

ANEXO 01 – REQUERIMENTO USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

ILMO. SR. OFICIAL DO [Xº OFÍCIO DE] REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE [COMARCA/ESTADO]

[NOME E QUALIFICAÇÃO COMPLETA DOS REQUERENTES]

NOME, nacionalidade, profissão, estado civil (e eventual existência de união estável), CPF, RG, e-mail, residente e domiciliado [endereço completo com CEP].

OU

NOME DA PESSOA JURÍDICA, CNPJ, com sede [endereço completo com CEP], registrada na [dados do registro], e-mail, neste ato representada por [nome e qualificação completa do representante e dados da procuração ou contrato social que lhe dão poder de representação].

Vem requerer o RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO do imóvel descrito no item I.A, estando os interessados identificados e qualificados no item IV, conforme razões de fato e direito que passa a expor:

I – DA EXPOSIÇÃO DOS FATOS E FUNDAMENTOS DO PEDIDO

O requerente exerce posse, com *animus domini*, há mais de [X] anos, sobre o imóvel abaixo descrito, razão pela qual se pretende obter o reconhecimento de sua propriedade, passando a figurar como proprietário formal do imóvel, conforme descrição pormenorizada dos requisitos legais, que se passa a demonstrar.

I.A – DO IMÓVEL A SER USUCAPIDO

[Indicar e qualificar, com precisão, o imóvel a ser usucapido, sempre em consonância com a planta topográfica e memorial descritivo.]

O imóvel objeto do pedido consiste em:

Um lote de terreno urbano de n. XX da Quadra XX do Loteamento XX, situado na Rua X, na cidade de XX, desta Comarca de [COMARCA/ESTADO], com as seguintes medidas e confrontações: 12,00 metros pela frente com a mencionada via pública; 25,00 metros pela lateral direita com o lote XX; 25,00 metros pela lateral esquerda com o lote XX e 12,00 metros pelos fundos com o lote XX perfazendo uma área total de 300,00 m² (trezentos metros quadrados).

[Se houver, indicar o número da matrícula ou transcrição, nº livro, folhas e cartório.]

O imóvel está matriculado sob o n. 10.000, livro 2, do Registro de Imóveis de [COMARCA].

[Se não houver matrícula ou transcrição anterior, informar tal fato.]

O imóvel não tem origem registral, não se encontrando matriculado ou transcrito.

[Informar se o imóvel tem natureza urbana ou rural, conforme certidão do Município ou do INCRA.]

Conforme certidão emitida em [data] pela Prefeitura de [município], o imóvel tem natureza urbana, e está cadastrado no município sob o n. [índice cadastral].

I.B – DA EXISTÊNCIA DE EDIFICAÇÃO

[Indicar a existência de edificação, benfeitoria ou qualquer acessão existente no imóvel, especificando, preferencialmente, quem fez a edificação e a data de conclusão da obra, bem como a existência de habite-se e/ou de CND do INSS.]

Não há qualquer tipo de edificação, benfeitoria ou qualquer acessão no imóvel.

[ou]

Sobre o imóvel foi edificado, pelo requerente, uma casa residencial, com área construída de 65,00m² (sessenta e cinco metros quadrados), tendo a construção sido concluída em [data]. Foi expedido habite-se pelo município, conforme documento anexo.

[ou]

Quando o requerente adquiriu os direitos possessórios sobre o imóvel, já existia a construção de uma casa residencial, com área construída de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), tendo a construção sido concluída em [data], conforme [declaração ou certidão] do Município de [município]. A edificação não se encontra regularizada perante o órgão municipal.

I.C - DA POSSE

[Narrar, com riqueza de detalhes, o histórico da posse do interessado, constando, especialmente, a sua origem e características.]

A posse do requerente teve início em 1990, quando o mesmo invadiu o lote e passou a nele viver, com sua família. Ao longo do ano de 1990 foi construída uma pequena casa, com sobras de madeira e de telhas. No ano de 1995 o requerente começou a construir

com alvenaria dois pequenos cômodos. Existe, desde 1996, instalação elétrica no imóvel, conforme contas expedidas em nome do Requerente.

[OU]

O requerente adquiriu os direitos sobre o imóvel de FULANO DE TAL, conforme contrato particular de compra e venda firmado em [data], tendo pago o valor de R\$[preço] pelo imóvel.

Fulano de Tal possuía o imóvel em razão de compra feita dos herdeiros do titular registral, instrumentalizada em contrato de promessa de cessão de direitos hereditários, firmada em [data], tendo o valor sido integralmente quitado à época.

I.D – DOS TÍTULOS

Se houverem, descrevê-los, indicando a data, transmitente e adquirente, o objeto, eventual quitação do preço, e eventuais testemunhas signatárias, e anexá-los ao requerimento.

I.E - DA SOMA DE POSSES

[Havendo junção de posses, explicar o elo entre os possuidores, a que título a referida posse foi transmitida etc.]

Os requerentes continuaram a posse de seus genitores José de Tal e Maria de Tal, que faleceram em [data] e [data], sendo os únicos herdeiros. Deste modo, receberam a posse por força de sucessão legítima, com todas as características que era exercida pelos falecidos.

[OU]

O requerente soma à sua posse o tempo exercido por Fulano de Tal, em razão de ter adquirido em razão de aquisição onerosa em [data], conforme comprova contrato de cessão de posse firmado em [data]. Fulano de Tal exercia a posse no imóvel desde [data], conforme contrato particular de compra e venda de posse datado de [data], com firma reconhecida em [data].

[Indicar a qualificação completa (ou ao menos o nome e estado civil) de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo.]

Os possuidores falecidos são José de Tal e Maria de Tal, brasileiros, casados, inscritos nos CPF XX e XX, ambos residentes e domiciliados na [endereço].

[OU]

Fulano de Tal é brasileiro, solteiro, maior, comerciante, inscrito no CPF XX, residente e domiciliado na [endereço].

I.F - DA COMPOSSE

Todos os requerentes exercem posse conjunta sobre toda a área objeto da usucapião, de modo que a propriedade será reconhecida em situação jurídica de condomínio comum, com a seguinte proporção entre eles:

(Esclarecer o percentual de cada um e a origem desse percentual).

[OU]

O requerente exerce posse exclusiva sobre a área objeto do pedido.

[OU]

Os requerentes são casados e exercem posse comum sobre toda a área objeto da usucapião.

I.G – DA ANUÊNCIA DO USUCAPIENTE CASADO OU EM UNIÃO ESTÁVEL

[No caso do requerente ser casado ou viver em união estável, e seu cônjuge ou companheiro não figurarem como requerentes no pedido, deverá ser esclarecida a questão envolvendo a comunicabilidade do bem.]

Conforme termo de autorização firmado pelo cônjuge (ou convivente) do requerente, o imóvel fará parte do patrimônio comum do casal, pelo fato de a posse que gerou a usucapião ter sido exercida durante o período de união conjugal

Conforme termo de autorização firmado pelo cônjuge (ou convivente) do requerente, o imóvel será de titularidade exclusiva de BELTRANO DE TAL, pelo fato de a posse ter sido exercida exclusivamente por ele, antes do período de união conjugal.

Conforme termo de autorização firmado pelo cônjuge (ou convivente) do requerente, o imóvel fará parte do patrimônio comum do casal, em razão do casamento ter sido celebrado no regime da comunhão universal de bens (ou comunhão de bens).

II - DAS RAZÕES DE DIREITO

[Indicar o tipo de usucapião a ser requerido, fundamentadamente, bem como o preenchimento dos requisitos de cada espécie.]

[Indicar a base legal ou constitucional na qual se encontra prevista a modalidade de usucapião pretendida.]

O requerente pretende o reconhecimento da usucapião constitucional urbana, com base no art. 183 da Constituição, uma vez que preenche todos os requisitos previstos na norma legal.

O imóvel está situado em área urbana, conforme certidão do Município de [cidade], em anexo.

A planta, memorial descritivo e a guia de IPTU demonstram que a área é inferior a 250m².

A posse é exercida há mais de cinco anos, conforme comprovam a ata notarial e demais documentos anexados ao presente requerimento, tais como contas de água e luz, guias de IPTU em nome do requerente e contas bancárias endereçadas ao imóvel.

O requerente reside no imóvel, utilizando como moradia própria, conforme apurado em ata notarial e documentos em anexo.

O requerente não é proprietário de outro imóvel urbano ou rural, nem nunca foi beneficiado com usucapião constitucional urbana anteriormente, apresentando declarações nesse sentido.

[colocar se tiver mais de 15 anos de posse]

Ademais, caso o i. Oficial entenda não preenchidos os requisitos para a usucapião acima exposta, deve-se ressaltar que o pedido também pode ser acolhido com base na usucapião extraordinária, prevista no art. 1.238 do Código Civil.

II.A – DO INTERESSE DE AGIR

[Se a posse tem origem em negócios jurídicos realizados pelo usucapiente ou seus antecessores com o titular registral, torna-se imprescindível justificar o motivo pelo qual a transação não foi instrumentalizada pela via normal, bem como qual o óbice atual existente à realização de tal escrituração.]

O requerente adquiriu os direitos sobre o imóvel através de contrato particular de compra e venda, firmado com um dos titulares registrares em [data]. A esposa do vendedor não assinou o contrato, tendo sido acordado que a escritura seria outorgada após a quitação do preço, ocasião em que ambos emitiriam a manifestação de vontade necessária à escrituração do ato notarial. O preço foi integralmente quitado em [data], conforme recibo anexado ao requerimento. Contudo, as partes ficaram inertes e não lavraram a escritura, sendo que atualmente ambos os vendedores já faleceram. Os herdeiros sequer inventariaram o imóvel usucapiendo, uma vez que tinham conhecimento de que seus genitores já haviam alienado o imóvel a terceiro, no caso, o

requerente. Deste modo, diante da dificuldade em se obter a escrituração, e tendo sido preenchidos os requisitos para a aquisição por usucapião, a utilização da via extrajudicial revela-se apropriada para regularizar o negócio jurídico celebrado sem as formalidade legais.

II.B – DOS GRAVAMES INSCRITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL USUCAPIENDO

[Informar que o requerente possui ciência dos gravames assentados na matrícula do imóvel usucapiendo, e que tais gravames continuarão válidos, mesmo após o reconhecimento da usucapião, uma vez que a posse é exercida respeitando tais direitos.]

O requerente tem ciência da existência de servidão de passagem a favor de X, sobre a área de Xm^2 , objeto do R-X da matrícula X, e reconhece que tal direito permanecerá inalterado, reconhecendo a prevalência do direito real previamente inscrito sobre a propriedade formal que pretende ser reconhecida.

[OU]

[Esclarecer que a posse é exercida em contrariedade aos direitos inscritos na matrícula, de modo que seus titulares sejam notificados para se manifestar sobre o pedido formulado.]

Existe hipoteca registrada na matrícula do imóvel usucapiendo, registrada no R-X da Matrícula X, na qual figura como credor X. Tendo em vista que a posse foi exercida em contrariedade a tal direito real, e que se pretende a aquisição da propriedade livre de ônus, requer seja o credor notificado para se manifestar acerca do presente pedido, na forma do §2º do art. 216-A da Lei 6.015/73, interpretando o silêncio como concordância.

III – DA ATA NOTARIAL

Foi lavrada ata notarial no X Tabelionato de Notas de [Comarca], na qual foi atestado o tempo de posse do requerente.

[OU]

Foram lavradas as seguintes atas notariais, para comprovação do tempo e as circunstâncias da posse do requerente e se seus antecessores (se for o caso):

- [data], [livro], [folha], do X Tabelionato de Notas de [Comarca], atestando a posse do requerente, mediante diligência realizada no imóvel
- [data], [livro], [folha], do X Tabelionato de Notas de [Comarca], contendo o depoimento das testemunhas que comprovam que o requerente tem posse há mais de X anos;

IV – DOS INTERESSADOS NO REQUERIMENTO

São interessados no presente procedimento os titulares de direito real inscritos no imóvel usucapiendo, indicados no item IV.A, bem como os titulares de direito real inscritos nos imóveis confinantes, identificados no item IV.B.

[OU]

São interessados no presente procedimento os titulares de direito real inscritos no imóvel usucapiendo, indicados no item IV.A.

Os titulares de direito real inscritos nos imóveis confinantes não são interessados em razão do imóvel usucapiendo estar matriculado com descrição precisa, havendo perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto deste requerimento de usucapião extrajudicial, razão pela qual o deferimento do pedido não tem o condão de repercutir no direito dos confinantes, já que será mantida a matrícula existente, permanecendo os limites e confrontações inalterados.

IV.A - DO IMÓVEL OBJETO DA USUCAPIÃO

Conforme matrícula do imóvel usucapiendo, figuram como titulares de direitos reais inscritos:

FULANO DE TAL, brasileiro, casado, CPF, RG, e sua esposa FULANA DE TAL, brasileira, casada, CPF, RG, endereço completo, conforme R-X da matrícula X, do Registro de Imóveis de [comarca].

[No caso de matrículas complexas, com vários titulares de direito real, é recomendável analisar a situação jurídica de forma detalhada, montando um quadro auxiliar, como o abaixo:]

MATRÍCULA Nº XXXX					
Nome	Estado Civil	CPF/CNPJ	Ato na matrícula	Status	Outorgou anuência?
João da Silva	casado		R-2	Nu-proprietário	Sim
Maria de Jesus	casado		R-2	Nu-proprietária	Sim
Pedro Santos	viúvo		R-6	usufrutuário	Sim
Banco X S/A	Não se aplica		R-9	credor hipotecário	Sim

IV.B – DOS IMÓVEIS CONFRONTANTES

Conforme se verifica pela planta acostada ao presente pedido, os titulares de direitos sobre os imóveis confinantes são:

1) Matrícula X, livro 2, do Registro de Imóveis de [comarca].

1.1) Fulano de tal, brasileiro, solteiro, maior, CPF, RG, endereço completo, que figura como proprietário do imóvel, conforme R-X da matrícula X, do Registro de Imóveis de [comarca], figurando na matrícula como proprietário.

1.2) Fulano de Tal, brasileiro, casado, CPF, RG, e sua esposa Fulana de Tal, brasileira, casada, CPF, RG, endereço completo, conforme R-X da matrícula X, do Registro de Imóveis de [comarca], figurando na matrícula como proprietário.

2) Matrícula Y, livro 2, do Registro de Imóveis de [comarca].

2.1) Fulano de tal, brasileiro, solteiro, maior, CPF, RG, endereço completo, que figura como proprietário do imóvel, conforme R-X da matrícula X, do Registro de Imóveis de [comarca], figurando na matrícula como proprietário.

2.2) Fulano de Tal, brasileiro, casado, CPF, RG, e sua esposa Fulana de Tal, brasileira, casada, CPF, RG, endereço completo, conforme R-X da matrícula X, do Registro de Imóveis de [comarca], figurando na matrícula como proprietário.

[No caso de matrículas complexas, com vários titulares de direito real, é recomendável analisar a situação jurídica de forma detalhada, montando um quadro auxiliar, como o abaixo:]

MATRÍCULA Nº XXXX					
Nome	Estado Civil	CPF/CNPJ	Ato na matrícula	Status	Outorgou anuência?
João da Silva	casado		R-2	Nu-proprietário	Sim
Maria de Jesus	casado		R-2	Nu-proprietária	Sim
Pedro Santos	viúvo		R-6	usufrutuário	Sim

Banco X S/A	Não se aplica		R-9	credor hipotecário	Sim
-------------	---------------	--	-----	-----------------------	-----

[OU]

IV.B – DA DISPENSA DA ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES

O imóvel objeto deste pedido de usucapião já se encontra matriculado, com descrição tabular que atende à especialidade objetiva. Tendo em vista que existe perfeita identidade entre a descrição do imóvel na matrícula e a área possuída pelo requerente, requer seja o processamento realizado com a dispensa da intimação dos confrontantes, conforme permite o §10 do art. 10 do Provimento 65/2017 do CNJ:

§10. 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.

IV.C – DAS NOTIFICAÇÕES QUE SE FAZEM NECESSÁRIAS

[Informar o(s) nome(s) daqueles que deixaram de outorgar anuência prévia, qualificando com todos os elementos que possuir. É fundamental apresentar endereço para a devida intimação.]

Apenas o confinante Fulano de Tal, indicado no número 2.2 supra, e que figura na matrícula Y como proprietário, deixou de outorgar anuência, fazendo necessária sua notificação, nos termos do §2º do art. 216-A da Lei 6.015/73.

IV.D – DAS ANUÊNCIAS OUTORGADAS PREVIAMENTE

[Esclarecer se houver anuência outorgada previamente, em instrumento diverso da planta e memorial descritivo.

Nesse item deve ser descrita eventual anuência emitida na forma do art. 13 do Provimento 65/2017 do CNJ, relatando qual o ato ou negócio jurídico realizado, anexando a documentação pertinente, bem como a prova da quitação e certidão do distribuidor cível.]

Exemplo:

A empresa proprietária do imóvel e o usucapiante celebraram contrato de promessa de compra e venda em [DATA], tendo o imóvel sido integralmente quitado em [DATA], conforme demonstra recibo assinado pelo promitente vendedor em anexo. As certidões dos distribuidores demonstram que não existe ação judicial envolvendo as partes.

Contudo, não foi possível lavrar a escritura de compra e venda, uma vez que a empresa tem débitos fiscais que impedem a lavratura, em razão das normas que exigem a apresentação de certidões negativas de débitos para alienação de bens imóveis.

V– DAS CERTIDÕES NEGATIVAS DOS DISTRIBUIDORES

[Se houver ação notificada nas certidões, deve-se explicar o teor da ação e o motivo pelo qual tal ação não impacta no tempo ou qualidade da posse]

Foram anexadas certidões negativas dos distribuidores, nas quais se constata a inexistência de ações que possam afetar a posse dos requerentes.

[ou]

Foram apresentadas as certidões dos distribuidores judiciais, sendo que constou a existência de uma ação de indenização ajuizada em face do requerente. Entretanto, o objeto da citada ação não guarda relação com os fatos que embasem esse pedido, razão pela qual inexistente impeditivo ao reconhecimento da usucapião pretendida.

VI – PROCURAÇÃO

Foi(oram) outorgadas procuração ao signatário do presente requerimento, conforme procurações firmadas pelo requerente, com as firmas reconhecidas.

VII – PLANTA, MEMORIAL DESCRITIVO E ART OU RRT

A planta e memorial descritivo foram elaborados pelo profissional [NOME], inscrito no [órgão], sob o n. [XX].

Foi apresentada a [ART ou RRT] devidamente quitada.

[OU]

Tendo em vista que se trata de pedido de usucapião de unidade autônoma de [condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído], deixa-se de apresentar a planta e memorial, haja vista que o imóvel está corretamente descrito na matrícula já existente, conforme autoriza o §5º do art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ.

VIII – DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL

Para fins do §8º do artigo 4º do Provimento 65/2017 do CNJ, informa-se o valor do IPTU ou ITR: R\$XXX

Entretanto, para finalidade de envio de Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI para a Receita Federal, informa-se o valor de mercado do bem: R\$XXX

[OU]

Entretanto, para finalidade de envio de Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI para a Receita Federal, informa-se o valor já constante na declaração de imposto de renda do requerente, conforme documento comprobatório em anexo: R\$XXX

IX – DO ADVOGADO

Informar os dados: nome do advogado, seu número de inscrição na OAB, telefone, endereço físico e endereço eletrônico (e-mail).

X – DOS REQUERIMENTOS FINAIS

Diante de todo o exposto, requer(em):

- (i) processamento do pedido;
- (ii) notificação dos interessados que não anuíram expressamente à usucapião (se houver);
- (iii) notificação para que as Fazendas Públicas (da União, Estado e Município) se manifestem sobre o pedido;
- (iv) publicação de edital para a ciência de terceiros interessados;
- (v) deferimento do pedido, com o consequente reconhecimento da usucapião na modalidade pretendida ou, subsidiariamente, seja reconhecida a usucapião extraordinária;
- (vi) registro da usucapião na matrícula do imóvel ou naquela que será aberta, no caso de ainda não existir.

Termos em que pede deferimento.

Cidade, data

nome do advogado e nº de inscrição na OAB.