**ILMO. SR. OFICIAL DO 3º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG**

XXXXXXX, brasileiro (a), maior, capaz, estado civil, profissão, portador (a) do RG M-XXXXXX, SSPMG, expedida em XX/XX/XXXX, inscrito no CPF sob o nº XXXXXXX, e seu cônjuge (ou companheiro) XXXXXXXXX, brasileiro (a), maior, capaz, estado civil, profissão, portador (a) do RG M-XXXXXX, SSPMG, expedida em XX/XX/XXXX, inscrita no CPF sob o nº XXXXXXX, ambos residentes e domiciliados na Rua XXXXXX, nº XX, Bairro XXXX, XXXXX/MG, CEP XXXXXXXX, neste ato representados por seu (sua) advogado (a), Dr.(a). (nome), número da OAB, com endereço profissional (endereço completo), *e-mail*: xxx telefone: xxx, contatos através dos quais recebe intimações, vem (vêm) requerer a

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

do imóvel descrito neste requerimento, nos termos do art. 216-A da Lei nº 6.015/73 e conforme razões de fato e direito que passa a expor:

**I - DA EXPOSIÇÃO DOS FATOS E FUNDAMENTOS DO PEDIDO**

1. **DA MODALIDADE DA USUCAPIÃO REQUERIDA E SUA BASE LEGAL OU CONSTITUCIONAL**

O(s) requerente(s) pleiteia(m) o reconhecimento da USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, com base no art. 1.238, *caput*, do Código Civil Brasileiro.

Ou

O(s) requerente(s) pleiteia(m) o reconhecimento da USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – COM REDUÇÃO DE PRAZO, com base no art. 1.238, *parágrafo único*, do Código Civil Brasileiro; visto que o(s) requerente(s) estabeleceu(ram) no imóvel sua moradia habitual, ou, nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, como adiante se demonstrará.

Ou

O(s) requerente(s) pleiteia(m) o reconhecimento da USUCAPIÃO ORDINÁRIA, com base no art. 1.242, *caput*, do Código Civil Brasileiro; conforme justo título, em anexo ao presente.

Ou

O(s) requerente(s) pleiteia(m) o reconhecimento da USUCAPIÃO ORDINÁRIA – COM REDUÇÃO DE PRAZO, com base no art. 1.242, *parágrafo único*, do Código Civil Brasileiro; conforme justo título, em anexo ao presente, e visto que o(s) requerente(s) estabeleceu(ram) no imóvel sua moradia habitual, ou, nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, como adiante se demonstrará.

Ou

O(s) requerente(s) pleiteia(m) o reconhecimento da USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL, com base no art. 1.240, *caput*, do Código Civil Brasileiro, cf. art. 183 da Constituição Federal; visto que o imóvel objeto da usucapião pretendida é urbano, possui até 250m², e que o(s) requerente(s) utilizam-no para sua moradia ou de sua família, não sendo o(s) requerente(s) proprietário(s) de outro imóvel urbano ou rural, como adiante se demonstrará.

Ou

O(a) requerente pleiteia o reconhecimento da USUCAPIÃO ESPECIAL, com base no art. 1.240-A, *caput*, do Código Civil Brasileiro; visto que o imóvel objeto da usucapião pretendida é urbano, possui até 250m², e que o(a) requerente o possui direta e exclusivamente, cuja posse divide com ex-cônjuge ou ex-companheiro(a) que abandonou o lar, e que utiliza-o para sua moradia ou de sua família, não sendo o(a) requerente proprietário(a) de outro imóvel urbano ou rural, como adiante se demonstrará.

1. **DO IMÓVEL OBJETO DA USUCAPIÃO**

O **imóvel** objeto deste pedido é melhor identificado e caracterizado como: lote XX do quarteirão XX do Bairro XXX; (ou) Casa/Apto/Loja nº XX, do Bloco XX, do Edifício XX, fração ideal de XXXX do terreno constituído pelo lote XX do quarteirão XX do Bairro XXX; índice cadastral municipal nº XXXXX.

O **imóvel** tem área total de XXm², com os seguintes limites e confrontações: XXm de frente para a Av/Rua XXX; XXm de lateral direita confrontando-se com o lote XX; XXm de fundos confrontando-se com o lote XX; e XXm de lateral esquerda confrontando-se com o lote XX; conforme levantamento topográfico (planta) e memorial descritivos anexados ao presente.

Assina a planta e o memorial descritivo o Responsável Técnico pela sua elaboração, conforme prova de ART/RRT anexada.

Também assinam a planta e o memorial descritivo, dando anuência ao processamento do presente pedido de usucapião extrajudicial, os confrontantes do imóvel. (ou: A anuência dos confrontantes do imóvel foi dada em documentos autônomos de anuência expressa, anexados ao presente pedido).

Ou

O **imóvel** tem área total de XXm², sendo XXm² de área privativa e XXm² de área de uso comum. Por se tratar de unidade autônoma em condomínio edilício, foi dada anuência pelo síndico do condomínio, conforme declaração anexada ao presente.

O **imóvel** é urbano, conforme demonstra a Certidão de Origem expedida pelo Município de Belo Horizonte, como também, a guia de IPTU do ano vigente.

Ou

O imóvel é urbano, conforme demonstra a guia de IPTU do ano vigente, porém, não está aprovado em planta de parcelamento de solo pelo Município, conforme demonstra a Certidão Negativa de Aprovação expedida pelo Município.

1. **DO(S) PROPRIETÁRIO(S) DO IMÓVEL E DO REGISTRO IMOBILIÁRIO**

O **imóvel** está registrado em nome de (colocar aqui o nome e qualificação dos proprietários constantes da matrícula ou transcrição do imóvel), conforme matrícula/transcrição nº XXX, do Livro 2 – Registro Geral (ou, do Livro 3-XX de Transcrições) do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte (ou, de outra serventia, se for o caso).

Em análise à matrícula/transcrição do imóvel, bem como, às certidões de ônus com ações expedidas pelos demais Ofícios de Registro de Imóveis desta Comarca, que não constam quaisquer ônus, gravames, restrições ou cláusulas sobre o imóvel (ou: citar os ônus e gravames existentes nas certidões imobiliárias).

O(s) requerente(s) declara(m)-se ciente(s) dos ônus existentes no registro imobiliário do imóvel.

1. **DA ORIGEM E CARACTERÍSTICAS DA POSSE E DA EXISTÊNCIA DE EDIFICAÇÃO**

(Descrever aqui a origem, o início, as características e a duração da posse, da posse, e se esta se dá de forma mansa, pacífica e ininterrupta e com *animus domini*, fazendo sempre que possível referência às respectivas datas de ocorrência).

(Descrever aqui a indicação das provas com que o(s) requerente(s) pretende(m) demonstrar a veracidade dos fatos alegados, como também, descrever demais fatos ou fundamentos jurídicos que corroboram as alegações).

O imóvel foi adquirido pelo(s) requerente(s) em (DATA), pelo valor total de R$XXXX, sendo R$XXX à vista, quitado, e R$XXX em XX parcelas pelo valor de R$XXXX cada uma, quitadas; conforme título aquisitivo e recibos anexados ao presente. (caso não tenha o título aquisitivo ou os recibos, relatar aqui as circunstâncias).

Declaram o(s) requerente(s) que, desde a referida aquisição, tomaram posse do imóvel, no qual estabeleceram sua moradia e de sua família.

Há uma edificação no imóvel, caracterizada por (descrever), que ainda não consta ou não está averbada no referido registro imobiliário, portanto, o presente pedido de usucapião extrajudicial refere-se tão somente ao lote.

Ou

Há, ainda, edificação no imóvel que será regularizada na mesma oportunidade, conforme habite-se e certidão de pagamento dos débitos previdenciários apresentados no protocolo nº XXX deste Cartório.

1. **DA SOMA DO TEMPO DE POSSE**

(Informar o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo, como também, a indicação das provas com que o(s) requerente(s) pretende(m) demonstrar a a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse dos possuidores anteriores).

1. **DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL**

O(s) requerente(s) atribui(em) ao imóvel objeto da usucapião o valor de R$XXXX, que corresponde ao valor venal do imóvel relativo ao último lançamento tributário (IPTU) pelo Município.

1. **DO ÓBICE À CORRETA ESCRITURAÇÃO DAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

O(s) requerente(s) declaram, como justificativa, que o impedimento para que se faça a correta escrituração das transações imobiliárias decorre de ... (esclarecer os motivos que impossibilitam o registro normal da aquisição da propriedade).

Declara(m), ainda, que têm ciência de que a prestação de declaração falsa poderá configurar crime de falsidade, sujeito às penas da lei,

1. **DAS CERTIDÕES NEGATIVAS DOS DISTRIBUIDORES**

O(s) requerente(s) informa(m) que não há processo judicial distribuído contestando o negócio jurídico, conforme as certidões dos distribuidores judiciais abaixo listadas, anexadas ao presente.

1. Certidões da Justiça Comum Estadual (Certidão Cível - TJMG - 1ª Instância - Normal) da comarca da circunscrição do imóvel e da comarca do domicílio das partes envolvidas nos títulos apresentados;
2. Certidões da Justiça Comum Estadual (Certidão Judicial Cível - TJMG - 2ª Instância - Normal) da comarca da circunscrição do imóvel e da comarca do domicílio das partes envolvidas nos títulos apresentados;
3. Certidões da Justiça Comum Federal (Certidão Cível - 1º e 2º Graus - Justiça Federal) da seção da circunscrição do imóvel (TRF 6ª Região) e da seção do domicílio das partes; e
4. Certidões da Justiça Comum Federal (Certidão Cível - 2º Grau - Justiça Federal) da seção da circunscrição do imóvel (TRF 1ª Região) e da seção do domicílio das partes.

(Se for o caso:)

O(s) requerente(s) informa(m) que já realizaram o pedido de suspensão do processo judicial de ação de usucapião, autos nº XXXXXXXX, em trâmite perante a Vara de Registros Públicos desta Comarca, conforme petição e movimentação processual anexas, requerendo desde já o aproveitamento dos atos já praticados. Estando ciente(s) que, durante o processamento do presente pedido extrajudicial, será necessária a desistência da referida ação.

1. **DA PROCURAÇÃO**

Foi outorgada procuração ao/à signatário(a) do presente requerimento, firmada pelos requerentes, conforme documento anexo.

1. **DOS ANEXOS**

Complementam e seguem anexados ao presente pedido os seguintes documentos: (se necessário adaptar a lista abaixo)

1. Ata Notarial, lavrada em XXX, às fls. XXX, do Livro XXX, no Xº Tabelionato de Notas desta Comarca.
2. Documentos pessoais de qualificação do(s) requerente(s).
3. Planta e Memorial Descritivo do imóvel (ou: anuência do síndico).
4. Título Aquisitivo.
5. Certidões dos Distribuidores Judiciais.
6. Procuração do(s) requerente(s) ao/à signatário(a) do presente requerimento.
7. Certidão de Origem de Lote.
8. Guia de IPTU do ano vigente.
9. Certidão de Matrícula/Transcrição do imóvel objeto da usucapião.
10. Certidões de Ônus com Ações, relativas ao imóvel objeto da usucapião.
11. Certidão de Matrícula/Transcrição, ou, título que demonstre a posse, referente à propriedade dos imóveis confrontantes.
12. Provas da origem, continuidade e tempo de posse do(s) requerente(s). (especificar)
13. Provas da origem, continuidade e tempo de posse dos possuidores anteriores. (especificar)
14. Outros (especificar).

**II – DO DIREITO**

A Lei nº 13.105/2015 incluiu o art. 216-A na Lei nº 6.015/73 para autorizar que a usucapião seja inteiramente processada no âmbito extrajudicial. Veja-se:

Art. 216-A.  Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:                   (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil;                            (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;                           (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;                         (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.    (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 1o O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.                     (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 2o Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.                     (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 3o O oficial de registro de imóveis dará 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.                       (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 4o O oficial de registro de imóveis promoverá 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.                     (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 5o Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.                        (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 6o Transcorrido o prazo de que trata o § 4o deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5o deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.                      (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 7o Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.                     (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 8o Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.                        (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 9o A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.                      (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 10. Em caso de impugnação justificada do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum, porém, em caso de impugnação injustificada, esta não será admitida pelo registrador, cabendo ao interessado o manejo da suscitação de dúvida nos moldes do art. 198 desta Lei.   (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 11.  No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2o deste artigo.                       (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 12.  Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2o deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos.                       (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 13.  Para efeito do § 2o deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.                       (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 14.  Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.                        (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 15.  No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5o do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei no 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).                (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

**III - DOS REQUERIMENTOS FINAIS**

Diante de todo o exposto, requerem:

1. O protocolo, autuação e processamento do pedido;
2. Que as intimações sejam todas remetidas ao *e-mail ou whatsapp* deste advogado informados nesta petição, ciente que a omissão em atender a intimação caracterizará a desídia e perda de emolumentos dos atos já praticados pelo oficial;
3. A notificação dos confrontantes não anuentes, conforme abaixo indicado:

- Nome, endereço com CEP.

- Nome, endereço com CEP.

1. A publicação de edital, caso as notificações restem infrutíferas ou confirmem a impossibilidade de notificação presencial;
2. A notificação para fins de anuência das Fazendas Públicas: Municipal, Estadual e da União.
3. A publicação de edital para intimação de terceiros eventualmente interessados.
4. O acolhimento do pedido por meio de nota fundamentada, com o consequente reconhecimento da usucapião e subsequente registro do imóvel em nome do(s) requerente(s).
5. Para fins de registro, a dispensa de apresentação de certidões a que se refere o art. 187, § 1º do Provimento nº 93/2020/CGJ, passando a responder, nos termos da lei, pelos débitos fiscais municipais acaso existentes
6. Que sejam procedidas a todas as averbações, indicações e abertura de matrícula, se for o caso, necessárias à consecução do registro do presente pedido.

Termos em que pede deferimento.

Belo Horizonte, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**NOME DO(A) ADVOGADO (A)**

**OAB/MG XXXXXXX**