



# ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE

## REQUERIMENTO DE USUCAPIÃO EXRAJUDICIAL

**Nome:** \_\_\_\_\_

**Nacionalidade:** \_\_\_\_\_ **Profissão:** \_\_\_\_\_

**Estado Civil:** \_\_\_\_\_ **RG:** \_\_\_\_\_ **CPF:** \_\_\_\_\_

**Endereço:** \_\_\_\_\_

**Telefone:** \_\_\_\_\_ **E-mail:** \_\_\_\_\_

**Nome:** \_\_\_\_\_

**Nacionalidade:** \_\_\_\_\_ **Profissão:** \_\_\_\_\_

**Estado Civil:** \_\_\_\_\_ **RG:** \_\_\_\_\_ **CPF:** \_\_\_\_\_

**Endereço:** \_\_\_\_\_

**Telefone:** \_\_\_\_\_ **E-mail:** \_\_\_\_\_

**(se houver outros requerentes, por favor, os inclua)**

O(s) requerente(s) acima qualificado(a)(s), por seu advogado infrafirmado, cujo Instrumento Particular de Procuração segue anexo, vem(vêm) mui respeitosamente à presença de Vossa Senhoria, requerer a prenotação, autuação e processamento do pedido de **USUCAPIÃO EXRAJUDICIAL** referente ao imóvel objeto da Matrícula/Transcrição adiante mencionada, e o faz(zem) com fundamento no art. 216-A da Lei 6.015/73, bem como nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (Tomo II, Capítulo XX) e no Código Nacional de Normas do Conselho Nacional de Justiça, e pelas razões de fato e de direito adiante expostas.

Matrícula  Transcrição nº \_\_\_\_\_, desse Registro de Imóveis

Imóvel sem registro anterior

## **1) EXPOSIÇÃO SINTÉTICA DOS FATOS QUE FUNDAMENTAM O PEDIDO:**

- a)** Data de início da posse \_\_\_\_\_.
- b)** Modo de aquisição da posse: \_\_\_\_\_.
- c)** Tempo de posse: \_\_\_\_\_ anos.
- d)** Cessões de direitos possessórios (se houver). Neste caso, qualificar os cedentes e mencionar a data de cada cessão:

---

---

---

---

- e)** Sucessão *causa mortis* (se houver). Neste caso, qualificar o(s) possuidor(es) anterior(es) e mencionar a(s) data(s) da(s) abertura(s) da(s) sucessão(ões):

---

---

---

---

- f)** Da espécie de usucapião:

**( ) Extraordinária (art. 1.238, caput, do Código Civil)**

Art. 1.238, CC: Aquele que, por **quinze anos**, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé;

**( ) Extraordinária com moradia ou produção (art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil):**

Art. 1.238, parágrafo único, CC: Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé;

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a **dez anos** se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

## ( ) Especial Urbana (art. 1.240, do Código Civil e art. 183, da Constituição Federal)

Art. 1.240, CC: Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por **cinco anos** ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Art. 183, CF: Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

## ( ) Pró-família por abandono de lar (art. 1.240-A, do Código Civil):

Art. 1.240-A, CC: Aquele que exercer, por **dois anos** ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

**Tempo de abandono:**                   anos.

## ( ) Ordinária (art. 1.242, caput, do Código Civil):

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por **dez anos**.

## ( ) Ordinária pró-registro (art. 1.242, parágrafo único, do Código Civil):

Art. 1.242, CC: Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único: Será de **cinco anos** o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

## **2) DOCUMENTOS APRESENTADOS:**

Para tanto, apresenta o(s) seguinte(s) documento(s):

- ( ) Ata Notarial
- ( ) Procuração
- ( ) Planta do imóvel usucapiendo em papel e em mídia digital (PDF-A);
- ( ) Memorial descritivo do imóvel usucapiendo;
- ( ) Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do técnico responsável;
- ( ) Certidão da matrícula/transcrição referente ao imóvel usucapiendo;
- ( ) Certidões das matrículas/transcrições referentes aos imóveis confrontantes;
- ( ) Certidão de confrontação do imóvel usucapiendo, emitida pelo Município;
- ( ) IPTU ou Certidão de Valor Venal do imóvel usucapiendo;
- ( ) Certidão do distribuidor cível em nome do(s) proprietário(s) do imóvel *(no tempo da posse e emitida há menos de 30 dias)*;
- ( ) Certidão dos distribuidores cíveis em nome do cedentes/cessionários/falecidos *(no tempo da posse e emitida há menos de 30 dias)*;
- ( ) Documentos que comprovem a posse:
  - ( ) Pagamento de IPTU/Luz/Água
  - ( ) Compromisso de Venda e Compra
  - ( ) Cessão
  - ( ) Carta de Adjudicação
- ( ) Vias excedentes (\_\_\_\_\_) do mapa e do memorial em papel para instruir notificações.
- ( ) Declaração do(s) requerentes(s), sob as penas da lei, de que a posse exercida sobre o imóvel usucapiendo é justa, de boa-fé, mansa e pacífica, sem qualquer oposição e com “*animus domini*”; com firmas reconhecidas;
- ( ) Declaração do(s) requerentes (s), sob as penas da lei, de que não é (são) proprietário(s) de outro imóvel e de que não foi(ram) reconhecido(s) como usucapiente(s) em outro processo;

## **3) DAS NOTIFICAÇÕES DOS CONFRONTANTES:**

Assim posto requer(em) a notificação dos titulares de direitos que não anuíram expressamente na planta apresentada, para que, no prazo de 15 quinze dias, manifestem expressamente sua concordância, sob pena de, no silêncio, serem

considerados anuentes. Os nomes, qualificações e números de RG e CPF constam de relação anexa.

#### **4) DAS DEMAIS NOTIFICAÇÕES OBRIGATÓRIAS:**

Requer(em), finalmente:

- a)** A cientificação da União, do Estado de São Paulo e do Município de Santa Rita do Passa Quatro/SP, para que, no mesmo prazo se manifestem sobre o pedido;
- b)** A publicação de edital de terceiros interessados e das pessoas eventualmente não localizadas, conforme disposto nos parágrafos 4º e 13, do artigo 216-A, da Lei nº 6.015/73;
- c)** As diligências que, ao critério do Oficial, se tornem necessárias no curso do procedimento;
- d)** A oportuna comunicação dos valores relativos aos atos a serem praticados e emissão de boleto respectivo, ciente de que o não pagamento impedirá a realização de quaisquer deles;
- e)** O deferimento do pedido, ao final, com o reconhecimento da usucapião;
- f)** O registro da aquisição da propriedade pela usucapião e abertura de matrícula para o imóvel, se necessária.

Nestes termos, pede deferimento.



# ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE

## LISTA ANEXA DAS PESSOAS A SEREM NOTIFICADAS

**1)** Nome: \_\_\_\_\_

Identificação (CPF/CNPJ): \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

**2)** Nome: \_\_\_\_\_

Identificação (CPF/CNPJ): \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

**3)** Nome: \_\_\_\_\_

Identificação (CPF/CNPJ): \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

**4)** Nome: \_\_\_\_\_

Identificação (CPF/CNPJ): \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

**5)** Nome: \_\_\_\_\_

Identificação (CPF/CNPJ): \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

**6)** Nome: \_\_\_\_\_

Identificação (CPF/CNPJ): \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

**7)** Nome: \_\_\_\_\_

Identificação (CPF/CNPJ): \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

**8)** Nome: \_\_\_\_\_

Identificação (CPF/CNPJ): \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

**9)** Nome: \_\_\_\_\_

Identificação (CPF/CNPJ): \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

**10)** Nome: \_\_\_\_\_

Identificação (CPF/CNPJ): \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

**11)** Nome: \_\_\_\_\_

Identificação (CPF/CNPJ): \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

**12)** Nome: \_\_\_\_\_

Identificação (CPF/CNPJ): \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

**13)** Nome: \_\_\_\_\_

Identificação (CPF/CNPJ): \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

**14)** Nome: \_\_\_\_\_

Identificação (CPF/CNPJ): \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

**15)** Nome: \_\_\_\_\_

Identificação (CPF/CNPJ): \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

**16)** Nome: \_\_\_\_\_

Identificação (CPF/CNPJ): \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_