



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# **Como fazer um requerimento de usucapião extrajudicial**

*Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto*  
*Doutorando e Mestre em Direito Privado pela PUC-MG*  
*Coordenador do Departamento de Normas e Enunciados do CORI-MG*  
*Oficial do Registro de Imóveis de Tarumirim/MG*

## Usucapião Extrajudicial Previsão legal



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

LRP: 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: (Lei 13.105/2015)

# Usucapião Extrajudicial

## Previsão legal



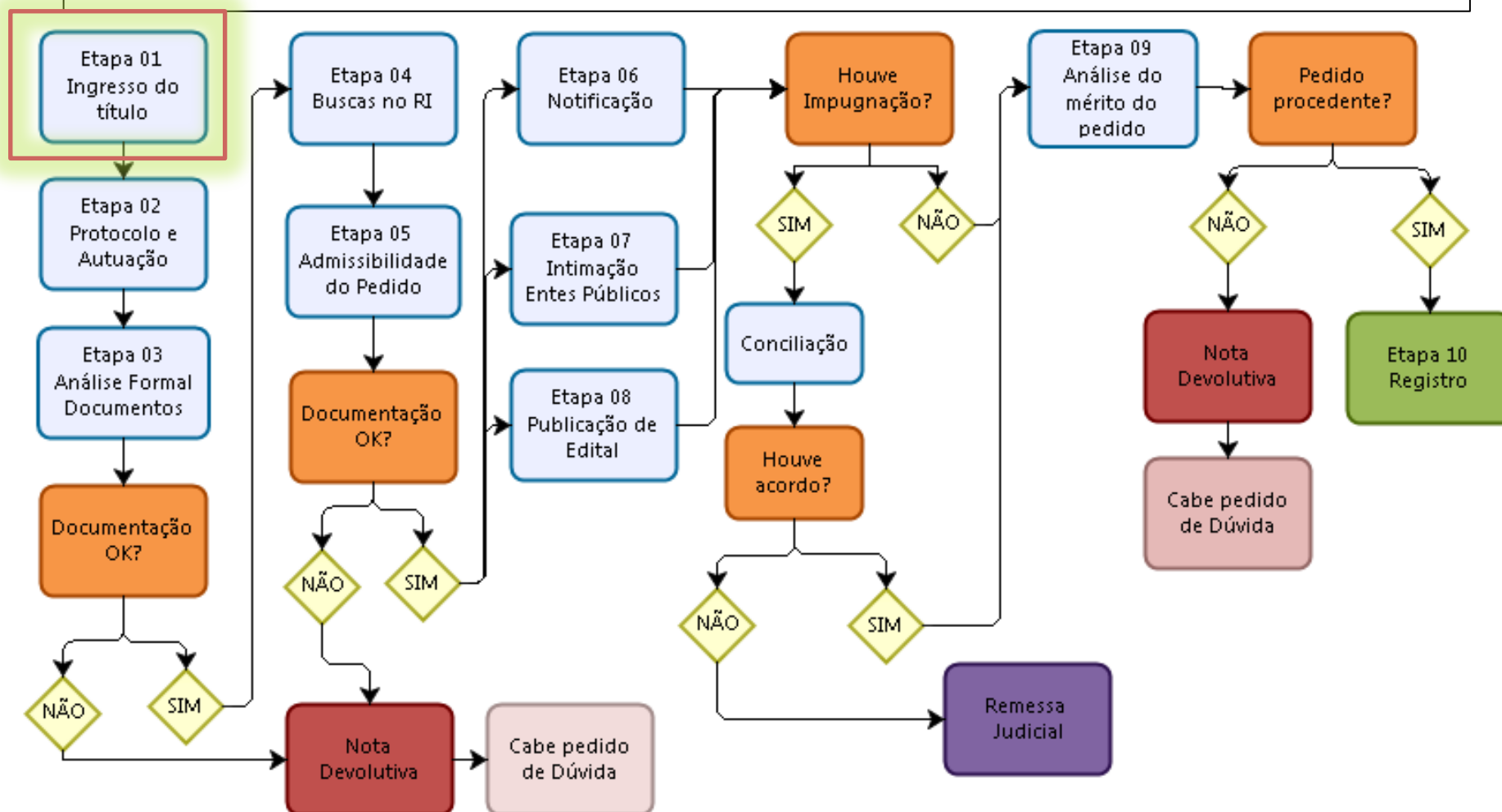
**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

- Provimento 65/2017 do CNJ (14.12.2017)
- Código de Normas de MG
  - Prov. 260/CGJ/2013: Art. 1.018-A a 1.018-J

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS



# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Etapa 01: Ingresso do título

- Requerimento será prenotado
  - Prenotação produzirá efeitos até o acolhimento ou rejeição do pedido.
  - O não atendimento às intimações, cumulada com a paralisação do procedimento por mais de 30 (trinta) dias, poderá caracterizar omissão do interessado em atender às exigências que lhe forem formuladas, acarretando a rejeição e o arquivamento do pedido, com o cancelamento dos efeitos da prenotação.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Etapa 01: Ingresso do título

- Emolumentos devidos pela prenotação e processamento
- Os emolumentos pelo processamento de usucapião (tabela 4, n. 8, 'a') são devidos no momento da apresentação do requerimento para prenotação, independentemente da análise do requerimento e documentação e do resultado final do pedido.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Etapa 01: Ingresso do título

- Não é possível a recepção para “exame e cálculo” de pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, tendo em vista que se trata de um procedimento com vários desdobramentos futuros, dos quais dependerá o resultado final do pedido.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Etapa 02: Autuação

- Autuar o requerimento e demais documentos





**Cartório de Registro de Imóveis de Tarumirim**  
**RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO**

RECEPÇÃO Nº: 11.167

PRENOTAÇÃO Nº: 40.476

MATRÍCULA / TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL: não informada

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Tarumirim

REQUERENTE(S): [REDACTED]

ADVOGADO(A): [REDACTED]

REQUERIDO(A): Não identificado

**AUTUAÇÃO**

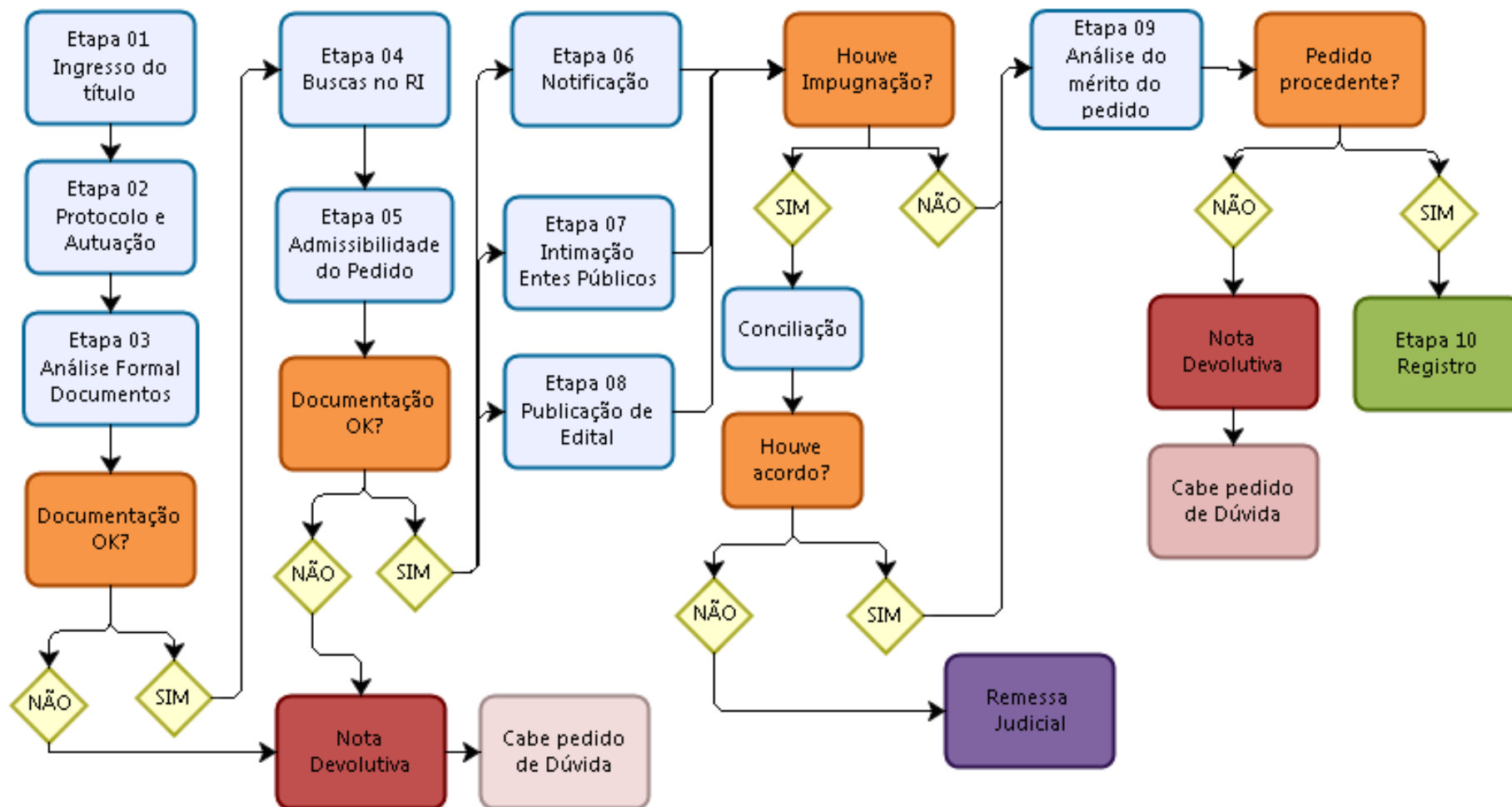
Aos 08 dias do mês de maio do ano de 2017, nesta serventia de Registro de Imóveis de Tarumirim/MG, autuo os documentos que adiante se seguem, para fins de processamento extrajudicial do pedido de reconhecimento de usucapião, ficando prorrogados os efeitos da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. Dou fé.

[Assinatura]  
Oficial / Escrevente Substituta

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS



# Usucapião Extrajudicial Procedimento



## Etapa 03: Análise Formal dos Documentos

- Analisar se todos os documentos foram apresentados:
  - i. Requerimento;
  - ii. Ata notarial;
  - iii. Planta, memorial descritivo e ART/RRT;
  - iv. Certidões negativas das justiças estadual e federal;
  - v. Documentos de indícios de posse;
  - vi. Procuração do advogado.

# Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## Etapa 03: Análise Formal dos Documentos

- Analisar se todos os documentos foram apresentados:
  - vii. Declarações específicas
    - Algumas modalidades de usucapião
  - viii. Certidão dos órgãos municipais
    - (art. 4º, VIII, Prov. 65/2017 CNJ)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS**  
*Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano*

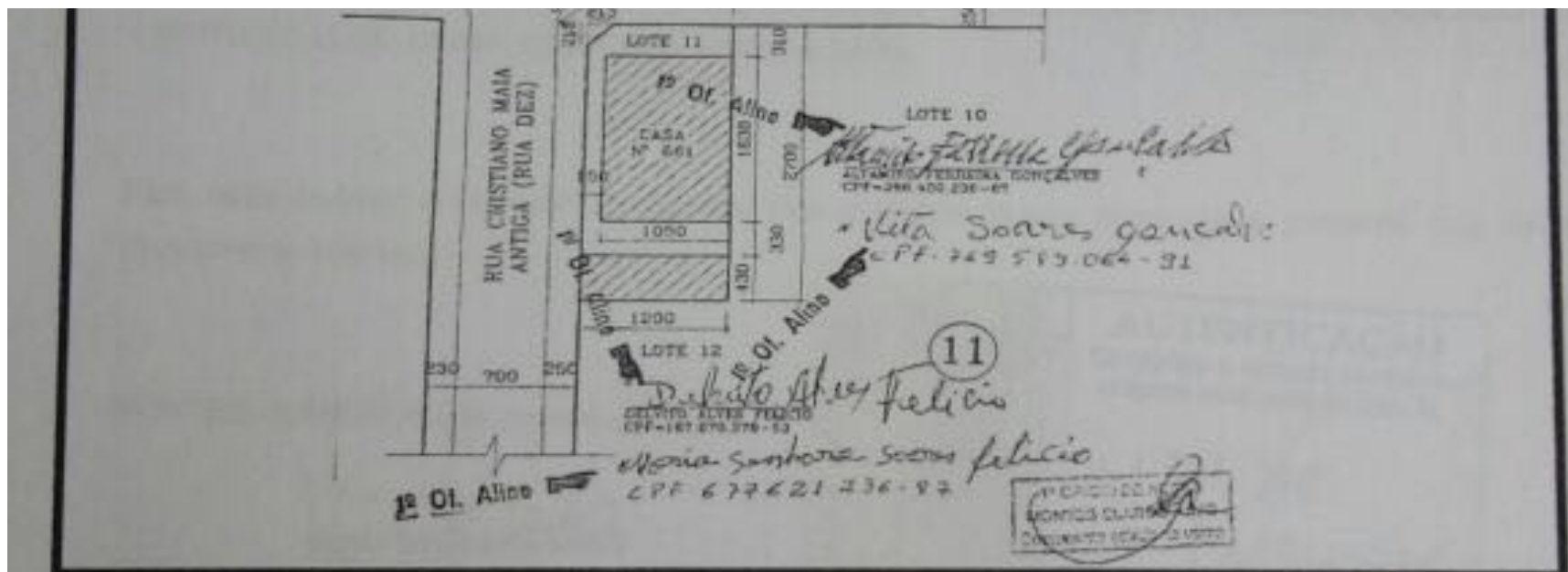


**CERTIDÃO**

Certifico, através do processo administrativo N° 02/2018, que o imóvel abaixo descrito, objeto de ação de usucapião extrajudicial, de acordo Provimento 260/CGJ/2013 e Lei N° 13.465/2017, não está localizado em área pública municipal ou em área que esteja em desacordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigor.

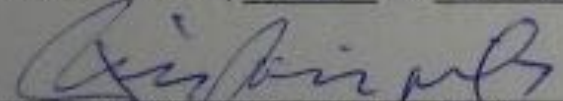
Segue abaixo a descrição do imóvel objeto da Matrícula (totalidade ou parte): **Lote n° 11, da quadra 11, esplanada do aeroporto 2ª parte, da região denominada "Melancias, Cintra e Alto São João, Transcrição original n° 51.457, livro 3-AP, folha 093 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Montes Claros-MG, imóvel com inscrição imobiliária n° 01.30.041.0039.000 e cadastro n° 615650 na Prefeitura de Montes Claros – MG, área: 324m² (trezentos e vinte e quatro metros quadrados), fornecida pelo Engenheiro Sebastião dos Reis da Silva, CREA MG - 133.861, sob a anotação de responsabilidade técnica (ART ou RRT) n° 14201500000002883584.**






PERÍMETRO			
PONTOS	DIREÇÃO	DISTÂNCIA	CONFRONTANTE
1	FRENTE	12,00 METROS	RUA AFRA SARMENTO (ANTIGA RUA QUATRO)
2	LADO DIREITO	27,00 METROS	LOTE Nº. 10 DE ALTAMIRO FERREIRA GONÇALVES
3	LADO ESQUEDO	27,00 METROS	RUA CRISTIANO MAIA (ANTIGA RUA DEZ)
4	FUNDO	12,00 METROS	LOTE Nº. 12 DE DELVITO ALVES FELÍCIO

Montes Claros, 02 de Fevereiro de 2018

  
 SEBASTIÃO DOS REIS DA SILVA  
 CREA: 133.861  
 Sebastião dos Reis da Silva

  
 Secretária Municipal de Infraestrutura e  
 Planejamento Urbano

## Usucapião Extrajudicial Procedimento



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

- Apresentar no original ou cópia autenticada
- Apresentar cópias (que podem ser declaradas autênticas pelo advogado) para instruir as notificações (interessados e entes públicos)

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **REQUERIMENTO INICIAL**

- Requisitos de uma petição inicial (art. 319/CPC)
- Narrar fatos e direitos
- Interesse de agir: real obstáculo à aquisição pela via ordinária (art. 13, §2º, Prov. 65/CNJ)
- Pedido deve ser formulado por todos os compossuidores
- Cônjuges ou conviventes devem figurar como requerentes.



# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

- Informar ainda:
  - I- Tipo de usucapião requerido
  - II - Existência de edificação ou benfeitoria
  - III – Nome e a qualificação completa de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à do requerente para completar o período aquisitivo;
  - IV - o número da matrícula da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra matriculado;
  - V - o valor atribuído ao imóvel;
  - VI - o nome, o número de inscrição na OAB, o endereço completo, o número do telefone e o endereço de e-mail do advogado que representar o requerente.

## Usucapião Extrajudicial Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

ILMO. SR. OFICIAL DO [Xº OFÍCIO DE] REGISTRO DE  
IMÓVEIS DA COMARCA DE [COMARCA/ESTADO]

### **Endereçamento:**

- CRI competente para o registro do imóvel
- Se em mais de uma circunscrição:
  - Onde está a maior parte do imóvel

## Usucapião Extrajudicial Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **Qualificação do(s) requerente(s)**

NOME, nacionalidade, profissão, estado civil (e eventual existência de união estável), CPF, RG, e-mail, residente e domiciliado [endereço completo com CEP].

**OU**

NOME DA PESSOA JURÍDICA, CNPJ, com sede [endereço completo com CEP], registrada na [dados do registro], e-mail, neste ato representada por [nome e qualificação completa do representante e dados da procuração ou contrato social que lhe dão poder de representação].

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

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

O requerente exerce posse, com *animus domini*, há mais de [X] anos, sobre o imóvel abaixo descrito, razão pela qual se pretende obter o reconhecimento de sua propriedade, passando a figurar como proprietário formal do imóvel, conforme descrição pormenorizada dos requisitos legais, que se passa a demonstrar.

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **I.A – DO IMÓVEL A SER USUCAPIDO**

[Indicar e qualificar, com precisão, o imóvel a ser usucapido, sempre em consonância com a planta topográfica e memorial descritivo.]

O imóvel objeto do pedido consiste em:

Um lote de terreno urbano de n. XX da Quadra XX do Loteamento XX, situado na Rua X, na cidade de XX, desta Comarca de [COMARCA/ESTADO], com as seguintes medidas e confrontações: 12,00 metros pela frente com a mencionada via pública; 25,00 metros pela lateral direita com o lote XX; 25,00 metros pela lateral esquerda com o lote XX e 12,00 metros pelos fundos com o lote XX perfazendo uma área total de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **I.A – DO IMÓVEL A SER USUCAPIDO**

[Se houver, indicar o número da matrícula ou transcrição, nº livro, folhas e cartório.]

O imóvel está matriculado sob o n. 10.000, livro 2, do Registro de Imóveis de [COMARCA].

[Se não houver matrícula ou transcrição anterior, informar tal fato.]

O imóvel não tem origem registral, não se encontrando matriculado ou transcrito.

[Informar se o imóvel tem natureza urbana ou rural, conforme certidão do Município ou do INCRA.]

Conforme certidão emitida em [data] pela Prefeitura de [município], o imóvel tem natureza urbana, e está cadastrado no município sob o n. [índice cadastral].

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **I.B – DA EXISTÊNCIA DE EDIFICAÇÃO**

[Indicar a existência de edificação, benfeitoria ou qualquer acessão existente no imóvel, especificando, preferencialmente, quem fez a edificação e a data de conclusão da obra, bem como a existência de habite-se e/ou de CND do INSS.]

Não há qualquer tipo de edificação, benfeitoria ou qualquer acessão no imóvel.

[ou]

Sobre o imóvel foi edificado, pelo requerente, uma casa residencial, com área construída de 65,00m<sup>2</sup> (sessenta e cinco metros quadrados), tendo a construção sido concluída em [data]. Foi expedido habite-se pelo município, conforme documento anexo.

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **I.C - DA POSSE**

[Narrar, com riqueza de detalhes, o histórico da posse do interessado, constando, especialmente, a sua origem e características.]

A posse do requerente teve início em 1990, quando o mesmo invadiu o lote e passou a nele viver, com sua família. Ao longo do ano de 1990 foi construída uma pequena casa, com sobras de madeira e de telhas. No ano de 1995 o requerente começou a construir com alvenaria dois pequenos cômodos. Existe, desde 1996, instalação elétrica no imóvel, conforme contas expedidas em nome do Requerente.



# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **I.C - DA POSSE**

[Narrar, com riqueza de detalhes, o histórico da posse do interessado, constando, especialmente, a sua origem e características.]

O requerente adquiriu os direitos sobre o imóvel de FULANO DE TAL, conforme contrato particular de compra e venda firmado em [data], tendo pago o valor de R\$ [preço] pelo imóvel.

Fulano de Tal possuía o imóvel em razão de compra feita dos herdeiros do titular registral, instrumentalizada em contrato de promessa de cessão de direitos hereditários, firmada em [data], tendo o valor sido integralmente quitado à época.

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **I.D – DOS TÍTULOS**

Se houverem, descrevê-los, indicando a data, transmitente e adquirente, o objeto, eventual quitação do preço, e eventuais testemunhas signatárias, e anexá-los ao requerimento.

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **I.E - DA SOMA DE POSSES**

[Havendo junção de posses, explicar o elo entre os possuidores, a que título a referida posse foi transmitida etc.]

Os requerentes continuaram a posse de seus genitores José de Tal e Maria de Tal, que faleceram em [data] e [data], sendo os únicos herdeiros. Deste modo, receberam a posse por força de sucessão legítima, com todas as características que era exercida pelos falecidos.

[OU]

O requerente soma à sua posse o tempo exercido por Fulano de Tal, em razão de ter adquirido em razão de aquisição onerosa em [data], conforme comprova contrato de cessão de posse firmado em [data]. Fulano de Tal exercia a posse no imóvel desde [data], conforme contrato particular de compra e venda de posse datado de [data], com firma reconhecida em [data].

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **I.F - DA COMPOSSE**

Todos os requerentes exercem posse conjunta sobre toda a área objeto da usucapião, de modo que a propriedade será reconhecida em situação jurídica de condomínio comum, com a seguinte proporção entre eles:

(Esclarecer o percentual de cada um e a origem desse percentual).

[OU]

O requerente exerce posse exclusiva sobre a área objeto do pedido.

[OU]

Os requerentes são casados e exercem posse comum sobre toda a área objeto da usucapião.

## Usucapião Extrajudicial Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **I.G – DA ANUÊNCIA DO USUCAPIENTE CASADO OU EM UNIÃO ESTÁVEL**

[No caso do requerente ser casado ou viver em união estável, e seu cônjuge ou companheiro não figurarem como requerentes no pedido, deverá ser esclarecida a questão envolvendo a comunicabilidade do bem.]

Conforme termo de autorização firmado pelo cônjuge (ou convivente) do requerente, o imóvel fará parte do patrimônio comum do casal, pelo fato de a posse que gerou a usucapião ter sido exercida durante o período de união conjugal

## Usucapião Extrajudicial Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **I.G – DA ANUÊNCIA DO USUCAPIENTE CASADO OU EM UNIÃO ESTÁVEL**

Conforme termo de autorização firmado pelo cônjuge (ou convivente) do requerente, o imóvel será de titularidade exclusiva de BELTRANO DE TAL, pelo fato de a posse ter sido exercida exclusivamente por ele, antes do período de união conjugal.

[ou]

Conforme termo de autorização firmado pelo cônjuge (ou convivente) do requerente, o imóvel fará parte do patrimônio comum do casal, em razão do casamento ter sido celebrado no regime da comunhão universal de bens (ou comunhão de bens).

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## **II - DAS RAZÕES DE DIREITO**

[Indicar o tipo de usucapião a ser requerido, fundamentadamente, bem como o preenchimento dos requisitos de cada espécie.]

[Indicar a base legal ou constitucional na qual se encontra prevista a modalidade de usucapião pretendida.]

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

## **II - DAS RAZÕES DE DIREITO**

O requerente pretende o reconhecimento da usucapião constitucional urbana, com base no art. 183 da Constituição, uma vez que preenche todos os requisitos previstos na norma legal.

O imóvel está situado em área urbana, conforme certidão do Município de [cidade], em anexo.

A planta, memorial descritivo e a guia de IPTU demonstram que a área é inferior a 250m<sup>2</sup>.



# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **II - DAS RAZÕES DE DIREITO**

A posse é exercida há mais de cinco anos, conforme comprovam a ata notarial e demais documentos anexados ao presente requerimento, tais como contas de água e luz, guias de IPTU em nome do requerente e contas bancárias endereçadas ao imóvel.

O requerente reside no imóvel, utilizando como moradia própria, conforme apurado em ata notarial e documentos em anexo.

O requerente não é proprietário de outro imóvel urbano ou rural, nem nunca foi beneficiado com usucapião constitucional urbana anteriormente, apresentando declarações nesse sentido.

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **II.A – DO INTERESSE DE AGIR**

[Se a posse tem origem em negócios jurídicos realizados pelo usucapiente ou seus antecessores com o titular registral, torna-se imprescindível justificar o motivo pelo qual a transação não foi instrumentalizada pela via normal, bem como qual o óbice atual existente à realização de tal escrituração.]

## Usucapião Extrajudicial Requerimento inicial



### **II.B – DOS GRAVAMES INSCRITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL USUCAPIENDO**

[Informar que o requerente possui ciência dos gravames assentados na matrícula do imóvel usucapiendo, e que tais gravames continuarão válidos, mesmo após o reconhecimento da usucapião, uma vez que a posse é exercida respeitando tais direitos.]

O requerente tem ciência da existência de servidão de passagem a favor de X, sobre a área de Xm<sup>2</sup>, objeto do R-X da matrícula X, e reconhece que tal direito permanecerá inalterado, reconhecendo a prevalência do direito real previamente inscrito sobre a propriedade formal que pretende ser reconhecida.

## Usucapião Extrajudicial Requerimento inicial



### **II.B – DOS GRAVAMES INSCRITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL USUCAPIENDO**

[Esclarecer que a posse é exercida em contrariedade aos direitos inscritos na matrícula, de modo que seus titulares sejam notificados para se manifestar sobre o pedido formulado.]

Existe hipoteca registrada na matrícula do imóvel usucapiendo, registrada no R-X da Matrícula X, na qual figura como credor X. Tendo em vista que a posse foi exercida em contrariedade a tal direito real, e que se pretende a aquisição da propriedade livre de ônus, requer seja o credor notificado para se manifestar acerca do presente pedido, na forma do §2º do art. 216-A da Lei 6.015/73, interpretando o silêncio como concordância.

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### III – DA ATA NOTARIAL

Foi lavrada ata notarial no X Tabelionato de Notas de [Comarca], na qual foi atestado o tempo de posse do requerente.

[OU]

Foram lavradas as seguintes atas notariais, para comprovação do tempo e as circunstâncias da posse do requerente e se seus antecessores (se for o caso):

- [data], [livro], [folha], do X Tabelionato de Notas de [Comarca], atestando a posse do requerente, **mediante diligência realizada no imóvel**
- [data], [livro], [folha], do X Tabelionato de Notas de [Comarca], contendo o depoimento das testemunhas que comprovam que o requerente tem posse há mais de X anos;

## Usucapião Extrajudicial Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **IV – DOS INTERESSADOS NO REQUERIMENTO**

São interessados no presente procedimento os titulares de direito real inscritos no imóvel usucapiendo, indicados no item IV.A, bem como os titulares de direito real inscritos nos imóveis confinantes, identificados no item IV.B.

[OU]

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **IV – DOS INTERESSADOS NO REQUERIMENTO**

São interessados no presente procedimento os titulares de direito real inscritos no imóvel usucapiendo, indicados no item IV.A.

Os titulares de direito real inscritos nos imóveis confinantes não são interessados em razão do imóvel usucapiendo estar matriculado com descrição precisa, havendo perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto deste requerimento de usucapião extrajudicial, razão pela qual o deferimento do pedido não tem o condão de repercutir no direito dos confinantes, já que será mantida a matrícula existente, permanecendo os limites e confrontações inalterados.

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **IV.A - DO IMÓVEL OBJETO DA USUCAPIÃO**

Conforme matrícula do imóvel usucapiendo, figuram como titulares de direitos reais inscritos:

FULANO DE TAL, brasileiro, casado, CPF, RG, e sua esposa FULANA DE TAL, brasileira, casada, CPF, RG, endereço completo, conforme R-X da matrícula X, do Registro de Imóveis de [comarca].



# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



### **IV.B – DOS IMÓVEIS CONFRONTANTES**

Conforme se verifica pela planta acostada ao presente pedido, os titulares de direitos sobre os imóveis confinantes são:

#### **1) Matrícula X, livro 2, do Registro de Imóveis de [comarca].**

1.1) Fulano de tal, brasileiro, solteiro, maior, CPF, RG, endereço completo, que figura como proprietário do imóvel, conforme R-X da matrícula X, do Registro de Imóveis de [comarca], figurando na matrícula como proprietário.

1.2) Fulano de Tal, brasileiro, casado, CPF, RG, e sua esposa Fulana de Tal, brasileira, casada, CPF, RG, endereço completo, conforme R-X da matrícula X, do Registro de Imóveis de [comarca], figurando na matrícula como proprietário.

## Usucapião Extrajudicial Requerimento inicial



### **IV.B – DA DISPENSA DA ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES**

O imóvel objeto deste pedido de usucapião já se encontra matriculado, com descrição tabular que atende à especialidade objetiva. Tendo em vista que existe perfeita identidade entre a descrição do imóvel na matrícula e a área possuída pelo requerente, requer seja o processamento realizado com a **dispensa da intimação dos confrontantes**, conforme permite o §10 do art. 10 do Provimento 65/2017 do CNJ:

## Usucapião Extrajudicial Requerimento inicial



### **IV.C – DAS NOTIFICAÇÕES QUE SE FAZEM NECESSÁRIAS**

[Informar o(s) nome(s) daqueles que deixaram de outorgar anuência prévia, qualificando com todos os elementos que possuir. É fundamental apresentar endereço para a devida intimação.]

Apenas o confinante Fulano de Tal, indicado no número 2.2 supra, e que figura na matrícula Y como proprietário, deixou de outorgar anuência, fazendo necessária sua notificação, nos termos do §2º do art. 216-A da Lei 6.015/73.

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **IV.D – DAS ANUÊNCIAS OUTORGADAS PREVIAMENTE**

[Esclarecer se houver anuência outorgada previamente, em instrumento diverso da planta e memorial descritivo.]

Nesse item deve ser descrita eventual anuência emitida na forma do art. 13 do Provimento 65/2017 do CNJ, relatando qual o ato ou negócio jurídico realizado, anexando a documentação pertinente, bem como a prova da quitação e certidão do distribuidor cível.]

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **V– DAS CERTIDÕES NEGATIVAS DOS DISTRIBUIDORES**

[Se houver ação notificada nas certidões, deve-se explicar o teor da ação e o motivo pelo qual tal ação não impacta no tempo ou qualidade da posse]

Foram anexadas certidões negativas dos distribuidores, nas quais se constata a inexistência de ações que possam afetar a posse dos requerentes.

[ou]

Foram apresentadas as certidões dos distribuidores judiciais, sendo que constou a existência de uma ação de indenização ajuizada em face do requerente. Entretanto, o objeto da citada ação não guarda relação com os fatos que embasem esse pedido, razão pela qual inexistente impeditivo ao reconhecimento da usucapião pretendida.

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **VI – PROCURAÇÃO**

Foi(oram) outorgadas procuração ao signatário do presente requerimento, conforme procurações firmadas pelo requerente, com as firmas reconhecidas.

## Usucapião Extrajudicial Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **VII – PLANTA, MEMORIAL DESCRITIVO E ART OU RRT**

A planta e memorial descritivo foram elaborados pelo profissional [NOME], inscrito no [órgão], sob o n. [XX].

Foi apresentada a [ART ou RRT] devidamente quitada.

[OU]

Tendo em vista que se trata de pedido de usucapião de unidade autônoma de [condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído], deixa-se de apresentar a planta e memorial, haja vista que o imóvel está corretamente descrito na matrícula já existente, conforme autoriza o §5º do art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ.

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **VIII – DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL**

Para fins do §8º do artigo 4º do Provimento 65/2017 do CNJ, informa-se o valor do IPTU ou ITR: R\$XXX

Entretanto, para finalidade de envio de Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI para a Receita Federal, informa-se o valor de mercado do bem: R\$XXX

[OU]

Entretanto, para finalidade de envio de Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI para a Receita Federal, informa-se o valor já constante na declaração de imposto de renda do requerente, conforme documento comprobatório em anexo: R\$XXX



# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **IX – DO ADVOGADO**

Informar os dados: nome do advogado, seu número de inscrição na OAB, telefone, endereço físico e endereço eletrônico (e-mail).

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **X – DOS REQUERIMENTOS FINAIS**

Diante de todo o exposto, requer(em):

- (i) processamento do pedido;
- (ii) notificação dos interessados que não anuíram expressamente à usucapião (se houver);
- (iii) notificação para que as Fazendas Públicas (da União, Estado e Município) se manifestem sobre o pedido;

# Usucapião Extrajudicial

## Requerimento inicial



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

### **X – DOS REQUERIMENTOS FINAIS**

(iv) publicação de edital para a ciência de terceiros interessados;

(v) deferimento do pedido, com o conseqüente reconhecimento da usucapião na modalidade pretendida ou, subsidiariamente, seja reconhecida a usucapião extraordinária;

(vi) registro da usucapião na matrícula do imóvel ou naquela que será aberta, no caso de ainda não existir.

Termos em que pede deferimento.

Cidade, data

nome do advogado e nº de inscrição na OAB.



**OBRIGADO!**

**[WWW.CRITARUMIRIM.COM.BR](http://WWW.CRITARUMIRIM.COM.BR)**

**[WWW.CORIMG.ORG.BR](http://WWW.CORIMG.ORG.BR)**

**[marcelo@critarumirim.com.br](mailto:marcelo@critarumirim.com.br)**

*Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto  
Doutorando e Mestre em Direito Privado pela PUC-MG  
Coordenador do Departamento de Normas e Enunciados do CORI-MG  
Oficial do Registro de Imóveis de Tarumirim/MG*