**Modelo de pedido de usucapião extrajudicial - Art. 216-A da Lei de Registros Públicos - Lei 6015/73**

**Primeiro Pedido de Usucapião Extrajudicial da cidade de Atibaia-SP.**

[Salvar](http://bernadetedelnero.jusbrasil.com.br/modelos-pecas/318087630/modelo-de-pedido-de-usucapiao-extrajudicial-art-216-a-da-lei-de-registros-publicos-lei-6015-73?utm_campaign=newsletter-daily_20160401_3111&utm_medium=email&utm_source=newsletter) • [34 comentários](http://bernadetedelnero.jusbrasil.com.br/modelos-pecas/318087630/modelo-de-pedido-de-usucapiao-extrajudicial-art-216-a-da-lei-de-registros-publicos-lei-6015-73?utm_campaign=newsletter-daily_20160401_3111&utm_medium=email&utm_source=newsletter#comments) • [Imprimir](http://bernadetedelnero.jusbrasil.com.br/modelos-pecas/318087630/modelo-de-pedido-de-usucapiao-extrajudicial-art-216-a-da-lei-de-registros-publicos-lei-6015-73?print=true) • [Reportar](http://bernadetedelnero.jusbrasil.com.br/modelos-pecas/318087630/modelo-de-pedido-de-usucapiao-extrajudicial-art-216-a-da-lei-de-registros-publicos-lei-6015-73?utm_campaign=newsletter-daily_20160401_3111&utm_medium=email&utm_source=newsletter)

Publicado por [Bernadete Delnero](http://bernadetedelnero.jusbrasil.com.br/) - 1 dia atrás

47

Caros Colegas,

Atendendo a pedidos de colegas publicamos a primeira petição de usucapião extrajudicial, cujo procedimento foi criado pelo recente art. [216-A](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/32332527/artigo-216a-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973) da [Lei de Registros Publicos](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/1034888/lei-de-registros-publicos-lei-6015-73), introduzido pela Lei nº [13.105](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15)/2015, que instituiu o [novo Código de Processo Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15).

O procedimento segue um rito próprio e bem peculiar perante o Oficial de Registro da Circunscrição do imóvel usucapiendo e a premissa maior do sucesso da usucapião na forma administrativa é a concordância expressa da posse, tanto pelos confinantes, quanto daquele em cujo nome está registrado o imóvel usucapiendo, quando há registro, seja pelo sistema do folio real ou pelo sistema de transcrição.

Não vou aqui me preocupar em discorrer sobre o direito, visto que esse não mudou. As regras aplicáveis ao direito de declaração de domínio por meio da usucapião sejam pela espécie extraordinária, ordinária, especial ou até mesmo para a usucapião administrativa (Lei [11.977](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/817925/lei-11977-09)/2009) não se alteraram. O que mudou foi a possibilidade de se poder optar por uma forma mais célere e desjudicializada.

A disponibilização da peça é feita com intuito de tentar aliviar as dúvidas, assim rogo a todos, paciência e considerando ser um procedimento novo, sem precedentes, aceito sugestões e críticas.

Não posso deixar de mencionar uma parceria sem a qual evidentemente não estaria aqui. E essa parceria foi com o Tabelião Substituto do Segundo Tabelionato de Atibaia, Bel. Irineu Batista Leite Filho, que gentilmente e com muita coragem aceitou o desafio de elaborar a primeira ata da comarca. Por, isso com autorização dele disponibilizo também a ata notarial utilizada no caso em concreto.

Também, não posso deixar de prestigiar o profissional que elaborou o trabalho técnico, o Doutor José Carlos Delnero, advogado e agrimensor experiente que, como sempre, elaborou a planta e o memorial descritivo em conformidade com a legislação registraria vigente, um dos requisitos essenciais ao sucesso do pedido, sendo também a primeira planta a instruir esse tipo de procedimento na comarca.

Tenho também que deixar aqui registrado que me enganei ao dizer que outros seriam peças fundamentais por estarmos inaugurando esse trabalho. Na realidade tenho, primeiramente, que agradecer aos protagonistas do feito, que são os clientes João Egnaldo de Souza e sua esposa Vanessa Cristina dos Santos Silva, os quais me concederam essa oportunidade, acreditaram e principalmente confiaram no trabalho.

O procedimento é inaugural tanto no Segundo Tabelionato de Atibaia, como no Oficial de Registro da Comarca de Atibaia, visto ter sido o primeiro dessa natureza a ter ingressado na serventia registraria de Atibaia-SP.

Vou manter o teor da petição para que possibilite a análise do fato concreto. Observem que o texto foi alongado sim, mas o intuito foi esgotar toda e qualquer dúvida que pudesse surgir por parte do registrador. Evidentemente que, com o passar do tempo, com o amadurecimento do assunto, o pedido passe a ser mais enxuto.

Espero que aproveitem a ideia.

*Bernadete Delnero - Advogada na Delnero & Delnero Advocacia Registral Imobiliária*

[*https://www.dropbox.com/sh/rki2e92vo4aphwi/AACiSHk4cy8cw-C5U5SxHP\_Ta?dl=0*](https://www.dropbox.com/sh/rki2e92vo4aphwi/AACiSHk4cy8cw-C5U5SxHP_Ta?dl=0)

**Ilustríssima Senhora Doutora Oficiala Do Registro De Imóveis Da Comarca De Atibaia-SP.**

**João**, solteiro, maior, carpinteiro, titular do RG nº -SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 9 e **Vanessa**, solteira, maior, estudante, titular do RG nº -SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 3, ambos brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade, na Rua, que declaram expressamente que convivem entre si em união estável desde a data de 23/12/2003, vem à presença de Vossa Senhoria, pela advogada que esta subscreve, conforme Instrumento Particular de Procuração (doc. 01), consubstanciada no **Artigos** [**1.238**](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10652639/artigo-1238-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002)**,** [**1.243**](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10652206/artigo-1243-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002) **e** [**1.207**](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10654735/artigo-1207-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002) **todos do** [**Código Civil**](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02) **Brasileiro**, e com base no **Artigo** [**216-A**](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/32332527/artigo-216a-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973) **da Lei** [**6.015**](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/1034888/lei-de-registros-publicos-lei-6015-73) **de 31 de dezembro de 1973, e no item 408 e seguintes da Seção XII do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo – Provimento 58/89**, pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos, para requerer o presente pedido de

**Usucapião Extrajudicial**

**I – Da espécie de usucapião e da legislação aplicável**

2. A espécie pretendida no presente pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião é a Extraordinária. Assim, no tocante à contagem do lapso temporal do exercício da posse, se aplica o prazo previsto no caput do art. [1.238](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10652639/artigo-1238-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002)[1] do [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02) Brasileiro, que é de 15 anos de posse ininterrupta, sem oposição, sem justo título ou boa fé.

**II – Do Imóvel Usucapiendo**

3. Os requerentes desde janeiro de 2001, portanto há mais de 15 anos, de forma mansa, pacífica e exclusiva, sem qualquer constrangimento, impugnação, contestação, turbação ou moléstia, sem interrupção, são senhores e legítimos possuidores, com “animus domini” de um imóvel designado como sendo o “Sublote 06” – “Gleba 15”, localizado no Bairro do Portão, perímetro urbano desta cidade, município e Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, com a área superficial total de 332,22 metros quadrados, certa e delimitada por muros e paredes, com frente para a Rua Antonio da Cunha Leite, lado ímpar, onde recebeu o número 1.363, esquina com uma “Viela” de domínio público, sem denominação, ambas do sistema viário do município.

**III – Da Aquisição, do Registro e do Cadastro Imobiliário.**

5. Os direitos de posse sobre esse imóvel foram adquiridos pelos requerentes por meio do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações feita por Mario e sua esposa Regina, firmado na data de 05 de abril de 2013, momento em que os requerentes adquiriram, **em continuidade aos seus antecessores**, os direitos de posse sobre o imóvel urbano designado em contrato como sendo:

“Um terreno, com frente para a Avenida Antônio da Cunha Leite, correspondente ao Sublote nº 06, desdobrado do imóvel formado pela Gleba nº 15, do plano de loteamento e arruamento sem denominação, no Bairro do Portão, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, com a área de 336,00 metros quadrados; medindo linearmente 28,00 metros de frente para a Avenida Antônio; 12,00 metros nos fundos, onde confronta com propriedade de Julia e por 28,00 metros da frente aos fundos do lado direito da Rua A, olha para o imóvel, onde confronta com o lote 07”.

5.1 - Esse imóvel está inscrito no cadastrado imobiliário, em área maior, que é designada pela Prefeitura da Estância de Atibaia como “Gleba 15”, sob o número 20.001.000.00-0106281, que é parte de um imóvel maior caracterizado como remanescente da Transcrição nº 24.166 no Livro “3-AG” do Registro de Imóveis desta comarca de Atibaia, em nome de Antonio da Cunha Leite.

**IV – Da origem, continuidade, natureza e tempo da posse**

6 - Os antecessores dos requerentes, Mario e sua esposa Regina, receberam os direitos e a posse sobre esse imóvel por meio de “doação verbal” feita por sua mãe e sogra Julia, que fora casada, pelo regime da comunhão universal de bens, desde 06 de março de 1943[2], com Antonio.

6.1 - Por sua vez, Antonio adquiriu juntamente com Julia a propriedade e a posse sobre o imóvel do objeto da transcrição de número 24.166, por meio da certidão do 2º Ofício da Comarca de Atibaia, extraída dos autos de inventário dos bens de Joaquim Antônio Bueno, expedida na data de 07 de agosto de 1961 e transcrita na data de 09 de agosto de 1961.

6.2 - Antonio faleceu na data de 04 de novembro de 1984[3], na condição de casado, em primeira e única núpcias, desde 06 de março de 1943, pelo regime da comunhão universal de bens, com Julia e deixou dez filhos de nome...

6.3 - O inventário dos bens de Antonio, sob o rito de Arrolamento de Bens, teve seu trâmite perante Juízo da Terceira Vara Cível do Foro de Atibaia, distribuído na data de em 27/01/1987, tendo como numero de ordem 47/1987 e numero digital 0000137-92.1987.8.26.0048, tendo como Inventariante a viúva, d. Julia, conforme extrato do Portal de Serviços do Tribunal de Justiça.

6.4 - Apesar de se ter notícia pública de que o Formal de Partilha fora expedido, conforme se verifica da página 1.036 do Diário da Justiça Eletrônico - Caderno Judicial - 1ª Instância - Interior - Parte I São Paulo, Ano I - Edição 311, disponibilização em oito de Setembro de 2008, não consta o registro da partilha na transcrição de número 24.166, do qual o imóvel usucapiendo é parte.

6.5 - Assim, tendo, a partir da morte do titular de domínio e da abertura da sucessão, se transferido a posse do imóvel do qual o usucapiendo é parte, face ao Principio de *Saisine* e em razão do regime de “universalidade de direito”, a que os bens passaram a se submeter, a viúva e os dez herdeiros-filhos resolveram individualizar a posse de seus quinhões sobre o imóvel.

6.6 - Essa “**divisão de fato”** foi materializada pela Planta do Levantamento Planimétrico Cadastral de Divisão de Fato no **ano de 1995**, a qual serviu de base para Prefeitura da Estância de Atibaia, individualizar os cadastros imobiliários. Sendo que para composição de sua meação à viúva, d. Julia, foram reservadas algumas glebas, dentre as quais, a “Gleba 15”, da qual o imóvel usucapiendo é parte, conforme se verifica da reprodução da planta abaixo:



6.7 – A viúva d. Julia, contemplando seus filhos com mais um quinhão cada, subdividiu em especial a “Gleba 15”. Essa “espécie de doação de fato” foi materializada em **Janeiro de 2001**, por meio da Planta do Levantamento Planimétrico Cadastral e Divisão da Gleba nº 15 em sub lotes, onde consta a subdivisão da “Gleba 15”, com 8.011,80 metros quadrados, em 11 sub lotes, cabendo ao Herdeiro Mario, antecessores dos requerentes, o “Sub lote 06”, com 336,00 m2:



**V – Da posse exercida pelos requerentes**

7. Apesar de não haver uma individualização no titulo de registro da área usucapienda e, assim figurar como parte ideal equivalente a percentual do imóvel, em razão do quinhão hereditário, meação e “doação de fato”, na realidade conforme prova a Planta do Levantamento Planimétrico Cadastral de Divisão de Fato no ano de 1995 e da Planta do Levantamento Planimétrico Cadastral e Divisão da Gleba nº 15 em Sublotes realizados entre a titular de domínio e seus filhos, a posse de cada titular inicial foi **individualizada** desde a “abertura da sucessão”, posse delimitada, exteriorizada e exclusiva, respeitada por todos até hoje.

7.1. Resta configurada, por essas plantas, a Divisão de Fato e Amigável entre a titular de domínio e seus sucessores, cujas áreas iniciais conferem com as levantadas atualmente, ressalvadas as alterações ocorridas com passar do tempo, dos traçados e da pavimentação da via pública.

**VI – Do “animus domini”**

8 – Outro requisito qualificativo imprescindível para caracterização da posse “ad usucapionem”, previsto na legislação pátria é “animus domini”, e que se traduz “com ânimo de dono”

8.1 – O exercício da posse pelos requerentes se reveste desse animo de dono, pois tem a real intenção de ter a coisa como própria, conforme consta nos documentos firmados e que fundamentaram a ata inaugural desse procedimento, agindo como único dono e senhor da coisa (*rem sibi habendi*), sendo responsável, em seu período de posse, por todas as taxas e impostos e demais obrigações inerentes ao bem imóvel.

8.2 – Mais um exercício materializando a posse, se revelou pela realização de benfeitorias no imóvel, tais como construção de muros, de um telheiro classificado como um barracão metálico para uso comercial, o qual se encontra alugado, conforme locação firmada desde 20 de janeiro de 2015 com Ronaldo, RG nº -SP, demonstrando o exercício inequívoco de posse direta sobre o imóvel transferida pela locação firmada.

**VII - Da situação registrária do imóvel usucapiendo**

9 – Conforme se observa do teor da transcrição 24.166, não há registro desse parcelamento, seja nos termos do Decreto nº 58 de 10 de dezembro de 1937, seja pela Lei nº [6.766](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/109566/lei-lehmann-lei-6766-79) de 19 de dezembro de 1979. Não há por outro lado, notícia de regularização seja com fundamento nos itens números 273 e seguintes do Provimento 58/89 da CGJSP, ou consubstanciado na recente Lei nº [11.977](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/817925/lei-11977-09) de 07 de julho de 2009, que prevê dentre outros assuntos a regularização fundiária, com as importantes alterações introduzidas pela Lei nº [12.424](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/1028093/lei-12424-11) de 16 de junho de 2011. Também não há indicação que tenha havido instituição de Condomínio, com base na Lei 4.561/64 e artigos [1.331](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10646451/artigo-1331-da-lei-n-10406-de-19-de-janeiro-de-2002) e seguintes do [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02) Brasileiro.

9.1 – É fato incontroverso que o imóvel está inserido em um parcelamento irregular de solo. Mas segundo análise das plantas topográficas de 1995 e de 2001, de dados do IGC de São Paulo, DataGeo e do próprio *Google Earth*, está em **situação consolidada** há décadas e se utiliza e faz frente integralmente para o sistema viário do município, ou seja a Rua Sandro Donizetti da Silva nominada pela Lei 3.346/2003 do Município de Atibaia e Rua Antonio da Cunha Leite, nominada pela Lei nº 2.129 de 22 de novembro de 1985 do Município de Atibaia.

9.2 – No entanto, destaque-se, apenas a titulo de argumentação, que apesar do imóvel usucapiendo ter sua origem em parcelamento irregular de solo comprovadamente realizado pelos titulares de domínio e sucessores, não há impedimento para o presente pedido e seu respectivo registro, em razão do disposto no art. [288-A](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/27999143/artigo-288a-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973), [§ 4º](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/27999115/par%C3%A1grafo-4-artigo-288a-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973), [I](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/27999109/inciso-i-do-par%C3%A1grafo-4-do-artigo-288a-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973) da Lei [6.015](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/1034888/lei-de-registros-publicos-lei-6015-73)/73, [Lei de Registros Publicos](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/1034888/lei-de-registros-publicos-lei-6015-73), introduzida pela referida Lei [12.424](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/1028093/lei-12424-11)/2011.

9.3 – Além disso, o fracionamento do imóvel remanescente da transcrição numero 24.166 do Livro 3”AG” dessa serventia teve sua “especialização de fato” a partir da abertura da sucessão, com o falecimento do titular de domínio Antonio da Cunha Leite, ocorrido no **ano de 1984**, sendo formalizadas, para fins de cadastros imobiliários perante a Prefeitura local, no ano de 1995.

9.4 – Assim, a posse exclusiva das áreas e, portanto, o início do lapso temporal, se deu antes mesmo da [Constituição](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/155571402/constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-constitui%C3%A7%C3%A3o-da-republica-federativa-do-brasil-1988) de Federal de 1988, que deu início a política de desenvolvimento urbano, obrigando os municípios a fixarem normas para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem – estar de seus habitantes, denominando essas normas de plano diretor, regulamentado pelo Estatuto das Cidades, através da Lei nº [10.257](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/1031135/estatuto-da-cidade-lei-10257-01) de 10 de julho de 2001, **não cabendo aqui se falar de burla da legislação municipal, quanto às restrições urbanísticas, principalmente no tocante à dimensões mínimas da área do imóvel**.

**VIII – Da observância dos princípios registrários**

10 – Apesar de considerada pela maioria dos doutrinadores e pela jurisprudência, forma de aquisição originária, permitindo-se assim a dispensa da observância de alguns princípios registrários como, por exemplo, o da continuidade, o presente pedido atende ao princípio da especialidade, em respeito ao que prevê os arts. [176](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11317057/artigo-176-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973), [§ 1º](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11317019/par%C3%A1grafo-1-artigo-176-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973) [II](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11317839/inciso-ii-do-par%C3%A1grafo-1-do-artigo-176-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973) e [225](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11310957/artigo-225-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973) caput, todos da [Lei de Registros Publicos](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/1034888/lei-de-registros-publicos-lei-6015-73).

10.1 – Pelo **princípio da especialidade subjetiva** os requerentes estão qualificados, visto que por se tratarem de pessoas físicas, foi indicado nome civil completo, nacionalidade, estado civil, profissão, residência e domicílio, número de inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF) e o número do Registro Geral (RG) da cédula de identidade de cada um, sendo apresentada a respectiva cópia autentica desses documentos oficiais, além da certidão de nascimento, tudo em conformidade com o item 63 do Cap. XX das Normas de Serviços.

10.2 – Já o **princípio da especialidade subjetiva**, foi rigorosamente observado, contendo o trabalho técnico os requisitos elencados nos artigos [176](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11317057/artigo-176-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973) e [225](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11310957/artigo-225-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973), da [Lei de Registros Publicos](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/1034888/lei-de-registros-publicos-lei-6015-73), sendo apresentada planta representando o imóvel e respectivo memorial descritivo com a indicação da metragem quadrada, da indicação dos prédios nas confrontações, dos azimutes das linhas perimetrais do polígono, do número de designação e do número da Prefeitura, lado da localização, lado ímpar da Rua Antonio da Cunha Leite e que se encontra na esquina ou confluência dessa rua com uma Viela de domínio público, sem denominação, sendo por fim apresentada a respectiva ART devidamente recolhida.

10.3 – Importante destacar que a indicação da localização das divisas do imóvel usucapiendo foi feita sob a indicação e responsabilidade dos requerentes, confirmada pelos documentos de aquisição de que o imóvel usucapiendo não se sobrepõe a nenhum outro e que é de responsabilidade civil e criminal do técnico a veracidade dos dados apresentados, não sendo o caso de se buscar a opinião, em sede pericial, para confirmação dessas informações.

**IX – Do direito**

11 – O presente pedido é inaugural na sua forma procedimental, porém, o direito material nele inserido é protegido, não somente pela legislação pátria, como também pelos nossos tribunais.

11.1 – Ao figurar no folio real como pendente de regularizações registrárias, não há outro meio aos requerentes senão se socorrerem da presente medida, para formalizar a individualização de sua posse perante o Registro de Imóvel, pois depende da participação voluntária direta dos titulares de domínio, o que não é factível, na prática, patente o desinteresse dos que já se desfizeram de seus direitos, estando, portanto, presente o "interesse der agir" para o presente procedimento.

11.2 A ação declaratória de domínio é a mais indicada para se regularizar o domínio de parte ideal com localização e em condomínio, que é que se figura no caso desses autos. Aliás, a ação dos requerentes não é inaugural, tendo em vista já ter a sua confrontante Transportadora, ajuizado ação judicial de usucapião extraordinária – Processo numera 1001901-51.2014.8.26.0048, tendo por objeto o imóvel confrontante, onde essa r. Serventia ao se manifestar foi favorável ao pleito.

**X – Da Descrição Da Área Usucapienda**

12 – Assim, elaborando a respectiva planta e memorial descritivo contendo os elementos e requisitos elencados nos artigos [176](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11317057/artigo-176-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973) e [225](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11310957/artigo-225-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973), da [Lei de Registros Publicos](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/1034888/lei-de-registros-publicos-lei-6015-73), o Responsável Técnico José Carlos Delnero - Agrimensor – CREASP 0646458-3/TD, que realizou levantamento topográfico cadastral do imóvel usucapiendo, apurou conter as seguintes características:-

Memorial Descritivo

I- Da Introdução

Este trabalho tem por objetivo apurar a real superfície quadrada e as divisas com suas medidas lineares, rumos geodésicos e atuais confrontantes, do terreno localizado na Rua Antonio da Cunha Leite nº 1.363 (Lei nº 2.129 de 22 de novembro de 1985), esquina formada com uma “viela” de domínio público, sem denominação, destinada a circulação local (existente há mais de 10 anos – dados do *Google Earth*), terreno esse, designado para os fins de lançamento (Cadastro Imobiliário Municipal), como sendo o “Sub lote 06” – Gleba 15, objeto do remanescente da Transcrição nº 24.166 no Livro “3-AG” do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Atibaia,

As divisas desse terreno são bem definidas em todo seu perímetro, materializadas por muros e paredes e, pelo alinhamento das Vias Publicas denominadas “Rua Antonio da Cunha Leite nº 1.363” e pela Viela sem denominação, destinada a circulação local, ambas, do sistema viário do Bairro do Portão, as quais são respeitadas por todos os confrontantes e também pelo poder público municipal, tudo conforme reproduzido na planta resultante do levantamento topográfico planimétrico, sistema plano topográfico local, que faz parte integrante deste memorial.

Sendo esse o breve relatório, passamos à descrição do imóvel.

**II- Da Descrição da Área:**

Memorial descritivo do terreno designado como sendo o “Sublote 06” – Gleba 15, localizado no Bairro do Portão, perímetro urbano desta cidade, município e Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, com a área de 332,22 metros quadrados, com frente para a Rua Antonio da Cunha Leite lado ímpar, para onde recebe o número 1.363, esquina com uma “Viela” de domínio público, sem denominação, ambas do sistema viário do município, consistente em parte de um imóvel maior, objeto do remanescente da Transcrição nº 24.166 no Livro “3-AG” do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Atibaia, de propriedade de **João** e sua companheira **Vanessa,** compreendido pelas seguintes divisas, medidas lineares, rumos geodésicos e confrontações:

“Inicia no marco 01, cravado no alinhamento da Rua Antonio da Cunha Leite, lado ímpar, esquina formada com uma “Viela” de domínio público, sem denominação; ambos do sistema viário do município; deste ponto segue pelo alinhamento da mencionada Rua Antonio da Cunha Leite, para onde faz frente e confronta, com o azimute de 57º 33'07"e distância de 28,00 metros, até o marco 02, cravado no canto de um muro, onde faz canto, vértice formado com a divisa da propriedade da Transportadora.(Usucapião Extraordinária, Processo nº 1001901-51.2014.8.26.0048, Sucessora do Espólio de Antonio da Cunha Leite (Inventariante Julia, Autos de Arrolamento, Processo nº 0000137-92.1987.8.26.0048, parte da Transcrição nº 24.166 - Lº 3AG, Inscrição Cadastral “Gleba 15” - 20.001.000.00-0106281); deste ponto, deflete à direita e abandonando a mencionada Rua, segue pelo alinhamento do muro, com esta confrontação, com o azimute de 137º 29'33" e distância de 12,00 metros, até o marco 03, onde faz canto, no vértice formado com a divisa do terreno designado como sendo “Sublote 7” (parte da Transcrição nº 24.166 - Inscr. Cadastral: 20.001.000.00-0106281), de Hilda; deste ponto, deflete à direita e segue em reta, pelo alinhamento de divisa, com esta confrontação, com o azimute de 237º 24'45"e distância de 28,00 metros, até o marco 04, no alinhamento da já mencionada “Viela” de domínio público, sem denominação; deste ponto, deflete à direita e segue pelo alinhamento dessa “Viela”, para onde faz frente e confronta, acompanhando o alinhamento de divisa, em direção a Rua Antonio da Cunha Leite, com o azimute de 317º 32'38" e distância de 12,08 metros, até o marco 01, inicio dessa descrição.

12.1 - Importante consignar que a área de 336,00 metros quadrados constante do titulo de aquisição de posse dos requerentes é meramente enunciativa, pois se trata do resultado do cálculo da área de um polígono retangular. No entanto, *in locu*, foi apurado que área usucapienda não é um retângulo, mas sim um paralelogramo, o que consequentemente influiu no resultado de área quadrada.

12.2 - Por fim, de acordo com a constatação no local, e, conforme documentação apresentada, foi apurado que as **confrontantes** do imóvel usucapiendo são as seguintes:-

a) do lado esquerdo, a Transportadora – Transcr. 24.166

b) nos fundos, a Senhora Hilda – SL 07 – Transcr. 24.166;

c) do lado direito, a Viela de domínio público sem denominação, e

d) na frente, a Avenida Antonio da Cunha Leite (Lei nº 2.129/85);

12.3 – Importante também destacar que **os requerentes mantiveram** no atual levantamento topográfico do imóvel usucapiendo a mesma designação de **Sublote 06 da Gleba 15**, contida nas plantas topográficas das divisões realizadas previamente pela titular de domínio, por entender como sendo, no mínimo, sensato, razoável e prudente, tanto para o caso de haver uma futura regularização, como também, por ser de fato a identificação pública do seu imóvel,

12.4 – Essa pretensão não traz inovação, pois se baseia em posição adotada em muitos casos semelhantes pelo registrador que precedeu a atual oficial, o Dr. José Roberto Lopes Barreto. Mas, respeitando opiniões divergentes, caso essa Oficiala Registradora, entenda que a manutenção dessa designação possa trazer prejuízo ao folio real ou a essa Serventia, ou contrariar alguma legislação vigente, desde já, para se evitar polêmicas e discussões desnecessárias, os requerentes declaram não se opor à sua exclusão, invocando o princípio da cindibilidade.

12.5 – O mesmo vale para a numeração indicada na descrição do imóvel, que é identificado pelo **numero 1.363**, cuja edificação não será parte da declaração de domínio porquanto depende de regularização, que será feita em momento oportuno, devendo, se o caso, ser aplicado a cindibilidade do memorial descritivo.

**XI – Do Pedido**

13. Somando-se aos seus antecessores – pela “*acessio possessionis*”, com o exercício há mais de 15 anos da posse mansa, pacífica, exclusiva e contínua sobre o imóvel usucapiendo, com *"animus domini"*, exteriorizando a intenção de ter o bem para si, constituindo uma posse “*ad usucapionem*”, os requerentes, com fundamento na documentação autentica apresentada, **preencheram aos requisitos legais necessários para a obtenção da declaração de domínio** aqui pretendida.

13. 1 – Diante disso, requerem:

a) a prenotação, a autuação e o processamento do presente pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião;

b) dispensa da notificação do titular de domínio dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo – representado pela Inventariante Julia – visto ter a mesma manifestada expressamente sua concordância, apondo sua assinatura na respectiva planta do imóvel;

c) dispensa da notificação do titular de domínio dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel confinantes, representados: i) nos fundos, pela Senhora Hilda e do lado esquerdo, pela Transportadora., – visto terem manifestado expressamente sua concordância apondo suas assinaturas na respectiva planta do imóvel;

e) promova a cientificação, pelo correio com aviso de recebimento, das fazendas públicas (união, estado e município) para que, no mesmo prazo legal de 15 dias, se manifestem sobre o pedido, devendo constar no teor da notificação de que o silencio silêncio importará em concordância;

d) após a cientificação e eventuais notificações de todos os interessados no pedido, promova essa serventia a publicação de edital em jornal de circulação local, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias;

d) entendendo serem necessárias para certificação e comprovação dos atos e fatos que fundamentam esse pedido, que se proceda as diligências que julgue necessárias;

e) transcorrido o prazo da publicação do edital, não havendo pendência de notificações ou diligências e achando-se em ordem a documentação, requerem o deferimento do pedido, com o regular reconhecimento da usucapião em favor dos requentes, reconhecendo-se o domínio sobre o imóvel;

f) por fim proceda ao **registro da aquisição da propriedade** pela usucapião, abrindo-se matrícula para o imóvel usucapiendo em nome dos requerentes, com a descrição contida no memorial e planta apresentados;

g) para fins de atendimento ao princípio da disponibilidade quantitativa de área, se proceda a averbação do registro da usucapião na Transcrição de numero 24.166 do Livro 3AG, conforme determina o art. [176-A](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/85578669/artigo-176a-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973) da [LRP](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/1034888/lei-de-registros-publicos-lei-6015-73); e

h) no caso de necessidade de eventuais providências os requerentes deverão ser intimados, de forma inequívoca, na pessoa de sua advogada, na Rua, Centro, Atibaia-SP, CEP 12.940-630, telefones: endereço eletrônico: [delnerodelnero@hotmail.com](http://mailto:delnerodelnero@hotmail.com).

**XII – Das Provas**

14. Para comprovar o preenchimento prévio dos requisitos legais necessários para a declaração de domino aqui pretendida requerem como produção de prova documental, a juntada dos seguintes documentos:

I - ATA NOTARIAL, contendo i) a qualificação completa, ii) indicação do tempo de posse iii) declaração de inexistência de ações envolvendo o imóvel usucapiendo; e iv) apresentação da planta e memorial descritivo assinado por profissional habilitado, acompanhada de ART , v) as certidões negativas de ações envolvendo o imóvel usucapiendo da Justiça Estadual; e vi) título de aquisição da posse e outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse.

II - PLANTA atualizada e Memorial Descritivo do imóvel com Anotação de Responsabilidade Técnica, assinada pelo agrimensor responsável José Carlos Delnero, datada de 16 de março de 2016.

III - CERTIDÕES ESTADUAIS de distribuição de ações cíveis do Poder Judiciário do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo datadas de 10/03/2016, e FEDERAIS de distribuição de ações Poder Judiciário da Justiça Federal de Primeiro Grau em São Paulo, datadas de 22/03/2016, ambas envolvendo a da comarca da situação do imóvel e do domicílio dos requerentes todos os que tiveram tido posse durante o prazo prescricional. Obs.: A certidão estadual em nome Antonio da Cunha Leite (aquele em cujo nome está registrado o imóvel) consta a indicação de ações envolvendo, porém, somente a esfera fiscal.

IV - OUTROS DOCUMENTOS que demonstram a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, a saber:

1. Cópia autentica do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações, firmado na data de 05 de abril de 2013;

2. Cópia autentica da Planta do Levantamento Planimétrico Cadastral e Divisão Amigável de Fato da Gleba nº 15 em 11 Sub lotes, de 2001;

3. Cópia da Planta do Levantamento Planimétrico Cadastral da Divisão de Fato, de 1995;

4. Capa do IPTU do Exercício de 2016 - Gleba 15, área de 8.011,80 m2, valor venal total de R$ 479.345,91;

5. Ficha de Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Atibaia da Gleba 15;

6. Certidão negativa de débitos de tributos imobiliários número 2925 expedida por meio eletrônico pela Secretaria de Planejamento e Finanças da Prefeitura da Estância de Atibaia;

7. Certidão de 16 de março de 2016 da transcrição 24.166 do Lº 3 ”AG”;

8. Cópia autentica da certidão do assento de casamento, matricula de numero 122903.01.55.1943.200023.078.0001491-60 do RCPN de Atibaia;

9. Cópia autentica certidão do assento de óbito, matricula de número 122903.01.55.1984.4.00055.119.0004204-12 do RCPN de Atibaia;

10. Cópia autentica do RG, CPF e assento de nascimento dos requerentes;

11. Consulta de processo do Poder Judiciário do TJSP do Processo 0000137-92.1987.8.26.0048, da Terceira Vara Cível do Foro de Atibaia da Ação de Arrolamento de Bens de Antônio da Cunha Leite;

12. Consulta de processo do Poder Judiciário do TJSP do Processo 1001901-51.2014.8.26.0048 da Primeira Vara Cível do Foro de Atibaia da Ação de Usucapião Extraordinária da Transportadora Rápido Canarinho Ltda. – Contendo peças dos autos – Manifestação do ORI;

13. Fatura de consumo de energia da Elektro S/A, em nome do locatário;

14. Contrato de Locação do imóvel em firmado pelo requerente;

15. Plantas do IGC, Google Earth e DataGeo, e

16. Lei 3.346/2003 do Município de Atibaia e Lei nº 2.129 de 22 de novembro de 1985 do Município de Atibaia.

**XIII – Do Valor do Imóvel e do Encerramento**

15. Para efeitos do depósito das respectivas custas registrárias ao imóvel usucapiendo atribui-se o valor venal proporcional de **R$ 19.876,72**, tendo como base de cálculo o Exercício de 2016 da Prefeitura da Estância de Atibaia.

16. O STJ definiu ser desnecessária o reconhecimento de firma em procuração ad judicia et extra outorgada ao advogado, em autos do processo judicial, mesmo com poderes especiais. De outro lado, a [Lei de Registros Publicos](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/1034888/lei-de-registros-publicos-lei-6015-73) em seu art. [221](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11311591/artigo-221-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973), [II](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11311535/inciso-ii-do-artigo-221-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973), exige o reconhecimento de firmas nos instrumentos particulares, fazendo exceção naqueles do SFH.

18. No entanto, tanto o teor do art. [1.071](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10616726/artigo-1071-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973) do [CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73) que alterou a [LRP](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/1034888/lei-de-registros-publicos-lei-6015-73), como a Seção XII, introduzida no Capítulo XX nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, foram omissas nesse sentido.

19. Nosso entendimento é pela inexigibilidade do reconhecimento. Contudo, até que se uniformize o entendimento sobre o assunto, para se evitar empecilhos no prosseguimento do pedido, apresentaremos o requerimento e todos os documentos assinados com as respectivas firmas reconhecidas, deixando de recolher a taxa de mandato, por se tratar de procedimento administrativo.

Termos em que, autuado esse com os documentos inclusos e referidos em seu texto, pedem e aguardam deferimento.

Atibaia, 18 de março de 2016.

Maria Bernadete Silva Delnero - Advogada - OAB/SP n.º 145.506

[1] Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

[2] Assento de casamento com matricula de número 122903.01.55.1943. 200023.078.0001491-60 do Registro Civil da Sede da cidade e Comarca de Atibaia

[3] Assento de óbito com matricula de número 122903.01.55.1984.4.00055.119.0004204-12 do Registro Civil da Sede da cidade e Comarca de Atibaia.