26/04/2019, pág 29 do Manual do Funrejus.	Funrejus: 25% valor emolumentos (recolher até data do registro)

OBSERVAÇÕES FINAIS:

- ✓ O requerimento, a planta e o memorial não podem conter rasuras ou emendas, assim como os demais documentos apresentados;
- ✓ Se possível, anexar o arquivo do memorial descritivo em cópia em meio magnético (CD/DVD/PenDrive, a ser devolvido posteriormente) ou enviar para o e-mail: rimoveis.pontal@gmail.com
- ✓ O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital, por duas vezes em jornal de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, nos casos do notificando se encontrar em lugar incerto, não sabido ou inacessível, interpretando o silêncio do notificando como concordância. O valor das publicações será cotado e repassado aos interessados, os quais deverão efetuar o pagamento antes da publicação do edital.
- ✓ Após a notificação das Fazendas Públicas, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, **para ciência de terceiros eventualmente interessados**, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.
- ✓ **OPCIONAL – REQUISITOS PARA NOTIFICAÇÃO DE CONFRONTANTES, TITULARES DE DIREITOS REAIS E DE OUTROS DIREITOS REGISTRADOS OU AVERBADOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL USUCAPIENDO E/OU NA MATRÍCULA DOS IMÓVEIS CONFINANTES:**
 - – Apresentar requerimento pelo qual o advogado dos interessados pede a notificação, indicando o nome e o endereço completo de quem pretende que seja notificado, acompanhado de cópias (do requerimento inicial, da ata notarial, da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que o instruíram).
 - – O valor da notificação deverá ser custeado pelo requerente.
- ✓ **Ver recomendação administrativa nº 01/2018, de 29/10/2018, da Direção do Fórum da Comarca de Pontal do Paraná**

[MODELO DE REQUERIMENTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS]

ILMO. SR. OFICIAL DO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

FULANO DE TAL (qualificação completa), representado por seu advogado _____, vem ante V.Sa., com fundamento no artigo 216-A, da Lei de Registros Públicos, formular o presente

PEDIDO DE RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO

de conformidade com as razões de fato e de direito que passa a expor.

1) IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

[caso a descrição do imóvel urbano coincida com a descrição da matrícula]

O REQUERENTE é possuidor do imóvel urbano designado por Lote nº __, da quadra nº __, situado no LOTEAMENTO _____, neste município, cuja descrição se acha detalhada na matrícula nº _____ do Xº Serviço de Registro de Imóveis de _____.

[caso o imóvel usucapiendo seja formado por parte de um ou mais imóveis matriculados]

O REQUERENTE é possuidor do imóvel formado por parte dos Lotes nº _____, _____ e _____, todos da quadra nº _____, situada no LOTEAMENTO _____, neste município, que assim se descreve: (descrever a linha perimetral do imóvel e sua dimensão, indicando as respectivas confrontações, bem como os números das matrículas ou transcrições atingidas no todo ou em parte); tudo conforme planta de sobreposição ora anexada ao presente requerimento.

2) FORMA DE AQUISIÇÃO DA POSSE

[caso a aquisição da posse tenha se dado em caráter originário]

O REQUERENTE iniciou sua posse em __/__/____ (data exata ou aproximada), quando, se deparando com o imóvel abandonado, nele adentrou e ali edificou um barraco, passando nele a residir.

[caso tenha havido aquisição derivada da posse em caráter singular]

O REQUERENTE iniciou sua posse em __/__/____ (data exata ou aproximada); que adquiriu referida posse de BELTRANO DE TAL, conforme (eventual contrato, recibo de compra e venda ou outro tipo de documento), que ora anexa ao presente requerimento. Seu antecessor BELTRANO, segundo tem conhecimento, a exercia aproximadamente desde _____; (detalhar toda a cadeia sucessória de posses pelo prazo necessário à modalidade de usucapião pretendida, indicando e anexando eventuais documentos que dêem suporte às cessões). O REQUERENTE declara, neste ensejo, que, como lhe faculta o artigo 1.207 do Código Civil, opta por unir sua posse à de seu(s) antecessor(es).

[caso tenha havido aquisição derivada da posse em caráter universal]

O REQUERENTE iniciou sua posse em __/__/____ (data exata ou aproximada), em continuação à posse que desde /__/____/____ era exercida por seu falecido pai BELTRANO (certidões de nascimento/casamento e de óbito em anexo). Este, por sua vez, adquiriu referida posse de ... (detalhar toda a cadeia sucessória de posses, indicando e anexando eventuais documentos que dêem suporte às cessões).

3) CONTINUIDADE DA POSSE

Por todo esse período de tempo, o REQUERENTE exerceu a posse de modo pacífico, incontestado, contínuo e ininterrupto, jamais tendo sofrido qualquer perturbação no seu exercício nem sido notificado a restituí-lo a seu proprietário, nem tampouco citado em ação real ou pessoal reipersecutória movida com o intuito de desalojá-lo, como comprovam as anexas certidões de distribuição desta comarca e da comarca de sua residência;

4) CARACTERÍSTICAS DO USO EXERCIDO

O REQUERENTE sempre exerceu a posse do imóvel como se seu fosse, com finalidade (residencial, comercial, de produção rural etc.), tendo para tanto realizado as seguintes benfeitorias e acessões: (detalhar construções, cercas ou muros divisórios edificadas, plantações etc., indicando a data aproximada em que foram realizadas).

5) IDENTIFICAÇÃO DOS ANUENTES

Conforme consta das matrículas nºs _____, _____, e _____, do Serviço de Registro de Imóveis de _____ (certidões anexas), são titulares e direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes as

seguintes pessoas: (identificar cada titular de direitos constante da matrículas, indicando sua qualificação e seu relacionamento com o imóvel).

Destes, assinaram a planta e o memorial anexos as seguintes pessoas: (relacionar).

Não assinaram a planta e o memorial as seguintes pessoas, cuja notificação é ao final requerida: (relacionar).

6) IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

A planta e o memorial anexos foram elaborados e assinados pelo (engenheiro, arquiteto etc.) _____, inscrito no CREA sob o nº _____, com escritório na Rua _____. A responsabilidade técnica foi devidamente anotada, como se vê da ART/RRT anexa, com o respectivo comprovante de recolhimento.

7) DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS DA POSSE

O REQUERENTE anexa ao presente requerimento os seguintes documentos, que comprovam a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse: (enumerar e detalhar os documentos apresentados).

8) ATA NOTARIAL

Encontra-se em anexo ao presente requerimento a ata notarial lavrada em ____/____/____ no Tabelionato de Notas de _____, às fls. ____ do livro _____, que atesta o tempo de posse não inferior a ____ anos.

9) JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ

[caso a usucapião pretendida seja na modalidade ordinária]

O REQUERENTE anexa ao presente o documento caracterizado como (eventual contrato, recibo de compra e venda ou outro tipo de documento) que expressa o justo título que deu origem à aquisição de sua posse e que serve de evidência de sua boa-fé.

10) INEXISTÊNCIA DE OUTRA PROPRIEDADE

[caso a modalidade de usucapião pretendida assim o exija]

O REQUERENTE declara que não é proprietário de nenhum outro imóvel urbano ou rural.

11) INEXISTÊNCIA DE USUCAPIÃO PRÉVIO

[caso a modalidade de usucapião pretendida assim o exija]

O REQUERENTE declara que jamais se beneficiou anteriormente de reconhecimento judicial ou extrajudicial de usucapião.

12) INEXISTÊNCIA DE CAUSAM QUE EXCLUEM O *ANIMUS DOMINI*

O REQUERENTE declara que jamais foi locatário ou comodatário do imóvel em questão, nem tampouco exerce ou exerceu sobre ele atos possessórios em nome de terceiro.

13) REQUERIMENTOS FINAIS

O REQUERENTE, por tudo quanto foi declarado, pretende o reconhecimento extrajudicial de usucapião, na MODALIDADE (ordinária, extraordinária, constitucional urbana, constitucional rural etc.), cujos requisitos se acham devidamente preenchidos. Espera, para tanto, a notificação dos titulares e direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes que não assinaram a planta e o memorial, a cientificação dos entes públicos, a expedição e publicação do edital para ciência de terceiros, bem como, ao final, o reconhecimento da usucapião mediante a lavratura dos atos registrares correspondentes.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

_____, __ de _____ de ____.

(advogado/OAB)

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro de outro tipo de ato.