

Ref.: REQUERIMENTO DE ATA NOTARIAL (USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL)

Pelo presente, na qualidade de Procurador (advogado) da Parte interessada (solicitante), venho perante esta Serventia Notarial, nos termos da Lei 13.105/15 (art. 1.071 do CPC), que incluiu na Lei de Registros Públicos o art. 216-A, e regulamentação do Conselho Nacional de Justiça (Prov. nº 65/2017), requerer a lavratura de ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO, através do Foro Extrajudicial (Justificação de Posse), conforme os dados abaixo declarados:

SOLICITANTE(S): Nome completo, nacionalidade: xxxxxxxx, estado civil: xxxxxxxx, profissão: xxxxxx, naturalidade: xxxxxxxxx, nascido aos xx/xx/xxxx, filho de xxxxx e xxxxxxxx, portador do RG nº xxxxxx, do CPF nº xxxxxx, residente e domiciliado na Rua xxxxxx, nº xxx, Bairro xxxxxx, nesta cidade de xxxxxxxxxxxxxx (endereço eletrônico - email: xxxxxxxxx) e se for casado ou convivente: e s/mr. Nome completo, nacionalidade: xxxxxxxx, estado civil: xxxxxxxx, profissão: xxxxxx, naturalidade: xxxxxxxxx, nascido aos xx/xx/xxxx, filho de xxxxx e xxxxxxxx, portador do RG nº xxxxxx, do CPF nº xxxxxx, residente e domiciliado na Rua xxxxxx, nº xxx, Bairro xxxxxx, nesta cidade de xxxxxxxxxxxxxx (endereço eletrônico - e-mail: xxxxxxxxx), ambos casados / conviventes sob o regime de bens: xxxxxxxxxxxx (conforme consta da certidão de casamento expedida pelo Cartório xxxxxx, matrícula xxxx, e pacto antenupcial lavrado no Livro nº xxx fls. xxx, ou se for o caso Escritura Pública de união estável lavrado no Livro nº xxx fls. xxx,);

ADVOGADO: Nome completo, nacionalidade: xxxxxxxx, estado civil: xxxxxxxx, devidamente inscrito(a) na OAB/RS sob o nº xxxxxxxxx, portador do RG nº xxxxxx, do CPF nº xxxxxx, com escritório profissional estabelecido à Rua xxxxxx, nº xxx, Bairro xxxxxx, nesta cidade de xxxxxx (endereço eletrônico - e-mail: xxxxxxxxx);

OBJETO DA ATA NOTARIAL: Tem o intuito de atestar a exteriorização da posse que o(s) Solicitante(s) exerce(m) e vêm exercendo sobre o imóvel usucapiendo, pelo que declaram formalmente, nos termos do Provimento nº 65/2017-CNJ, o seguinte:

A) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Que o imóvel usucapiendo é assim constituído: “Um imóvel urbano (ou rural), constituído pelo LOTE nº XXX (xxx) da QUADRA nº XXX (xxx), situado na Rua xxxxxxxxxxxx, nº xxx, B. xxxx, nesta cidade de .xxxxxxxxxx.. (descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualizado, devendo constar as características do imóvel,

tais como existência de edificação, de benfeitoria ou qualquer outra acessão no imóvel usucapiendo); O(s) Solicitante(s) declaram que a propriedade (domínio) do referido imóvel encontrase matriculada junto ao Registro Geral de Imóveis da comarca de xxxxxxxxxxxx em nome de FULANO DE TAL (qualificação completa, conforme certidão expedida pelo (Objeto da matrícula nº xxxxxxxxx, livro nº 2-xxx, fls. xxxx), ou informação de que o imóvel usucapiendo não encontra-se matriculado ou transcrito;

B) TEMPO E CARACTERISTICAS DA POSSE: O(s) Solicitante(s) declaram sob as penas da Lei, para fins de instrução da presente Ata Notarial, que exerce(m) a posse do imóvel acima descrito há mais de xxxxxxxxx (xxxxxx por extenso) anos, ou seja desde xx/xx/xxxx, em face de sucessão possessória (descrever a origem e as características da posse, e o nome de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do Solicitante para complementar o período aquisitivo)

C) FORMA DE AQUISIÇÃO DA POSSE: Afirma(m) o(s) Solicitante(s) que adquiram a posse do imóvel usucapiendo, através de (espécie do título) Compromisso ou recibo de compra e venda, cessão de direitos, contrato ou xxxxxxxxx (verificar o art. 13 § 1º do Prov. nº 65/2017-CNJ), de forma mansa, pacífica, ininterrupta, sem qualquer oposição, constrangimento, impugnação, contestação, turbação ou moléstia, com "animus domini" exercido sobre o imóvel usucapiendo;

D) MODALIDADE DE USUCAPIÃO PRETENDIDA: pretendendo o reconhecimento extrajudicial de USUCAPIÃO xxxxxxxxx (Ver o tipo de usucapião)

Exemplos.: Extraordinária, Ordinária ou xxx (descrever a modalidade de usucapião que se enquadre), nos termos do artigo xxxxxx do Código Civil ou xxxxxx (cfe o caso) Obs.: verificar a base legal ou constitucional da Usucapião de acordo com o tipo de posse.

Usucapião Extraordinária (Art. 1.238, Código Civil) - Prazo: 15 anos

Usucapião Extraordinária Moradia ou Produção (Art. 1.238, § único, Código Civil) - Prazo: 10 anos Usucapião Ordinária (Art. 1.242, Código Civil) - Prazo: 10 anos

Usucapião Ordinária Registro Cancelado (Art. 1.242, § único, Código Civil) - Prazo: 05 anos Usucapião Especial Urbano (Art. 183 da CF, e Art. 1.240 do Código Civil) - Prazo: 05 anos

Usucapião Ordinária Rural (Art. 191 da CF e Art. 1.239 do Código Civil) - Prazo: 05 anos Usucapião Especial Rural (Art. 1º da Lei 6.969/81) - Prazo: 05 anos

Usucapião Familiar (Art. 1.240-A do Código Civil) - Prazo: 02 anos

Usucapião Indígena (Art. 33 da Lei 6.001/73) - Prazo: 10 anos

Usucapião Coletiva (Art. 10 da Lei 10.257/01) - Prazo: 05 anos

E) NÚMERO DE IMÓVEIS ATINGIDOS: Pela pretensão aquisitiva o(s) Solicitante(s) declara(m) que há apenas um imóvel atingido ou xxxxxxxx imóveis atingidos, pertencente(s) à circunscrição imobiliária desta Comarca de xxxxxxxxx ou se estão situados em mais circunscrições (descrever), conforme comprovado pela certidão de localização e situação do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de xxxxxxxxx sendo o imóvel cadastrado sob a inscrição nº xxxxxxxxxxxxxx; (descrever o que consta da certidão)

F) VALOR DO IMÓVEL: O(s) Solicitante(s) atribui(em) ao imóvel usucapiendo o valor de R\$ xxxxxxxxxxxxxx conforme Certidão de Valor Venal nº xxxxxxxxx, expedida em xx/xx/xxxx); ou se for rural certidão do ITR

G) OUTRAS INFORMAÇÕES PERTINENTES: O(s) Solicitante(s) apresentam para fins de instrução deste procedimento, as Testemunhas para prestar depoimentos pessoais, primeiramente os Confrontantes: Nome completo, nacionalidade: xxxxxxx, estado civil: xxxxxx, profissão: xxxxx, naturalidade: xxxxxxxx, nascido aos xx/xx/xxxx, filho de xxxxx e xxxxxxx, portador do RG nº xxxxxx, do CPF nº xxxxx, residente e domiciliado na Rua xxxxxx, nº xxx, Bairro xxxxxx, nesta cidade de xxxxxxxxxx. (endereço eletrônico - e-mail: xxxxxxxx), Nome completo, nacionalidade: xxxxxxx, estado civil: xxxxxx, profissão: xxxxx, naturalidade: xxxxxxxx, nascido aos xx/xx/xxxx, filho de xxxxx e xxxxxxx, portador do RG nº xxxxxx, do CPF nº xxxxx, residente e domiciliado na Rua xxxxxx, nº xxx, Bairro xxxxxx, nesta cidade de xxxxxxxxxx (endereço eletrônico - e-mail: xxxxxxxx) e na qualidade de Testemunhas Instrumentárias (PNome completo, nacionalidade: xxxxxxx, estado civil: xxxxxx, profissão: xxxxx, naturalidade: xxxxxxxx, nascido aos xx/xx/xxxx, filho de xxxxx e xxxxxxx, portador do RG nº xxxxxx, do CPF nº xxxxx, residente e domiciliado na Rua xxxxxx, nº xxx, Bairro xxxxxx, nesta cidade de xxxxxxxxxx (endereço eletrônico - e-mail: xxxxxxxx); bem como do profissional encarregado pela medição e descrição do imóvel (Engenheiro Agrimensor ou Técnico em Agrimensura ou xxxxxx): Nome completo, nacionalidade: xxxxxxx, estado civil: xxxxxx, profissão: xxxxx, naturalidade: xxxxxxxx, nascido aos xx/xx/xxxx, filho de xxxxx e xxxxxxx, portador do RG nº xxxxxx, do CPF nº xxxxx, residente e domiciliado na Rua xxxxxx, nº xxx, Bairro xxxxxx, nesta cidade de xxxxxxxxxx. (endereço eletrônico - e-mail: xxxxxxxx) (Elencar todas as testemunhas e sua qualidficações).

DECLARAÇÕES DOS SOLICITANTES: O(s) Solicitante(s), declaram que inexistem contra si ações reais ou pessoais reipersecutórias que possam afetar a sua posse, bem como não há ônus relativos ao imóvel "usucapiendo"; Declarou(ram) também: Que nunca houve qualquer tipo de contestação ou impugnação por parte de quem quer que seja, sendo a sua posse mansa, pacífica, contínua, sem oposição e ininterrupta durante todo esse tempo de xxxxx (xx) anos; Que o(s) Solicitante(s) não é (são) proprietário(s) de nenhum outro imóvel (em alguns casos de usucapião a pessoa pode ter outros imóveis. Ver o caso concreto), seja ele rural ou urbano e que possuindo o referido imóvel por tempo suficiente para ensejar a prescrição aquisitiva através do usucapião extrajudicial; Obs.: os documentos e certidões abaixo descritos serão exigidos pelo Cartório de Registro de Imóveis para processamento da Usucapião Extrajudicial, e por isso, se apresentados na lavratura da Ata Notarial ficaria mais completo o procedimento para o Advogado protocolar no RGI.

DOCUMENTOS APRESENTADOS: O(s) Solicitante(s) apresentaram ainda, a fim de corroborar suas alegações e comprovar o tempo de posse do imóvel, os seguintes documentos:

1)- Certidão da Matrícula Imobiliária sob n. xxxxx, livro nº 2xxxxxx, às fls. nº xxxx, do Cartório de Registro de Imóveis de xxxxxxxx..onde consta como adquirente xxxxxxxxxxxx, e também se consta que o imóvel está compromissado ou xxxxxx (cedido)xxxxxxa a Fulano de tal (descrever a situação);

2)- Escritura Pública Declaratória de Posse ou outro Instrumento de Cessão de Posse, lavrada às folhas xxxxx do Livro nº xxxxx, em data de xx/xx/xxxx, nesta Serventia (ou perante o Cartório xxxxxx); tendo Outorgantes Cedentes: xxxxxxxxx e s/mr. xxxxxxxxxxxx; e como Outorgado Cessionário: xxxxxxxxxxxx, tendo os mesmos declarado naquela Escritura que desde xx/xx/xxxxx foi adquirida a posse pelo Genitor dos Outorgantes ou por

xxxxxxxxx, bem como averbado o compromisso de compra ou xxxxxxxx, na matrícula do imóvel (descrever tudo que for objeto de averbação ou outras Escrituras de Cessão de direitos);

3)- Certidão do Registro Imobiliário - Inexistência de Averbação de Usucapião - certificando que à margem da matrícula xxxxxx, de fls. xxx do livro n. 2-xxxx, do RGI desta cidade dextxxx. não consta até a presente data, qualquer Averbação de Usucapião Extrajudicial ou de Impedimento de Usucapião sobre o lote retro descrito, emitida em data de xx/xx/xxxx, devidamente assinada por xxxxxxxxxxxx – Registradora ou Escrevente do Registro de Imóveis desta Comarca de xxxxxxxx

4)- Certidões das Matrículas dos Imóveis confrontantes:

4.1)- Matrícula nº xxxxx, fls. xxx do livro n. 2-xxxx, do RGI de xxxxx, referente ao Lote nº xxxxxx da Quadra nº xxxx, tendo como última adquirente: XXXXXXXXXXXXX (CPF nº xxxxxxxx); 4.2)- Matrícula nº xxxxx, fls. xxx do livro n. 2-xxxx, do RGI de xxxxxx. referente ao Lote nº xxxxxx da Quadra nº xxxx, tendo como última adquirente: XXXXXXXXXXXXX (CPF nº xxxxxxxx); 4.3)- Matrícula nº xxxxx, fls. xxx do livro n. 2-xxxx, do RGI de xxxxx referente ao Lote nº xxxxxx da Quadra nº xxxx, tendo como última adquirente: XXXXXXXXXXXXX (CPF nº xxxxxxxx); 4.4)- Matrícula nº xxxxx, fls. xxx do livro n. 2-xxxx, do RGI dextxxx. referente ao Lote nº xxxxxx da Quadra nº xxxx, tendo como última adquirente: XXXXXXXXXXXXX (CPF nº xxxxxxxx);

5)- Certidão da Prefeitura Municipal: Imóvel constante do cadastro imobiliário sob o nº xxxxxxxxxxxxxxxx, em nome de XXXXXXXXXXX, e Certidão de Existência do Imobiliário e Certidão de Valor Venal de R\$ xxxxxxxx (xxxx mil reais), expedida em xx/xx/xxxx;

6)- Certidão Negativa de Distribuição da Justiça Federal – Subseção Judiciária xxxxxx Para fins gerais – Ações Cíveis e Criminais, Certidão nº xxxxxxxx, em nome de xxxxxxxxxxx (CPF nº xxxxx), emitida via internet em xx/xx/xxxx, válida por 30 dias (Certidões em nome do(s) Solicitante(s), do proprietário do imóvel e de todos os possuidores e respectivos cônjuges e companheiros);

7)- Certidão Negativa de Distribuição da Justiça Estadual – Ações e Execuções Cíveis e Criminais, Primeiro Grau - Certidão nº xxxxxxxx, em nome de xxxxxxxxxxx (CPF nº xxxxx), emitida via internet em xx/xx/xxxx, válida por 30 dias (Certidões em nome do(s) Solicitante(s), do proprietário do imóvel e de todos os possuidores e respectivos cônjuges e companheiros);

8)- Certidão Negativa de Distribuição – Cartório Distribuidor desta Comarca de xxxxxx – Ações e Execuções Cíveis e Criminais, Certidão nº xxxxxxxx, em nome de xxxxxxxxxxx (CPF nº xxxxx), emitida em xx/xx/xxxx, válida por xxxxxx (Certidões em nome do(s) Solicitante(s), do proprietário do imóvel e de todos os possuidores e respectivos cônjuges e companheiros);

9)- Certidão Negativa de Débitos Federais – Receita Federal – CND nº xxxxxxxx, em nome de xxxxxxxxxxx (CPF nº xxxxx), Código xxxxxxxx, emitida em xx/xx/xxxx, válida até xx/xx/xxxx;

10)- Certidão Negativa de Débitos Estaduais – SEFAZ- – CNDI nº xxxxxx, em nome de xxxxxxxxxx (CPF nº xxxxx), emitida em xx/xx/xxxx, válida até xx/xx/xxxx; autenticação xxxxxxxx

11)- Certidão Negativa de Débitos Municipais – Prefeitura de xxxxxxxxx - CND nº xxxxxx, em nome de xxxxxxxxxx (CPF nº xxxxx), emitida em xx/xx/xxxx, válida até xx/xx/xxxx;

12)- Consulta sobre Indisponibilidade de Bens – através da Central Nacional de Indisponibilidade – Colégio Notarial do Brasil – Resultado Negativo - em nome de XXXXX (CPF nº xxxxx), Código HASH nº xxxxxx, emitida em xx/xx/xxxx;

13)- Mapa e Memorial Descritivo do imóvel usucapiendo – elaborado pelo Engenheiro Agrimensor (ou Técnico em Agrimensura) Sr. XXXxxxxx - CREA xxxxxx, datados de xx/xx/xxxx, ART nº xxxxx, devidamente quitado em xx/xx/xxxx;

14) Outros Documentos: IPTU, CEEE, CORSAN, Telefone, Tv a cabo, Vigilância, ETC.

DECLARAÇÕES FINAIS e REQUERIMENTOS: O(s) Solicitante(s) declaram que foram cientificados pelos Tabelião de Notas responsável pela lavratura do Instrumento Público, de acordo com o artigo 5º, § 3º, do Provimento nº 65 / 2017 do Conselho Nacional da Justiça, que a Ata Notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o Oficial de Registro de Imóveis de xxxxxxxxxxxx. Declara(m) ainda que está(ão) ciente(s) de que a Ata Notarial de Usucapião será considerada ato de conteúdo econômico, devendo o Tabelião tomar por base para cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel ou declarado pelo Solicitante(s) (ou ITR se rural); Requer(em) e autoriza(m) o Tabelião a promover todas as diligências que entender necessárias para conhecer as divisas e confrontações do imóvel usucapiendo, inclusive com a oitiva de testemunhas, confrontantes e terceiros que puderem prestar informações hábeis acerca da existência da posse em questão, podendo inclusive extrair / gravar imagens e sons (vídeos, fotografias, etc.) de tudo que se refira ao objeto desta Ata Notarial, cientes de que estes gastos tratam-se de atos autônomos (preparatórios) cujas despesas prévias serão adiantadas pelo(s) Solicitante(s), nos termos do art. 26, parág. único do Provimento nº 65/2017-CNJ..

Com os inclusos documentos
E. Deferimento.

CIDREIRA/RS xxx de xxxxxxxx de 2025..

SOLICITANTE(S): _____
Nome

ADVOGADO(A): _____

Nome