

ILMO. SR. OFICIAL DO CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE _____ .

_____, _____, _____, inscrito no CPF sob nº _____, _____, residente e domiciliado na _____, _____, _____, _____, _____, vem à presença de Vossa Excelência, por meio do seu Advogado, infra assinado, ajuizar

**PEDIDO DE RECONHECIMENTO
EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO**

Em face do imóvel de matrícula Nº _____ do _____ Ofício de Registro de Imóveis da cidade de _____, de propriedade de _____, _____, inscrito no CPF sob nº _____, _____, residente e domiciliado na _____, _____, _____, _____, _____.

I - DO IMÓVEL

Trata-se de pedido de usucapião extrajudicial do seguinte imóvel:

Matrícula nº _____ .

Descrição _____ .

II - DA POSSE MANSA E PACÍFICA DO IMÓVEL

Este imóvel, apesar de formalmente pertencer a _____ desde _____ esta sob a posse mansa e pacífica do Autor por mais de _____ anos, atendendo aos seguintes requisitos:

- Posse mansa e pacífica: A posse é exercida pelo requerente sem qualquer oposição conforme _____
- Período: O Requerente exerce a posse pelo período de _____, conforme _____
- Boa fé: A boa fé do requerente é demonstrada pelo exercício da posse em função de _____, ou seja, ocupou o imóvel confiando não existir nenhum impedimento;
- Ânimo de dono: O Requerente concebeu por todo o período a função de dono, o que se demonstra com o pagamento de taxas, realização de benfeitoria, bem como _____.

Assim, considerando a demonstração de posse mansa e pacífica por mais de _____ anos, comprovada por meio de _____.

Portanto, legítimo o presente pedido, especialmente por contar com a **concordância dos proprietários**.

III - DO VALOR DO IMÓVEL

Para efeitos das respectivas custas registrarias ao imóvel usucapiendo atribui-se o valor venal do imóvel de **R\$** _____.

IV - DO DIREITO AO USUCAPIÃO

O Requerente satisfaz os requisitos do Código Civil, pois possui de forma contínua e incontestada o imóvel e nele constituíram residência familiar, exercendo a posse sem qualquer contestação.

DA USUCAPIÃO ORDINÁRIA

Conforme passa a demonstrar, o requerente satisfaz plenamente os requisitos do artigo 1.242 do Código Civil, *in verbis*:

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.

Assim, ao possuir de forma **contínua e incontestada o imóvel**, por **justo título** e nele **constituir residência familiar**, exercendo a posse sem qualquer contestação dispõe do direito aqui pleiteado, conforme precedentes sobre o tema:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PRELIMINARES - PRINCÍPIO DO JUIZ NATURAL - NULIDADE DO EDITAL - AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA - IMÓVEL RURAL - JUSTO TÍTULO - DESENVOLVIMENTO DE ATIVIDADE DE INTERESSE ECONÔMICO - PROVA ORAL - REQUISITOS PREENCHIDOS. 1 - A prolação de sentença por magistrado diverso daquele que atuou na fase instrutória do processo não constitui violação ao Princípio do Juiz Natural, quando, no caso concreto, não houver prejuízo suportado por alguma das partes. 2 - Em observância ao princípio "pas de nulitte sans grief", encampado pelo Superior Tribunal de Justiça e pelo Código de Processo Civil de

2015 (art. 283), para que o ato processual seja considerado inválido este deve ser concomitantemente defeituoso e ocasionar prejuízo.

3 - A chamada usucapião ordinária encontra-se expressa no art. 1.242 do Código Civil, nos seguintes termos: "Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos".

4 - Comprovado, no caso concreto, mediante prova oral, o desenvolvimento de atividade de interesse econômico no imóvel, o prazo prescrito é reduzido para 5 (cinco) anos, admitindo-se a contagem da posse anterior se esta for igualmente contínua e pacífica. E, no caso da usucapião ordinária, se a posse anterior também foi calcada em justo título e boa-fé (art. 1.243, CC/02). (TJ-MG - AC: 10134081076819002 MG, Relator: Octávio de Almeida Neves (JD Convocado), Data de Julgamento: 03/05/2018, Data de Publicação: 11/05/2018)

Cabe salientar que independe de registro o "justo título" referido na norma, mas a simples existência de _____ é suficiente para o enquadramento como usucapião Ordinária, conforme esclarece o STJ:

Jornada I DirCiv STJ 86: "A expressão 'justo título', contida no CC 1242 e 1260, abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro".

Presente ainda nítida boa fé do requerente , pois passados mais de 10 anos, crê genuinamente que a coisa lhe pertença, caracterizando o *animus* de dono, especialmente ao considerar as benfeitorias feitas no imóvel (provas em anexo).

DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

Conforme passa a demonstrar, o requerente satisfaz os requisitos do artigo 1.238 do Código Civil, *in verbis*:

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; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

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.

Assim, ao possuir de forma **contínua e incontestada o imóvel por mais de 15** anos, exercendo a posse sem qualquer contestação dispõe do direito aqui pleiteado, conforme precedentes sobre o tema:

APELAÇÃO CÍVEL.USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. IMÓVEL URBANO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Implementados os requisitos para a aquisição da propriedade no caso concreto dos autos, uma vez que presente prova da efetiva posse do autor, sem oposição e com ânimo de dono, pelo prazo prescrito atinente. APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível Nº 70076136605, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Heleno Tregnago Saraiva, Julgado em 21/03/2018).

APELAÇÃO CÍVEL.USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. A ação que visa usucapir com base no art. 1238 do CC, usucapião extraordinário, tem por requisito prova da posse de imóvel por quinze anos ininterruptos, sem oposição, independentemente de título e boa-fé. Na hipótese do possuidor estabelecer no imóvel a sua moradia habitual ou ter realizado obras ou serviços de caráter produtivo o prazo é reduzido para 10 anos, respeitada a regra de transição disposta no art. 2.209 do CC. - Circunstância dos autos em que se impõe reconhecer a prescrição aquisitiva sobre a totalidade do imóvel. (...) RECURSO PROVIDO. (Apelação Cível Nº 70074230285, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 10/08/2017).

Presente ainda nítida boa fé do requerente , pois **crê genuinamente que a coisa lhe pertença**, caracterizando o *animus* de dono, especialmente ao considerar as benfeitorias feitas no imóvel (provas em anexo).

USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

Conforme passa a demonstrar, o requerente satisfaz plenamente os requisitos do artigo 183 da Constituição Federal, que dispõe:

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.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

O Código Civil ao disciplinar tal preceito, dispôs:

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.

Assim, ao possuir de forma **contínua e incontestada o imóvel por mais de 5 anos**, exercendo a posse e o plantio na terra para a manutenção e subsistência de sua família, sem qualquer contestação dispõe do direito aqui pleiteado, conforme precedentes sobre o tema:

APELAÇÃO CÍVEL.USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. IMÓVEL URBANO. USUCAPIÃO ESPECIAL. Nulidade processual incorrente. Intimação da Defensoria Pública, em audiência, para a apresentação de memoriais. Preliminar afastada. Implementados os requisitos para a aquisição da propriedade no caso concreto dos autos, uma vez que o imóvel pretendido usucapir possui metragem inferior à determinada constitucional e legalmente (250m²). Prova efetiva da posse dos autores, sem oposição, com animus domini, pelo prazo prescritivo atinente. A existência de hipoteca, por si, não impede a aquisição da propriedade, porquanto inexistente qualquer relação negocial entre os autores e a credora hipotecária, não podendo ser oposta aos demandantes a hipoteca em

favor de terceiro, com o qual não possui qualquer vínculo. AFASTADA A PRELIMINAR. APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível Nº 70077027381, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Heleno Tregnago Saraiva, Julgado em 26/04/2018).

Presente ainda nítida boa fé do requerente , pois **crê genuinamente que o imóvel lhe pertença**, caracterizando o *animus* de dono, especialmente ao considerar as benfeitorias feitas no imóvel (provas em anexo).

USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL

Conforme passa a demonstrar, o requerente satisfaz os requisitos do artigo 1.239 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinqüenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Assim, ao possuir de forma **contínua e incontestada o imóvel por mais de 5 anos**, exercendo a posse e o plantio na terra para a manutenção e subsistência de sua família, sem qualquer contestação dispõe do direito aqui pleiteado, conforme precedentes sobre o tema:

APELAÇÃO CÍVEL.USUCAPIÃO. BENSIMÓVEIS. IMÓVEL RURAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. Preliminar. Nulidade por ausência de citação dos

demais litisconsortes passivos necessários. Não configuração, uma vez que comprovado que a área pretendida usucapir não fazia parte das matrículas nºs 7.673 e 6.419. Mérito. O art. 550 do Código Civil de 1916 prevê, como requisitos da usucapião, posse ininterrupta e sem oposição, com ânimo de dono, pelo período de 20 anos. Caso dos autos em que a parte autora comprovou o preenchimento dos requisitos legais, razão pela qual deve ser mantida a sentença de procedência. PRELIMINAR REJEITADA. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70073591158, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Heleno Tregnago Saraiva, Julgado em 29/06/2017).

Presente ainda nítida boa fé do requerente, pois **crê genuinamente que o imóvel lhe pertença**, caracterizando o *animus* de dono, especialmente ao considerar as benfeitorias feitas no imóvel (provas em anexo).

Quanto o lapso temporal de posse, relevante notar-se que se concretiza na soma da posse atual com a de antecessores, conforme ampara o Código Civil:

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (Art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do Art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

Sendo que a posse contínua e pacífica do imóvel é comprovada por meio de _____ que fundamentam o requisito do artigo supracitado do Código Civil, requer o deferimento do

presente pedido extrajudicial, nos termos do art. 216-A da Lei n. 6.015/73, introduzido pelo Art. 1.071 do Novo Código de Processo Civil.

V - PEDIDOS

Diante do exposto, REQUER:

- 1) A notificação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias (caso não houver a assinatura na planta ou concordância expressa), **devendo ser interpretado o silêncio como concordância**, nos termos do Art. 216-A da Lei 6.015/73;
- 2) A ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido;
- 3) A publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias;
- 4) Ao final, diante da suficiência da documentação e concordância expressa dos titulares de direitos reais, seja registrada a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas.

Nestes termos, pede deferimento.

_____ , _____ .

_____,

Documentos necessários

1. Procuração e declaração
2. Documentos de identidade do Requerente
3. Cópia da matrícula atualizada do imóvel (emitida dentro de 30 dias)
4. Concordância expressa do proprietário ou pedido para notificação
5. Planta do imóvel
6. Descrição georreferenciada
7. Ata notarial - Art. 384 CPC/15
8. Certidões negativas do imóvel
9. Justo título de posse do imóvel
10. Certidão de valor venal do imóvel
11. Notas fiscais
12. Declaração
13. Certidão dos órgãos municipais e/ou federais

