**ILMO. SR. TABELIÃO DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS DO JUÍZO DE VITÓRIA/ES**

Assunto: **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

**FULANA DE TAL SILVA**, que será qualificada adiante, através de seus advogados infra-assinados **[*vide* DOC.01]**, vem respeitosamente a presença de Vossa Senhoria, com fundamento no artigo 216-A da Lei Federal nº 6.015/1973, alterado pela Lei 13.645/2017, artigos 384 e 405 do Código de Processo Civil, artigos 215 e 217 do Código Civil, e  Provimento nº 65/2017-CNJ, requerer a abertura de **PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO** em desfavor de **BELTRANO OLIVEIRA**, que será qualificado adiante, o que faz nos seguintes termos:

1. **DO(A) USUCAPIENTE**

**FULANA DE TAL SILVA**, nascido(a) aos XX/XX/XXXX, natural de XXXXX/XX, filho(a) de XXXXX e XXXXX, portador(a) da Carteira de Identidade nº XXXXXX expedida em XX/XX/XXXX pela XXXXX/XX, inscrito(a) no CPF/MF sob nº XXX.XXX.XXX-XX, brasileiro(a), (profissão), endereço eletrônico XXXXX@XXXXX, casado(a) desde XX/XX/XXXX sob o regime da comunhão XXXXXX de bens com XXXXXXXXXXXX, nascido(a) aos XX/XX/XXXX, natural de XXXXX/XX, filho(a) de XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, portador(a) da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) nº XXXXXXXXXX expedida em XX/XX/XXXX pelo XXXXXX/XX, inscrito(a) no CPF/MF sob nº XXXXXXXXXX, brasileiro(a), (profissão), endereço eletrônico XXXXX@XXXXX, ambos residentes e domiciliados na Rua/Avenida XXXXXXX, n° XXX, Bairro XXXXXX, na cidade de XXXXXXXXXXXX/XXES, CEP: XX.XXX-XXX.

*OBS: juntar cópia autenticada de RG/CNH, CPF (materializar), CERTIDÃO DE CASAMENTO (ou NASCIMENTO) atualizada até 90 dias, COMPROVANTE DE ENDEREÇO.*

1. **DO(A) USUCAPIDO(A)**

**BELTRANO OLIVEIRA**, nascido(a) aos XX/XX/XXXX, natural de XXXXX/XX, filho(a) de XXXXX e XXXXX, portador(a) da Carteira de Identidade nº XXXXXX expedida em XX/XX/XXXX pela XXXXX/XX, inscrito(a) no CPF/MF sob nº XXX.XXX.XXX-XX, brasileiro(a), (profissão), endereço eletrônico XXXXX@XXXXX, casado(a) desde XX/XX/XXXX sob o regime da comunhão XXXXXX de bens com XXXXXXXXXXXX, nascido(a) aos XX/XX/XXXX, natural de XXXXX/XX, filho(a) de XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, portador(a) da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) nº XXXXXXXXXX expedida em XX/XX/XXXX pelo XXXXXX/XX, inscrito(a) no CPF/MF sob nº XXXXXXXXXX, brasileiro(a), (profissão), endereço eletrônico XXXXX@XXXXX, ambos residentes e domiciliados na Rua/Avenida XXXXXXX, n° XXX, Bairro XXXXXX, na cidade de XXXXXXXXXXXX/XXES, CEP: XX.XXX-XXX.

OBS: juntar todos os documentos possíveis do Usucapido. Se possível, *cópia autenticada de RG/CNH, CPF (materializar), CERTIDÃO DE CASAMENTO (ou NASCIMENTO) atualizada até 90 dias, COMPROVANTE DE ENDEREÇO.*

1. **QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA USUCAPIÃO**

(art. 4º, I, “a”, Prov. nº 65/2017-CNJ)

**(EXEMPLO)** LOTE 07 DA QUADRA 13, constante do loteamento denominado Bairro Nossa Senhora de Fátima, com área de 300m2 (trezentos metros quadrados) e o perímetro de 74,00m, de acordo com a planta arquivada, confronta-se pela Rua XII, onde mede 12,00m; pelo lado direito com lote nº 06, onde mede 25,00m; pelo lado esquerdo com o lote nº 17, onde mede 25,00m; e pelos fundos com o lote nº 15, onde mede 12,00m).

*OBS: juntar CERTIDÃO DE ÔNUS ATUALIZADA do R.I*

1. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME INSCRIÇÃO MUNICIPAL**

O imóvel em questão é conhecido pela Prefeitura Municipal de Vitória/ES pela Inscrição Municipal nº XXXXXXXX, tendo nele indicado como responsável fiscal a pessoa física (ou jurídica) XXXXXXXXXXXXX. Segundo dados do Boletim de Cadastro Imobiliário o imóvel em comento está localizado na Rua/Avenida XXXXXXXXXXXXXXXX, bairro XXXXXX, na cidade de Vitória/ES, CEP: XX.XXX-XXX.

*OBS: juntar BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, HISTÓRICO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO*

1. **NÚMERO DE IMÓVEIS ATINGIDOS PELA PRETENSÃO AQUISITIVA**

(art. 4º, I, “e”, Prov. nº 65/2017-CNJ)

O(a) REQUERENTE declara que o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva é tão somente o imóvel descrito nesta inicial, e que o mesmo encontra-se localizado em apenas uma circunscrição imobiliária, qual seja, Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Vitória/ES;

1. **DOS CONFINANTES/DISPENSA**

Considerando que a pretendida usucapião se detém contra imóvel integrante de loteamento regularmente constituído, ao teor do que dispõe os arts. 10, §10º do Provimento nº 65/2017-CNJ requer seja dispensada, por parte do Serviço Notarial, sem prejuízo de eventual diligência por parte do Serviço Registral, quanto a apresentação das Certidões de Registro Imobiliário dos Imóveis confrontantes. Todavia, indica que o imóvel objeto da pretendida usucapião faz limite com: à DIREITA com XXXXXXX; à ESQUERDA com XXXXXXX; à FUNDOS XXXX.

*OBS: se for possível, juntar documentos de RG/CNH, CPF, COMPROVANTE DE ENDEREÇO, IPTU dos confrontantes.*

1. **FORMA DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL USUCAPIENDO**

(art. 4º, I, “c”, Prov. nº 65/2017-CNJ)

*OBS: Narrativa de como e quando a usucapiente ingressou na posse do imóvel (exemplo de narrativa): Este exemplo serve tão somente para instruir o(a) colega advogado(a) quanto a necessidade de trazer ao conhecimento do serviço notarial e registral o histórico do imóvel e informações precisas de como e quando a usucapiente ingressou na posse do mesmo).*

Na data de XX/XX/XXXX, por intermédio da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada no Livro XXX, Folhas XXXX, o então proprietário XXXXXXXXX vendeu à XXXXXXXXXX o imóvel objeto da pretendida usucapião, qual seja, XXXXXXXXXXXX, pelo valor de R$ XXXXXXXX.

Pouco mais tarde, em XXXX/2003 a proprietária XXXXXXXXXXXXX, por intermédio da Contrato de Compra e Venda venderam o imóvel em comento à pessoa de XXXXXXXXXXXXX pelo valor de R$ XXXXXXXXXXXXXXX.

Finalmente, em 15/04/2004 o Sr. XXXXXX, agora por contrato particular, vendeu pelo preço certo de R$ XXXXXXX (XXXXXXXXXXXX), ao(a) REQUERENTE (USUCAPIENTE) o imóvel XXXXXX, objeto da pretendida usucapião.

1. **TEMPO DE EXERCÍCIO QUANTO A POSSE**

Considerando os elementos indicados acima, bem como documentos anexados ao presente expediente, informa que o(a) REQUERENTE exerce a posse do imóvel há XX anos.

Tendo em vista a possibilidade de cumulação do tempo de posse nos termos do art. 1.243 do Código Civil, tem-se que o(a) REQUERENTE exerce a posse cumulada do imóvel há XX anos.

1. **VALOR DO IMÓVEL**

(art. 4º, I, “f”, Prov. nº 65/2017-CNJ)

Conforme documentos anexados, o(a) REQUERENTE (USUCAPIENTE) adquiriu o imóvel, na época, por R$ XX.000,00 (XXX mil reais). Todavia, para fins da escritura de ata ora requerida, declara o valor de R$ XXXX (XXXXXXXXXX), que corresponde ao real e atual valor do imóvel, o qual servirá para fixação dos respectivos emolumentos cartorários.

1. ***DA JUSTIFICATIVA QUANTO AO ÓBICE À CORRETA ESCRITURAÇÃO DAS TRANSAÇÕES***

*(art. 13, § 2º, Prov. nº 65/2017-CNJ)*

*\*\*\*Narrativa quanto ao óbice.*

*\*\*\*Exemplo de narrativa: Este exemplo serve tão somente para instruir o(a) colega advogado(a) quanto a necessidade de trazer ao conhecimento do serviço notarial e registral as razões pelas quais a pretendida usucapião é única alternativa viável à resolução do imóvel).*

Conforme se verifica da história do imóvel, em pese o mesmo ter registro perante o cartório de imóveis, o proprietário originário, tabular, não procedeu com a venda regular ao seu tempo, e o imóvel comento passou a ser vendido por sucessivos contratos particulares que, ao teor do art. 108 do Código Civil, não são suficientes a permitir o registro.

Não somente, após venda do imóvel pelo último possuidor, o Sr(a). XXXXXXXXXX, este nunca mais foi visto na região, estando atualmente em local incerto e não sabido.

Mais a mais, ainda que se localizado fosse, mas considerando que ele (USUCAPIDO) não é proprietário tabular, em nada mudaria o contexto atual, visto que não poderia assinar a escritura de compra e venda, pois não ser proprietário, tampouco poderia assinar qualquer outro tipo de escritura pelo imóvel.

Por fim, o proprietário tabular, conforme verificamos, já faleceu (certidão de óbito anexada), de modo que (i) aquele (falecido) não poderia mais assinar qualquer tipo de escritura, (ii) seus herdeiros são desconhecidos pela parte REQUERENTE, e, (iii) o título de posse que o(a) REQUERENTE (USUCAPIENTE) tem não é instrumento hábil suficiente para lhe permitir a abertura de inventário quanto ao espólio do Sr. XXXX (USUCAPIDO), e dentro do inventário, requerer a adjudicação do bem.

Por todas essas razões, tem-se que a escrituração regular (compra e venda, inventário etc) se tornou impossível à resolução do imóvel, razão pela o(a) REQUERENTE (USUCAPIENTE), sem alternativa, ingressa com o presente pedido de lavratura de ATA NOTARIAL com fito de certificação dos elementos de posse para usucapião.

1. **MODALIDADE DE USUCAPIÃO PRETENDIDA**

(art. 4º, I, “d”, Prov. nº 65/2017-CNJ)

Considerando a relação contratual havida entre a REQUERENTE e demais sucessores no imóvel, revela-se a existência de posse justa, mansa e duradoura.

Considerando ainda a possibilidade de cumulação do tempo de posse da REQUERENTE e de seus antecessores no imóvel, conforme inteligência do art. 1.243 do Código Civil, o(a) REQUERENTE, por seus advogados, DECLARA seu pleito pelo reconhecimento da USUCAPIÃO ORDINÁRIA nos termos do art. 1.242 do CC/02.

Subsidiariamente, acaso este Serviço Notarial não veja elementos suficientes para reconhecimento da Usucapião Ordinária, o(a) REQUERENTE, por seus advogados, DECLARA seu pleito pelo reconhecimento da USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA nos termos do art. 1.238 do CC/02, visto que o prazo que o imóvel é ocupado de forma mansa, pacífica e sem oposição é superior há mais de XXXX (XXXX) anos, tempo mais do que suficiente ao deferimento do registro pelo critério da Usucapião Extraordinária.

1. **DOS DOCUMENTOS QUE INDICAM A EXISTÊNCIA DA POSSE PELA REQUERENTE (USUCAPIENTE)**

*OBS: juntar todos os documentos que relacionem o(a) REQUERENTE à posse do imóvel, bem como indiquem o tempo de posse*

* DOCUMENTOS QUE RELACIONEM A PARTE REQUERENTE (USUCAPIENTE) AO EFETIVO EXERCÍCIO DA POSSE QUANTO AO IMÓVEL OBJETO DA USUCAPIÃO;
* Procurações lavradas por Instrumento Público em XXXX pelo Cartório do 1º Ofício de Notas de Vitória/ES;
* INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA;
* CARNÊS ORIGINAIS DE IPTU com seus respectivos pagamentos, referentes aos anos de 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 e 2012, fazendo prova de que a REQUERENTE realmente exerce a posse pacífica do imóvel;
* CONTRATO DE EMPRÉSTIMO lavrado em 06/04/2000 entre FUNDAÇÃO VALE DO RIO DOCE e a REQUERENTE, cuja indicação do endereço da contratante (REQUERENTE) é: Rua Pedro Álvares Cabral, nº 370, Bairro de Fátima, Serra/ES, fazendo prova do tempo em que a REQUERENTE exerce a posse sobre o imóvel;
* CONTAS DE ENERGIA ELÉTRICA datadas de Outubro/2011 em nome de REQUERENTE, fazendo prova de que a REQUERENTE está relacionada ao imóvel de maneira regular desde XXXXX.

1. **CONCLUSÕES E PEDIDOS**

Em face do exposto, tem-se que a usucapião submetida a este Serviço Notarial preenche todos requisitos previstos na lei, em especial quanto ao Provimento nº 65/2017-CNJ. Por esta razão, e considerando todos os documentos anexados, pugna pela lavratura da ESCRITURA PÚBLICA DE ATA NOTARIAL para que surta seus efeitos perante o registro de imóveis.

Vitória/ES, XX de XXXXXXX de 2020.

Advogado, OAB XXX