



ILMO. SR. OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA DO MUNICÍPIO DE MARANGUAPE - CE.

## RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Fundamentação: artigo 216-A e seguintes da Lei nº 6.015/73; e Provimento nº 03/2016 da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/CE que alterou o Provimento 08/2014 da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/CE.

**NOME COMPLETO**, nacionalidade, CPF nº\_\_\_\_, filiação, estado civil, existência de união estável, profissão, endereço eletrônico, residente e domiciliado em\_\_\_\_\_, por seu(s) advogado(s) in fine assinado(s) (docs. 01), vem, respeitosamente, a presença deste Oficial(a) Registrador(a) solicitar a instauração do procedimento de reconhecimento da **USUCAPIÃO** [espécie de usucapião], pelos motivos de fato e de direito que passa a expor:

### **I - DOS FATOS**

- 1.1 Trata-se de solicitação de reconhecimento de aquisição da propriedade por Usucapião referente ao imóvel abaixo descrito, que se encontra individualizada no memorial descritivo e planta elaborados por profissional habilitado acompanhados de ART/RRT (docs. 02):
- 1.2 “[•descrição do(s) imóvel(is) objeto do pedido da usucapião•]”
- 1.3 DO(S) TÍTULO(S) AQUISITIVO(S) DA POSSE
- 1.4 O (a, s) requerente(s) exerce(m) atualmente a posse sobre o imóvel acima descrito, tendo adquirido os direitos possessórios sobre o mesmo de acordo com o(s) Instrumento(s) de Cessão de Posse abaixo descrito(s):
- 1.5 A) [•dados do instrumento de transferência/aquisição da posse (data, transmitente, adquirente, prazo de posse, qualidade da posse, dentre outros•]
- 1.6 Por sua vez os outorgantes cedentes [•nome(s)•] do instrumento de posse citado no item “A”, adquiriram a posse sobre o referido imóvel de acordo com o(s) Instrumento(s) de Cessão de Posse abaixo descrito(s):
- 1.7
- 1.8 B) [•dados do instrumento de transferência/aquisição da posse (data, transmitente, adquirente, prazo de posse, qualidade da posse, dentre outros•];
- 1.9 C) [•dados do instrumento de transferência/aquisição da posse (data, transmitente, adquirente, prazo de posse, qualidade da posse, dentre outros•]
- 1.10 D) [•dados do instrumento de transferência/aquisição da posse (data, transmitente, adquirente, prazo de posse, qualidade da posse, dentre outros•];
- 1.11 (...)
- 1.12 [•narrar prazo total de posse, atendendo aos requisitos do tipo da usucapião pretendida; natureza da posse; tempo total da posse; animus domini; demais requisitos previstos em lei para o tipo de usucapião solicitada•]



# CARTÓRIO PAULA COSTA

## 1.13 DA(S) CONSTRUÇÃO(ÕES) EDIFICADA(S)

1.14 [•narrar as edificações existentes no terreno, podendo ser comprovada a área construída por meio da certidão de IPTU do imóvel, certidão para fins de averbação de construção e SIMAT (relatório cadastral do imóvel emitido pela SEFIN/PMF)•]

## 1.15 DO(S) DOCUMENTO(S)/INSTRUMENTO(S) COMPROBATÓRIO(S) DO EXERCÍCIO DA POSSE

1.16 [•narrar todos os instrumentos por meio dos quais a parte comprova o exercício da posse, estando abaixo indicados, de forma exemplificativa•]

1.17 [•descrição dos dados relativos ao(s) IPTU'S anexados•]

1.18 [•apresentar comprovante de recolhimentos de ITBI's ou ITCD's relativos as transferências realizadas com o objetivo de comprovar a data da aquisição da posse•]

1.19 [•declaração da concessionária de energia elétrica acerca da responsabilidade (data de início e tempo de pagamento) e/ou juntada de comprovantes de pagamentos•]

1.20 [•declaração da concessionária de água – CAGECE - acerca da responsabilidade (data de início e tempo de pagamento) e/ou juntada de comprovantes de pagamentos•]

1.21 [•imóvel rural ou que foi rural, juntar CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) do período de posse•]

1.22 [•imóvel rural ou que foi rural juntar ITR (imposto territorial rural) do período de posse•]

1.23 [•juntar declaração de imposto de renda do período de posse•]

## 1.24 DA PROVA TESTEMUNHAL

1.25 [•Narrar sobre o depoimento das testemunhas na Ata notarial atestando a posse do imóvel pelo usucapiente e seus antecessores•]

## 1.26 DA ANUÊNCIA EXPRESSA/NOTIFICAÇÃO DO(S) CONFINANTE(S)

1.27 [•narrar acerca da anuência expressa dos confinantes (ata e/ou planta e/ou declaração expressa de anuência•] com o reconhecimento de firma por autenticidade.

1.28 [•narrar acerca da circunstância de existir registro imobiliário para o(s) imóvel(is) confinante(s) ou certidão(ões) comprovando a inexistência de registro imobiliário•].

1.29 [•narrar acerca da necessidade de notificação dos confinantes, em virtude de não terem anuído expressamente na planta, na ata ou em declaração à parte, devendo ser indicado nome, qualificação e endereço •].

## 1.30 DAS CERTIDÕES PARA FINS DE USUCAPIÃO/CERTIDÃO DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

1.31 [•sugestões de texto:

a) Ao ser realizada consulta as Serventias Registrais

Imobiliárias do Município de Fortaleza-CE, não foi encontrado registro imobiliário para o imóvel que ora se pretende ver declarada a aquisição da propriedade. Conferir as certidões anexadas; ou,

b) O imóvel deste procedimento possui registro imobiliário, sendo objeto da Matrícula nº [.] do [.] Ofício de Registro de Imóveis de [.]-[.]. Com o intuito de atender a legislação processual e ao provimento da CGJ do TJ/CE consta na Ata Notarial lavrada e na planta que instrui este procedimento o reconhecimento de firma por autenticidade do(s) proprietário(s); portanto, sua anuência expressa; ou ainda c) O imóvel deste procedimento possui registro imobiliário, sendo objeto da Matrícula nº [.] do [.] Ofício de Registro de Imóveis de [.]-[.]. Com o intuito de atender a legislação processual e ao provimento da CGJ do TJ/CE solicita-se a notificação do titular registral

no seguinte endereço: NOME COMPLETO, nacionalidade, CPF nº \_\_\_\_\_, filiação, estado civil, profissão, endereço eletrônico, residente e domiciliado em \_\_\_\_\_.



# CARTÓRIO PAULA COSTA

## 1.32 DO(S) MOTIVO(S) IMPEDITIVO(S) DO REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO DA PROPRIEDADE

1.33 [•narrar acerca dos motivos impeditivos do registro do título translativo da propriedade•].

## 1.34 DA(S) CERTIDÕES DOS DISTRIBUIDORES DA JUSTIÇA ESTADUAL E FEDERAL

1.35 [•narrar a certidões narrativas dos distribuidores expedidas pela justiça estadual e federal em nome do(s) requerente(s) e do(s) anterior(es) titulares da posse, referente aos seus domicílios e do local de situação do imóvel, cuja prazo de posse esteja sendo utilizado para contagem do prazo para reconhecimento da usucapião. Caso alguma seja certidão positiva, demonstrar a inexistência de impedimentos ou lide acerca da posse•]

1.36

## **1.37 II - DO DIREITO**

1.38 A Usucapião caracteriza-se por ser forma de aquisição da propriedade de bens móveis e imóveis e de outros direitos reais pelo transcurso de determinado lapso temporal, sob o fundamento de conferir juridicidade a situações de fato que se consolidaram com o tempo, somado ao preenchimento dos demais requisitos previstos em lei para o tipo de usucapião cujo reconhecimento é pleiteado.

1.39 A Usucapião administrativa encontra-se regulamentada no ordenamento jurídico brasileiro na Lei nº 6.015/73, em seu artigo 216-A e seguintes. Transcrevemos o inteiro teor do “caput” do referido dispositivo:

1.40

1.41 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:

1.42 (...)

1.43 (grifos nossos)

1.44

1.45 A usucapião extrajudicial, contudo, está limitada ao reconhecimento da propriedade plena de bem imóvel, conforme se depreende da leitura acima.

1.46 A Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal Justiça do Estado do Ceará regulamentou a usucapião administrativo, no âmbito das serventias extrajudiciais do Estado do Ceará, por meio da edição do provimento 03/2016, de 1º de agosto de 2016.

1.47 O conjunto normativo citado exige a apresentação dos seguintes instrumentos a alicerçar a usucapião:

1.48 Ata Notarial lavrada por tabelionato de Notas da circunscrição do imóvel narrando as circunstâncias em que foi adquirida a posse do imóvel (inciso I do Art. 216-A da Lei nº 6.015/73);

1.49 Planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica do profissional habilitado (inciso II, do Art. 216-A da Lei nº 6.015/73);

1.50 Certidões negativas dos distribuidores da comarca de situação do imóvel e do domicílio do requerente (inciso III, do Art. 216-A da Lei nº 6.015/73);

1.51 Documento(s) e instrumento(s) comprobatório(s) do exercício da posse (inciso IV, do Art. 216-A);

1.52 Em observância a legislação de regência seguem anexos todos os instrumentos



# CARTÓRIO PAULA COSTA

elencados nos itens A, B, C e D, respectivamente, documentos [•elencar rol de documentos•].

1.53 [Testemunhas da Ata na hipótese de terem sido colhidas prova testemunhal] Importante destacar o colhimento do depoimento de testemunhas idôneas e isentas, por ocasião da lavratura da ata notarial, reconhecendo o exercício da posse de forma pública, contínua e duradoura pelo(a, s) usucapiente(s).

1.54 [Anuência expressa dos confinantes e proprietários no registro imobiliário, nos termos do inciso II, do artigo 216-A da Lei nº 6.015/73]

1.55 [Notificação dos confinantes e proprietários no registro imobiliário, conforme preconizado pelo parágrafo 2º do artigo 216-A, da Lei nº 6.015/73, com redação conferida pela Lei nº 13.465, de 2017.]

1.56 Dentre as diversas espécies de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro, temos a Usucapião [•tipo da usucapião pretendida•], prevista no(s) artigo(s) [•indicação dos dispositivos legais aplicáveis a espécie•], verbis:

1.57

1.58 [•artigo(s) e diploma(s) legislativo(s)•]

1.59

1.60 Desse modo, para que haja a aquisição pela Usucapião [•tipo da usucapião pretendida•] é imprescindível à presença dos seguintes requisitos: [•exemplo: animus domini (intenção de dono) de coisa hábil ou suscetível de usucapião; posse mansa e pacífica; posse contínua, ou seja, sem interrupção pelo prazo de quinze anos, dentre outros conforme o tipo de usucapião indicado aos fatos narrados•].

1.61 Ao discorrer acerca dos requisitos da usucapião extraordinário, ensina Maria Helena Diniz (págs. 179, 180; 2012):

1.62 “O animus domini (ou “intenção de dono”) é um requisito psíquico, que se integra à posse, para afastar a possibilidade de usucapião dos fâmulos da posse (RT, 539:205, 537:196, 567:214, 555:256).”

1.63 “A posse deve ser mansa e pacífica, isto é, exercida sem contestação de quem tenha legítimo interesse, ou melhor, do proprietário contra quem se pretende usucapir.”

1.64 “Precisa ser contínua, ou seja, exercida sem intermitência ou intervalos.”

1.65 Quanto ao prazo de posse, estabelece o artigo 1.243 do CC que:

1.66 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.

1.67 Portanto, de acordo com a leitura do referido artigo, o atual possuidor pode somar o seu tempo de posse ao dos seus antecessores.

1.68 Francisco Eduardo Loureiro (pág. 1.242, 2.012) ao tecer comentários acerca do artigo 1.243 e da amplitude do termo “artigos antecedentes”, no Código Civil comentado de coordenação do Ministro Cezar Pelusso, leciona que refere-se “às modalidades de usucapião compatíveis com a acessão da posse (ordinária e extraordinária).”

1.69 Assim, a posse exercida pela requerente preenche os requisitos exigidos em lei para reconhecimento da aquisição da propriedade imóvel pela usucapião extraordinária, já que exerce a posse do imóvel com ânimo de dono, de forma mansa, pacífica e contínua, sem ter sofrido qualquer oposição. Soma-se a estes requisitos o lapso temporal da posse de mais de XXX anos, resultado da soma das posses dos anteriores posseiros que também a exerciam com animo de dono, mansa, pacífica e continuamente.

1.70 No imóvel objeto da usucapião está estabelecida a requerente, que é [inserir como



# CARTÓRIO PAULA COSTA

o imóvel é utilizado].

1.71 Diante de tal fato, imperioso destacar que [informar diploma legal caso haja redução de prazo, dispõe:

1.72 [•artigo(s) e diploma(s) legislativo(s)•]

1.73 Pelo teor do mencionado dispositivo legal, o prazo para a usucapião será reduzido a [XXX] anos se forem [inserir os casos de redução de prazo conforme caso concreto].

Portanto, como no imóvel [inserir como o imóvel é utilizado] (docs. 03 informar documento que comprova o alegado) resta comprovada a desnecessidade do prazo prescricional de [XXX] anos, bastando [XXX] anos.

1.74 Desta forma, face ao exposto, resta mais do que comprovado o direito da requerente em ver declarada a aquisição da propriedade do imóvel descrito no parágrafo “1.1” por ter a posse do imóvel pelo tempo exigido por lei, [somadas as posses anteriores – não sendo o caso excluir], e de forma pacífica, ininterrupta e com animus domini.

1.75 III - DOS PEDIDOS:

1.76 Diante de todo o exposto, demonstrado o preenchimento dos requisitos legais aplicáveis a matéria, requer se digne este ilustre Oficial(a) Registrador(a):

1.77 Que receba o presente pedido e proceda com o devido processamento;

1.78 Em virtude de ser assistido pela Defensoria Pública seja concedido a gratuidade das custas e emolumentos [Caso não seja assistido pela defensoria excluir esse pedido].

1.79 Que officie o Município de Fortaleza, o Estado do Ceará e a União para se manifestarem acerca da usucapião, conforme preconizado no §3º do artigo 216-A, da Lei nº 6.015/73, no prazo de 15 (quinze) dias, através dos seguintes órgãos:

1.80 a.1 – Procuradoria Geral do Município de Fortaleza (PGM), com sede na Avenida Santos Dumont, nº 5.335 – 11º andar – sala 1117 – Papicu, Fortaleza-CE;

1.81 a.2 – Procuradoria Geral do Estado do Ceará (PGE), com sede na Avenida Dr. José Martins Rodrigues, nº 150, Edson Queiroz, Fortaleza-CE, CEP 60810-340;

1.82 a.3 – A SPU (Secretaria do Patrimônio da União), com sede no Ceará na Rua Barão de Aracati, nº 909, 9º Andar – Aldeota – Fortaleza-CE, CEP 60.115-080, em observância ao artigo 2º e seguintes da Portaria Conjunta nº 1, de 15 de fevereiro de 2017, edita em conjunto entre a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e a Consultoria Geral da União (CGU) – órgão da Advocacia Geral da União (AGU).

1.83 Em virtude do imóvel ser rural, solicita-se a ciência da INCRA, com sede na [.] [caso não o imóvel não seja rural excluir o pedido].

1.84A notificação dos titulares de direitos reais registrados na [registro imobiliário do imóvel, caso possua] nº [.] do [ofício de registro de imóveis] e dos confinantes, para se manifestarem acerca da usucapião, no prazo legal de 15 (quinze) dias, sob pena de concordância<sup>1</sup>, tendo em vista não terem prestado anuência expressa ao reconhecimento da usucapião: [caso tenham constando a anuência excluir o pedido]

<sup>1</sup> Lei nº 6.015/73, 2º do Art. 216-A - §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.

1.85 c.1) Titulares de Direitos Reais Registrados: [•NOME COMPLETO, nacionalidade, CPF nº\_\_\_\_, filiação, estado civil, profissão, endereço eletrônico, residente e domiciliado em \_\_\_\_\_, •]; e 1.86 c.2) Confinantes: [•NOME COMPLETO, nacionalidade, CPF nº\_\_\_\_, filiação, estado civil, profissão, endereço eletrônico, residente e domiciliado em \_\_\_\_\_, •].



# CARTÓRIO PAULA COSTA

1.87 Caso o(s) notificado(s) do item C acima não seja(m) encontrado(s) no endereço indicado, ou na hipótese de se encontrar(em) em local incerto e desconhecido, fica o(a) Oficial(a) Registrador(a) autorizado(a) a promover a notificação mediante edital, conforme previsão contida no §13, do artigo 216-A, da Lei nº 6.015/73<sup>2</sup>.

1.88 Sejam notificados por edital o(s) eventual(is) réu(s) e terceiros eventualmente interessados, para que se manifestem, dentro do prazo legal de 15 (quinze) dias, em observância ao §4º do artigo 216-A, da Lei nº 6.015/73.

1.89 Transcorrido o prazo legal fixado em lei e após a manifestação do Município de Fortaleza, do Estado do Ceará e da União, sem impugnação ao pedido pleiteado, assim como, não havendo qualquer ponto a ser elucidado (§5º do Art. 216-A<sup>3</sup>), requer a este(a) ilustre Oficial(a) Registrador(a) o deferimento da usucapião administrativa, com a abertura de Matrícula individualizada e registro do imóvel em nome do(s) usucapiente(s), nos termos da planta e do memorial descritivo que seguem anexos<sup>4</sup> (docs. 02).

1.90

1.91 Fixa-se o valor do procedimento de reconhecimento da usucapião administrativo em [•R\$ valor do imóvel fixado na ata•].

1.92 Nestes termos,

1.93 Pede deferimento.

1.94 Fortaleza-CE, [...] de [...] de 2017.

1.95

1.96

1.97 [•NOME DO ADVOGADO – OAB .... •]

1.98

1.99 Rol de Documentos:

<sup>2</sup> Lei nº 6.015/73, 13 do Art. 216-A - §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.

<sup>3</sup> Lei nº 6.015/73, §5º do Art. 216-A - §5º. Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

<sup>4</sup> Lei nº 6.015/73, §6º do Art. 216-A - § 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.

1.100 1. Procuração pública ou particular (no último caso, deverá conter o reconhecimento de firma por autenticidade), com fins específicos, sendo vedada procuração ad judicium;

1.101 2. Cópias autenticadas dos documentos de identificação do usucapiente - pessoa física - RG e CPF, certidão de nascimento / casamento, constando o regime de bens, atualizadas, e comprovante de endereço do usucapiente;

1.102 3. Cópias autenticadas dos documentos do usucapiente - pessoa jurídica – cópia autenticada do contrato social (último consolidado) ou estatuto social, todos os documentos (aditivo, ata, procuração, etc.), posteriores e certidão atualizada da junta comercial ou do Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas atestando todos os arquivamentos;

1.103 4. Ata notarial lavrada por tabelião desta comarca;



# CARTÓRIO PAULA COSTA

- 1.104 5. Certidão(ões) de distribuição de ações da justiça estadual (da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, assim como dos antecessores, se for o caso) – dentro do prazo de validade;
- 1.105 6. Certidão(ões) de distribuição de ações da justiça federal, do requerente, assim como dos antecessores, se for o caso - dentro do prazo de validade;
- 1.106 7. certidão narrativa indicando a suspensão do processo de usucapião
- 1.107 8. Imóvel com registro - certidão de ônus reais e ações pessoais reipersecutórias da matrícula/transcrição do imóvel objeto do pedido - dentro do prazo de validade;
- 1.108 9. Imóvel usucapido - certidões específicas para fins de usucapião, emitidas por todos os cartórios desta Capital dentro do prazo de validade;
- 1.109 10. Imóveis confinantes com registro - certidões das matrículas/transcrições /inscrições
- 1.110 - dentro do prazo de validade;
- 1.111 11. Imóveis confinantes sem registro - certidão de buscas pelo endereço do imóvel (emitidas por todos os cartórios desta Capital - dentro do prazo de validade;
- 1.112 12. Certidão de consulta ao cadastro do IPTU - emitido pela SEFIN/PMF;
- 1.113 13. Certidão do ITR e do CCIR do imóvel;
- 1.114 14. Certificação do INCRA;
- 1.115 15. CAR (Cadastro Ambiental Rural) do Imóvel;
- 1.116 16. Memorial descritivo, assinado pelos usucapientes ou seu representante legal e pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas por autenticidade;
- 1.117 17. Planta de situação, assinado pelos usucapientes ou seu representante legal e pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas por autenticidade;
- 1.118 18. ART ou RRT, assinado(a) pelos usucapientes ou seu representante legal e pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas por autenticidade e comprovante de quitação;
- 1.119 19. Escritura declaratória de únicos herdeiros com nomeação de inventariante (se for o caso, é obrigatório);
- 1.120 20. Termo de nomeação de inventariante (se for o caso);
- 1.121 21. Justo título (se for o caso)
- 1.122 22. Certidão expedida pelo tabelionato para o herdeiro beneficiado em plano de partilha (se for o caso);
- 1.123 23. Documentos que comprovem a posse do imóvel
- 1.124 24. Comprovante de CAGECE e COELCE;
- 1.125
- 1.126 \*Se for imóvel em condomínio edilício com o devido registro/averbação realizado é dispensada a apresentação de memorial descritivo, planta e ART/RRT, desde que no registro conste a completa descrição do imóvel.