REQUERIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

ILUSTRÍSSIMA SENHORA OFICIALA DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE DIADEMA, ESTADO DE SÃO PAULO.

_____ (Nome completo do requerente), CPF _____, RG: _____, estado civil _____, (profissão) _____, residente e domiciliado na (Rua/Avenida/Alameda) _____, n° _____, (complemento) _____, (bairro) _____, (cidade) _____, (Estado) _____, telefone _____, e-mail _____,

(se houver outros requerentes, especialmente cônjuges e companheiros, incluí-los), vem à presença de Vossa Senhoria, por seu(ua) advogado(a), que subscreve ao final, constituído(a) por meio do Instrumento Particular de Procuração em anexo, cujo endereço eletrônico para intimação é _____, nos termos do artigo 216-A da Lei nº 6.015/73 e item 425 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 em face de

_____ (Nome completo titular do domínio do imóvel), CPF _____, RG: _____, estado civil _____, (profissão) _____, residente e domiciliado na (Rua/Avenida/Alameda) _____, n° _____, (complemento) _____, (bairro) _____, (cidade) _____, (Estado) _____, telefone _____, e-mail _____,

(se houver outros titulares de direitos inscritos, como cônjuges, companheiros, promitentes compradores, cessionários, credores hipotecários, etc, incluí-los), referente ao imóvel consistente no terreno identificado como _____, quadra _____, Loteamento _____, com área de: _____ m², objeto da () matrícula () transcrição nº _____ do :

() Registro de Imóveis de Diadema

() 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo

() 1º Registro de Imóveis de Santo André **

() 14º Registro de Imóveis de São Paulo **

() 6º Registro de Imóveis de São Paulo **

() 3º Registro de Imóveis de São Paulo**

() 1º Registro de Imóveis de São Paulo**

ao qual atribui o valor de R\$ _____

I – Exposição sintética dos fatos que fundamentam o pedido:

a) justificar o óbice à correta escrituração das transações relativas ao imóvel usucapiendo (Art.13, Prov. 65/2017, CNJ) – A prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei:

b) início da posse _____ a.1) tempo de posse: _____

c) modo de aquisição _____

d) qualidade da posse: () pacífica () pública () direta () sem oposição

() violenta () clandestina () indireta () com oposição

e) (se houver) **cessões de direitos possessórios** (qualificar os cedentes e mencionar a data de cada cessão):

f) (se houver) **sucessão “causa mortis”** (qualificar o possuidor anterior e mencionar a data da abertura da sucessão):

g) (se houver) edificação: acessão () benfeitorias ()

residencial() comercial() misto () industrial()

(indicar as respectivas datas de ocorrência):

h) da espécie de usucapião:

extraordinária (Art. 1.238, *caput*, Código Civil)

Art. 1.238. 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, Código Civil)

Art. 1.238. 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 Código Civil e Art. 183, Constituição Federal)

Art. 1.240. 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. 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, Código Civil)-

Art. 1.240-A. 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* 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. (...)

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.

Para tanto, apresenta(m) o(s) seguinte(s) documento(s), obrigatórios na forma da lei e das disposições normativas aplicáveis:

Procuração; *

Certidão da matrícula/transcrição referente ao imóvel usucapiendo; *

Certidões das matrículas/transcrições referentes aos imóveis confrontantes; *

- IPTU ou Certidão de Valor Venal do imóvel usucapiendo; *
- Certidão do distribuidor cível, emitida há menos de 30 dias, em nome do: *
 - do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; *
 - do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; *
 - 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;
- 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; *
- Ata Notarial;

Outrossim, apresenta(m) o(s) seguinte(s) documento(s), necessários para a demonstração de seu pedido, na forma da lei e das disposições normativas aplicáveis, ante as especificidades do caso e questão:

- Certidão de confrontação do imóvel usucapiendo, emitida pela Prefeitura Municipal de Diadema;
- Documentos que comprovem a posse:
 - Pagamento de IPTU/Luz/Água
 - Compromisso de Venda e Compra
 - Cessão
 - Carta de Adjudicação
 - Outros: _____
- Documentos para averbação de construção:
 - “Habite-se”, certidão de conclusão de obra, certificado de regularidade da Construção ou alvará de conservação,
 - CND do INSS (obrigatória para todas as construções concluídas após 21/11/1966)

- Vias extras (____) da documentação para instruir notificações (2 por notificação).
- 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.

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.

Nome:

Endereços completos:

Nome:

Endereços completos:

Requer(em), finalmente:

a) a cientificação da União, do Estado de São Paulo e do Município de Diadema, para que, no mesmo prazo, se manifestem sobre o pedido;

b) a publicação de edital para notificação de terceiros interessados e das pessoas eventualmente não localizadas, conforme disposto nos §§ 4º e 13, do art.216-A, da Lei nº 6.015/73;

c) as diligências que, ao critério da Oficiala, forem necessárias;

d) a oportuna comunicação dos valores relativos aos atos a serem praticados e não identificados na prenotação do pedido 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) a averbação da construção conforme acima descrito;

g) o registro da aquisição da propriedade pela usucapião e, se necessária, abertura de matrícula para o imóvel.

Termos em que,

Pede(m) deferimento.

Diadema, _____ de _____ de _____.

Nome do Advogado

Nº OAB

Observações:

- 1) Reconhecer firma do(a) subscritor(a);
- 2) As declarações aplicáveis deverão ser assinadas pelos requerentes e ter suas firmas reconhecidas.
- 3) As cópias devem ser autenticadas.
- 4) A planta em mídia digital não é uma exigência legal, mas contribui para a concretização do Registro Eletrônico e permite a mais rápida emissão de eventual certidão.
- 5) O prazo do processamento da usucapião no Registro de Imóveis não está contido no prazo legal de registro de títulos e depende da aptidão dos documentos apresentados.

*** Documentos obrigatórios**

** Na hipótese de o imóvel usucapiendo não estar matriculado ou não ser objeto de transcrição em Diadema ou no 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, deverão ser apresentadas certidões da circunscrição imobiliária na qual se encontrar registrado e das circunscrições imobiliárias posteriores, na seguinte ordem:

- 1º Registro de Imóveis de São Paulo
- 3º Registro de Imóveis de São Paulo
- 6º Registro de Imóveis de São Paulo
- 14º Registro de Imóveis de São Paulo
- 1º Registro de Imóveis de Santo André
- 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo
- Registro de Imóveis de Diadema

Ex: Imóvel objeto de transcrição no 6º Registro de Imóveis de São Paulo. Neste caso apresentar certidões emitidas há menos de 30 dias relativamente ao imóvel usucapiendo pelos seguintes cartórios:

- 6º Registro de Imóveis de São Paulo
- 14º Registro de Imóveis de São Paulo
- 1º Registro de Imóveis de Santo André
- 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo
- Registro de Imóveis de Diadema