

FORMULÁRIO DE COLETA DE DADOS - USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Cartório de Notas: _____

Data: / /

1. DADOS DO(S) REQUERENTE(S)

Requerente 1:

- Nome Completo: _____
- Nacionalidade: _____ Estado Civil: _____
- Profissão: _____
- RG: _____ Órgão Expedidor: _____ UF: _____
- CPF: _____
- Data de Nascimento: // _____
- Endereço Completo: _____
- CEP: _____ Cidade/UF: _____
- Telefone: _____ E-mail: _____

Requerente 2 (se houver):

- Nome Completo: _____
 - Nacionalidade: _____ Estado Civil: _____
 - Profissão: _____
 - RG: _____ Órgão Expedidor: _____ UF: _____
 - CPF: _____
 - Data de Nascimento: // _____
 - Endereço Completo: _____
 - CEP: _____ Cidade/UF: _____
 - Telefone: _____ E-mail: _____
-

2. DADOS DO IMÓVEL USUCAPIENDO

- Endereço Completo: _____
- CEP: _____ Cidade/UF: _____
- Matrícula (se houver): _____ CRI: _____
- Área Total: _____ m²

- **Confrontações:**

- Norte: _____
- Sul: _____
- Leste: _____
- Oeste: _____

- **Registro Atual:** () Possui matrícula () Sem registro () Transcrição

3. MODALIDADE DE USUCAPIÃO

Marque a modalidade pretendida e verifique se todos os requisitos são atendidos:

() EXTRAORDINÁRIA (art. 1.238, CC) - 15 anos

Requisitos:

- Posse mansa, pacífica e ininterrupta por 15 anos
 - Posse com ânimo de dono (animus domini)
 - **NÃO exige justo título**
 - **NÃO exige boa-fé**
 - Aplicável a imóveis urbanos ou rurais
 - Pode haver outro imóvel em nome do requerente
-

() EXTRAORDINÁRIA COM REDUÇÃO (art. 1.238, parágrafo único, CC) - 10 anos

Requisitos:

- Posse mansa, pacífica e ininterrupta por 10 anos
 - Posse com ânimo de dono
 - **Imóvel como moradia habitual OU**
 - **Realização de obras/serviços de caráter produtivo**
 - **NÃO exige justo título**
 - **NÃO exige boa-fé**
 - Aplicável a imóveis urbanos ou rurais
 - Pode haver outro imóvel em nome do requerente
-

() ORDINÁRIA (art. 1.242, CC) - 10 anos

Requisitos:

- Posse mansa, pacífica e ininterrupta por 10 anos
 - Posse com ânimo de dono
 - **Exige justo título** (ex: contrato de compra e venda não registrado, escritura, compromisso, formal de partilha)
 - **Exige boa-fé** (desconhecimento do vício que impede aquisição do imóvel)
 - Aplicável a imóveis urbanos ou rurais
 - Pode haver outro imóvel em nome do requerente
-

() ORDINÁRIA COM REDUÇÃO (art. 1.242, parágrafo único, CC) - 5 anos

Requisitos:

- Posse mansa, pacífica e ininterrupta por 5 anos
 - Posse com ânimo de dono
 - **Exige justo título** oneroso (compra, permuta, dação)
 - **Exige boa-fé**
 - **Exige registro no cartório de imóveis** (mesmo que inválido)
 - **Imóvel como moradia habitual** OU
 - **Realização de investimentos de interesse social e econômico**
 - Pode haver outro imóvel em nome do requerente
-

() ESPECIAL RURAL (art. 191, CF e art. 1.239, CC) - 5 anos

Requisitos:

- Posse mansa, pacífica e ininterrupta por 5 anos
 - **Imóvel rural** (localizado na zona rural)
 - **Área não superior a 50 hectares**
 - **Tornar o imóvel produtivo** por seu trabalho e de sua família
 - **Moradia no imóvel** ou sustento familiar através dele
 - **NÃO ser proprietário de outro imóvel** urbano ou rural
 - **NÃO exige justo título**
 - Não se aplica a imóveis públicos
 - Limitado a **uma única vez** por pessoa
-

() ESPECIAL URBANA (art. 183, CF e art. 1.240, CC) - 5 anos

Requisitos:

- Posse mansa, pacífica e ininterrupta por 5 anos
 - **Imóvel urbano** (localizado em área urbana)
 - **Área não superior a 250 m²**
 - **Utilizar como moradia própria ou de sua família**
 - **NÃO ser proprietário de outro imóvel** urbano ou rural
 - **NÃO exige justo título**
 - Não se aplica a imóveis públicos
 - Limitado a **uma única vez** por pessoa
-

() ESPECIAL URBANA POR ABANDONO DE LAR (art. 1.240-A, CC) - 2 anos

Requisitos:

- Posse mansa, pacífica e ininterrupta por **2 anos** (prazo mais curto)
 - **Imóvel urbano** de até 250 m²
 - **Ex-cônjuge ou ex-companheiro(a)** que abandonou o lar
 - Utilizar o imóvel para **moradia própria ou da família**
 - **NÃO ser proprietário de outro imóvel** urbano ou rural
 - **Abandono voluntário** do lar pelo ex-cônjuge/companheiro
 - Divisão de patrimônio não ocorreu
 - Limitado a **uma única vez** por pessoa
 - **Obs:** Modalidade controversa na doutrina
-

() COLETIVA (art. 10, Lei 10.257/2001 - Estatuto da Cidade) - 5 anos

Requisitos:

- Posse mansa, pacífica e ininterrupta por 5 anos
- **Imóvel urbano** superior a 250 m²
- **Ocupação por população de baixa renda** para moradia
- **Posse coletiva** (não é possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor)
- **Impossível** identificar áreas específicas de cada família
- **Área não superior a 250 m² por possuidor**

- **NÃO ser proprietário** de outro imóvel urbano ou rural
 - Não se aplica a imóveis públicos
-

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES SOBRE AS MODALIDADES:

1. **Justo título:** Documento que, em tese, seria suficiente para transferir a propriedade, mas possui algum vício (ex: compra e venda sem registro, escritura de doação não registrada, formal de partilha).
 2. **Boa-fé:** Desconhecimento do vício que impede a aquisição válida da propriedade. A boa-fé é presumida até prova em contrário.
 3. **Imóveis públicos:** NENHUMA modalidade de usucapião se aplica a bens públicos (art. 183, §3º e 191, parágrafo único da CF).
 4. **Sucessão na posse:** Em todas as modalidades, é possível somar o tempo de posse do antecessor (accessio possessionis), desde que ambas as posses atendam aos requisitos.
 5. **Condomínio:** Se o imóvel é possuído por mais de uma pessoa, todos devem figurar como requerentes.
 6. **Área urbana vs. rural:** Verificar o plano diretor municipal e a destinação efetiva do imóvel, não apenas a localização geográfica.
-

4. INFORMAÇÕES SOBRE A POSSE

- **Início da Posse:** / / _____
 - **Forma de Aquisição da Posse:** () Compra sem registro () Doação () Herança () Construção própria () Abandono () Outra: _____
 - **A posse é:** () Mansa e pacífica () Ininterrupta () Com ânimo de dono () Exclusiva () De boa-fé () Justa
 - **Benfeitorias realizadas:**
-
-

- **O imóvel serve de:** () Moradia própria () Moradia familiar () Atividade produtiva () Outro: _____
-

5. SUCESSÃO NA POSSE

- **Houve sucessão na posse?** () Sim () Não

Se sim, informar dados do(s) anterior(es) possuidor(es):

- **Nome:** _____

- **Período de posse:** de //_____ até //_____
 - **Relação com o requerente:** _____
-

6. DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Documentos que serão apresentados:

- () Planta e memorial descritivo (georreferenciado se rural)
 - () CND do imóvel (certidão negativa de débitos)
 - () Certidões fiscais municipais (IPTU)
 - () Certidões fiscais federais (ITR, se rural)
 - () Certidão da matrícula (se houver)
 - () Certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias
 - () Certidão de distribuidores cíveis
 - () Justo título (se houver)
 - () Comprovantes de pagamento de impostos
 - () Contas de consumo (água, luz, etc.)
 - () Outros: _____
-

7. DADOS DO PROPRIETÁRIO REGISTRAL (se conhecido)

- **Nome:** _____
 - **CPF/CNPJ:** _____
 - **Endereço (se conhecido):** _____
 - **Situação:** () Localizado () Não localizado () Desconhecido
-

8. CONFRONTANTES E TERCEIROS INTERESSADOS

Confrontante 1:

- **Nome:** _____
- **Endereço:** _____

Confrontante 2:

- **Nome:** _____
- **Endereço:** _____

Confrontante 3:

- Nome: _____
- Endereço: _____

Confrontante 4:

- Nome: _____
 - Endereço: _____
-

9. ANUÊNCIA DO CÔNJUGE/COMPANHEIRO

- O requerente é casado ou vive em união estável? () Sim () Não

Se sim:

- Nome do cônjuge/companheiro: _____
 - Declara anuência ao pedido? () Sim () Não
-

10. REPRESENTAÇÃO

Advogado:

- Nome: _____
 - OAB: _____ UF: _____
 - Endereço: _____
 - Telefone: _____ E-mail: _____
-

11. OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Declaro que as informações prestadas são verdadeiras.

_____, ____ de _____ de _____

Assinatura do Requerente

REQUERIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

[NOME COMPLETO DO REQUERENTE], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do RG nº [número] [órgão expedidor]/[UF] e inscrito no CPF sob nº [número], residente e domiciliado na [endereço completo], [NOME DO CÔNJUGE, se casado ou em união estável], [qualificação completa do cônjuge], por seu advogado que esta subscreve (procuração anexa), com endereço profissional na [endereço do advogado], onde receberá intimações, vem, respeitosamente, perante Vossa Senhoria, com fundamento no artigo 216-A da Lei nº 6.015/73, incluído pela Lei nº 13.105/2015, e nos Provimentos nº 65/2017, 121/2021 e 149/2023 do CNJ, requerer a **LAVRATURA DE ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**, pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos:

I - DOS FATOS

1. O(A) Requerente exerce posse mansa, pacífica, ininterrupta e com ânimo de dono sobre o imóvel situado na [endereço completo do imóvel], com área de [] m², **desde [data de início da posse], perfazendo [] anos de posse contínua.**
 2. O imóvel possui as seguintes características e confrontações:
 - **Frente:** [descrição]
 - **Fundos:** [descrição]
 - **Lado direito:** [descrição]
 - **Lado esquerdo:** [descrição]
 3. [Descrever a modalidade de usucapião e os requisitos preenchidos - exemplo: "A modalidade pretendida é a usucapião extraordinária, prevista no art. 1.238 do Código Civil, uma vez que o(a) Requerente exerce posse há mais de 15 anos sobre o imóvel"].
 4. O(A) Requerente [descrever as benfeitorias, utilização do imóvel, comprovação de posse, pagamento de impostos, etc.].
 5. [Se houver sucessão na posse: "O(A) Requerente sucedeu na posse de [nome do antecessor], que exerceu posse sobre o imóvel de [data] até [data], totalizando [tempo]."]
 6. [Se houver justo título: "O(A) Requerente possui justo título, consistente em [descrever o documento], conforme documento anexo."]
 7. O imóvel [possui/não possui] matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, sob nº [número da matrícula, se houver].
 8. Foram realizadas todas as diligências necessárias para localização do proprietário registral, [resultado das diligências].
 9. O(A) Requerente não possui outro imóvel urbano/rural [se aplicável à modalidade].
-

II - DO DIREITO

10. O instituto da usucapião encontra-se previsto na Constituição Federal (arts. 183 e 191) e no Código Civil (arts. 1.238 a 1.244), constituindo forma originária de aquisição da propriedade.
 11. A Lei nº 13.105/2015 (CPC/2015) introduziu o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), permitindo o reconhecimento extrajudicial da usucapião por meio de ata notarial.
 12. O procedimento de usucapião extrajudicial foi regulamentado pelo Provimento nº 65/2017 do CNJ, com posteriores alterações pelos Provimentos nº 121/2021 e 149/2023.
 13. O(A) Requerente preenche todos os requisitos legais para a modalidade de usucapião pretendida, notadamente:
 - [Listar requisitos específicos da modalidade escolhida]
 - Posse mansa e pacífica
 - Posse ininterrupta
 - Posse com ânimo de dono
 - Decurso do prazo legal
 14. A documentação anexa comprova inequivocamente o exercício da posse pelo período exigido em lei.
-

III - DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer a Vossa Senhoria:

- a) O recebimento do presente requerimento de usucapião extrajudicial;
- b) A lavratura da **ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO**, nos termos do artigo 384 do Código de Processo Civil;
- c) A notificação do proprietário registral e/ou seus sucessores, caso seja possível localizá-lo(s), para manifestação no prazo legal;
- d) A notificação dos confrontantes e terceiros interessados, conforme relação anexa;
- e) A publicação de edital para ciência de terceiros, na forma do art. 10 do Provimento CNJ nº 65/2017;
- f) Sejam solicitadas as seguintes certidões: - Certidão da matrícula do imóvel (se houver); - Certidões dos distribuidores cíveis das Justiças Estadual e Federal da comarca da situação do imóvel; - Certidão de ações penais com objeto imóvel usucapiendo; - Certidões negativas de débitos fiscais (IPTU/ITR);
- g) Seja dada ciência à Fazenda Pública Municipal e/ou Estadual;

h) Após o cumprimento de todas as exigências legais e transcorrido o prazo para manifestações, seja lavrada a **ATA NOTARIAL** reconhecendo o domínio do imóvel em favor do(a) Requerente por usucapião;

i) Seja determinado o encaminhamento da ata notarial ao Cartório de Registro de Imóveis competente para registro, nos termos do art. 216-A, §§ 4º e 8º da Lei nº 6.015/73;

j) Seja deferido o processamento do presente pedido ainda que pendentes débitos fiscais, nos termos da legislação vigente.

IV - DO VALOR

Para os devidos fins, o(a) Requerente atribui à presente causa o valor de R\$ [valor do imóvel].

V - DOS DOCUMENTOS

Seguem anexos os seguintes documentos:

1. Procuração e substabelecimento (se houver);
 2. Documentos pessoais do(a) Requerente e cônjuge/companheiro(a);
 3. Planta e memorial descritivo do imóvel assinado por profissional habilitado (com ART/RRT e georreferenciamento quando exigível);
 4. Certidões negativas de débitos fiscais;
 5. Certidão da matrícula do imóvel (se houver) ou certidão de inexistência;
 6. Justo título ou documentos que comprovem a origem da posse;
 7. Comprovantes de pagamento de IPTU/ITR;
 8. Contas de consumo (água, luz, telefone, etc.);
 9. Fotografias do imóvel;
 10. Declaração de testemunhas (mínimo 3 testemunhas);
 11. [Outros documentos relevantes];
 12. Comprovante de recolhimento dos emolumentos.
-

Nestes termos, Pede deferimento.

[Cidade], [data por extenso].

[Nome do Advogado]
OAB/[UF] nº [número]

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- A planta deve ser assinada por profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) com ART/RRT
- Para imóveis rurais é obrigatório o georreferenciamento certificado pelo INCRA
- São necessárias no mínimo 3 testemunhas que atestem a posse pelo tempo exigido
- O procedimento pode ser suspenso a qualquer momento para remessa à via judicial
- Havendo impugnação, o processo será remetido ao juízo competente
- A anuência do cônjuge ou companheiro é obrigatória quando aplicável