

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA RITA DO PASSA QUATRO/SP.

REQUERIMENTO PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Nome do requerente: _____

Estado Civil: _____ Profissão: _____

RG: _____ CPF: _____ Telefone: () _____

Endereço: _____

E-mail: _____

(se houver outros requerentes, incluí-los),

Vem(vêm) à presença de Vossa Senhoria, por seu(sua) advogado(a), que subscreve ao final, constituído por meio do Instrumento Particular de Procuração em anexo, nos termos do artigo 216-A da Lei nº 6.015/73 e item 408 e seguintes da Seção XII, do Cap. XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos, para requerer a prenotação, a autuação e o processamento do pedido de **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL** referente ao imóvel objeto da:

() Matrícula nº _____, desse Registro de Imóveis.

() Transcrição nº _____, desse Registro de Imóveis.

1) EXPOSIÇÃO SINTÉTICA DOS FATOS QUE FUNDAMENTAM O PEDIDO:

a) Início da posse _____.

b) Modo de aquisição da posse: _____.

c) tempo de posse: _____.

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) (qualificar o possuidor anterior e mencionar a data da abertura da sucessão:

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 cinquenta 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 cinquenta 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 250m² (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: _____

() 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.

Termos em que,
Pede(m) deferimento.

Santa Rita do Passa Quatro/SP, _____ de _____ de _____.

Nome do Advogado

Nº OAB

(reconhecer firma ou assinar perante o funcionário do Cartório, mediante identificação)