**ATA NOTARIAL - USUCAPIÃO**

**I – Finalidade:** Atestar a posse e outros requisitos para a usucapião extrajudicial.

**II – Tabelionato:** República Federativa do Brasil, UF, CIDADE, ENDEREÇO, no XXº Tabelionato de Notas de São Paulo.

**III – Data:**

**IV – Partes presentes ao ato:**

**4.1) Solicitantes: QUALIFICACAO\_DOS\_SOLICITANTES** e **QUALIFICACAO\_DOS\_CÔNJUGES** , a seguir indicados como Solicitantes.

**4.2) Advogado(a):** QUALIFICACAO, a seguir indicado como Advogado.

**4.3) Engenheiro(a):** QUALIFICACAO, com ART/CREA – Anotação de Responsabilidade Técnica sob nº ... e RRT/CAU - Registro de Responsabilidade Técnica sob nº ..., a seguir indicado como Responsável Técnico.

**4.4) Proprietários:**

**QUALIFICACAO\_DOS\_PROPRIETÁRIOS** e **QUALIFICACAO\_DOS\_CÔNJUGES**, a seguir indicado como Proprietário(s).

**4.5) Confrontantes:**

**QUALIFICACAO\_DO\_CONFRONTANTE 1 ,** a seguir indicado como Confrontante 1.

**QUALIFICACAO\_DO\_CONFRONTANTE 2** , a seguir indicado como Confrontante 2.

**QUALIFICACAO\_DO\_CONFRONTANTE Fundos** , a seguir indicado como Confrontante Fundos.

**V – Solicitação**: Os solicitantes requerem:

**5.1)** Atestar o tempo de posse no imóvel situado na Rua/Travessa/Avenida ... , adiante descrito;

**5.2)** Atestar a existência do contrato particular de cessão de posse de seus antecessores;

**5.3)** Verificar a existência do imóvel e da construção que fizeram no imóvel;

**5.4)** Verificar a existência de benfeitorias que fizeram, em especial, a construção de um muro;

**5.5)** Ouvir as declarações dos confrontantes sobre a sua posse;

**5.6)** Receber as declarações planta e memorial descritivo realizados pelo Responsável Técnico.

**VI - Fundamento legal:** Usucapião constitucional e legal: Constituição Federal, 183, Código Civil, artigo 1240, Lei 10.257/2001, artigo 9º.

**VII – Imóvel usucapiendo**: DESCREVER

**7.1) Registro Imobiliário:** Referido imóvel está descrito e caracterizado na MATRICULA\_OU\_TRANSCRICAO nº... , conforme se verifica pela certidão do Ofício de Registro Imobiliário desta Cidade, emitida em data... , cuja cópia fica arquivada neste tabelionato.

**7.2)** Este imóvel encontra-se lançado no cadastro da prefeitura deste Município sob nº ... , em nome dos solicitantes. Uma cópia do lançamento do IPTU, Imposto sobre a propriedade territorial urbana, em nome dos solicitantes, ano de.... , fica arquivada neste Tabelionato.

**7.3)** O valor atribuído pela prefeitura para este imóvel é R$ ........

**VIII – Constatação primeira:** data, neste tabelionato, verifiquei e dou fé dos seguintes fatos:

**8.1) Declarações dos solicitantes:** Os solicitantes declaram, sob responsabilidade civil e penal:

**8.1.1)** Residem no imóvel descrito desde data... , tendo a posse plena, exercida diretamente, com a intenção de serem dono (*animus domini*);

**8.1.2)** Receberam a posse de NOME\_DO\_CEDENTE\_DA\_POSSE nesta data, DATA\_RECEBIMENTO\_POSSE , tendo ali estabelecido a sua moradia, de forma mansa, pacífica e contínua;

**8.1.3)** Não são proprietários, cada um deles ou os dois, de imóvel urbano ou rural;

**8.1.4)** Atribuem a este imóvel, para fins de usucapião, o valor de R$ ....

**8.2) Contrato de direitos de posse:** Os solicitantes me apresentam um contrato particular de cessão de posse, firmado por eles e por NOME\_CEDENTE, QUALIFICAR , em DATA\_CESSAO\_POSSE . Neste contrato, verifico haver declarações de NOME\_DO\_CEDENTE informando que tomou posse deste imóvel em DATA , tendo ali estabelecido a sua moradia de forma de forma mansa, pacífica e contínua, cedendo-a aos solicitantes por ato oneroso.

**8.3) Contas de consumo:** Os solicitantes me apresentam as seguintes contas de consumo que tem como consumidores um dos dois: LISTAR\_CONTAS (Contas de luz emitidas pela Eletropaulo), com vencimento e quitadas, a primeira em DATA e a última em DATA.

**8.4) Declarações dos proprietários:** Os proprietários declaram, sob responsabilidade civil e penal:

**8.4.1)** Não impugnam e consentem ao pedido dos solicitantes de reconhecimento da usucapião do imóvel descrito no item VII desta ata;

**8.5) Declarações do confrontante 1:** O Confrontante 1 declara, sob responsabilidade civil e penal:

**8.5.1)** Reside no endereço indicado na sua qualificação desde DATA , tendo sido vizinho de NOME\_DO\_VIZINHO e, desde DATA , dos solicitantes;

**8.5.2)** Conhece os solicitantes desde esta data e garante que ambos ali tem a sua moradia, os quais possuem a posse plena, exercida diretamente por eles, com a intenção de serem donos (*animus domini*) e de forma mansa, pacífica e contínua, desde DATA;

**8.5.3)** Reconhece os solicitantes como titulares deste imóvel e aceita os limites indicados na planta apresentada pelo Responsável Técnico.

**8.6) Declarações do confrontante 2:** O Confrontante 2 declara, sob responsabilidade civil e penal:

**8.6.1)** Reside no endereço indicado na sua qualificação desde DATA, tendo sido vizinho de NOME\_DO\_VIZINHO e, desde DATA, dos solicitantes;

**8.6.2)** Conhece os solicitantes desde esta data e garante que ambos ali tem a sua moradia, os quais possuem a posse plena, exercida diretamente por eles, com a intenção de serem donos (*animus domini*) e de forma mansa, pacífica e contínua, desde DATA ;

**8.6.3)** Reconhece os solicitantes como titulares deste imóvel e aceita os limites indicados na planta apresentada pelo Responsável Técnico.

**8.7) Declarações do confrontante Fundos:** O Confrontante Fundos, sob responsabilidade civil e penal:

**8.7.1)** Reside no endereço indicado na sua qualificação desde DATA, tendo sido vizinho de NOME\_DO\_VIZINHO e, desde DATA, dos solicitantes;

**8.7.2)** Conhece os solicitantes desde esta data e garante que ambos ali tem a sua moradia, os quais possuem a posse plena, exercida diretamente por eles, com a intenção de serem donos (*animus domini*) e de forma mansa, pacífica e contínua, desde DATA;

**8.7.3)** Reconhece os solicitantes como titulares deste imóvel e aceita os limites indicados na planta apresentada pelo Responsável Técnico.

**8.8 – Declarações do responsável técnico:** O Responsável Técnico declara, sob responsabilidade civil, penal e técnica que:

**8.8.1)** Elaborou o Memorial descritivo e planta do imóvel usucapiendo que contém as seguintes características:

- Medidas perimetrais DESCREVER\_MEDIDAS , perfazendo a área total de m2, com ponto de amarração DESCREVER, tendo como confrontantes DESCREVER .

**IX – Constatação segunda:** Na data , entre horas e as horas, em diligência na Rua/Avenida/Travessa ..., verifiquei e dou fé dos seguintes fatos:

**9.1)** Existe o imóvel usucapiendo, conforme indicado pelos solicitantes e pelo memorial descritivo. Tirei duas fotos externas (fotos 1 e 2) e quatro internas (fotos 3, 4, 5, 6), as quais podem ser aferidas pelas imagens que faço e imprimo em cores nesta ata notarial;

**9.2)** O imóvel tem as características de moradia familiar que tem, em sua frente, um muro contínuo que o separa da calçada de pedestres.

**9.3)** Os solicitantes lá estavam, com as chaves das duas portas externas.

**X –** Certidões e documentos apresentados e arquivados: Recebi, conferi e dou fé da apresentação dos seguintes documentos apresentados, que ficam arquivados nestas Notas em cópia digital, no protocolo deste ato:

**10.1)** Documentos de identificação e estado civil das partes indicadas, exceto as certidões de casamento dos Proprietários, Confrontante 1, Confrontante 2, Confrontante Fundos, do Responsável Técnico e do advogado;

**10.2)** Planta e memorial descritivo assinados pelo Responsável Técnico;

**10.3)** Certidão do Ofício de Registro Imobiliário deste Município;

**10.4)** Lançamento do IPTU – Imposto predial e territorial urbano, para o ano de 2015;

**10.5)** Lançamento do valor atribuído pelo Município, nesta data, para o imóvel usucapiendo;

**10.6)** Contrato particular de direitos de posse firmado pelos solicitantes e por ......;

**10.7)** As contas de consumo de eletricidade emitidas por ....e quitadas, a primeira vencida em ... e a última em ...;

**10.8)** Seis fotos do imóvel usucapiendo;

**10.9)** Certidões negativas do distribuidor cível, com prazo de 20 (vinte) anos a partir desta data, em nome dos solicitantes e/ou de .....

**XI – Declaração do responsável técnico:** Concorda que as suas declarações e referências ao memorial descritivo e à planta do imóvel usucapiendo feitas nesta ata notarial são fiéis.

**XII – Declaração do advogado:** Sob responsabilidade profissional, civil e criminal, diz que concorda com os procedimentos realizados, os quais estão de acordo com lei e que os fatos narrados estão de acordo com a solicitação feita nesta ata notarial.

**XIII – Declaração dos proprietários:** Os proprietários concordam que os fatos narrados estão de acordo com o que conhecem e com os demais termos desta ata notarial.

**XIV – Declaração dos confrontantes:** Os confrontantes 1, 2 e Fundos concordam que os fatos narrados estão de acordo com o que conhecem e com os demais termos desta ata notarial.

**XV – Declaração das partes:** Os solicitantes concordam que os fatos narrados estão de acordo com o que conhecem e com os demais termos desta ata notarial.

**15.1)** Declaram que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo.

**XVI – Declaração de todas as partes:** Todos declaram que esta ata foi lida integralmente a eles, cujos termos foram explicados pelo tabelião ou por seu escrevente. O ato foi integralmente compreendido por cada um, nada tendo a opor sobre a certeza do que aqui se expõe.

**16.1) Aconselhamento notarial:** As partes foram esclarecidas sobre as normas legais e os efeitos probatórios atinentes a esta constatação, em especial sobre as normas legais citadas nesta ata, declarando não ter restado dúvida e dando-se por satisfeitas.

**XVII – Declarações do Tabelião:**

**17.1) Configuração da posse:** Diante dos elementos probatórios elencados, **atesto** a configuração da posse *ad usucapionem*, na espécie ¿TIPO\_USUCAPIAO> e o tempo total da posse sobre o imóvel usucapiendo é de ¿ANOS> e ¿MESES> .

**17.2) Autenticação:** Reconheço a identidade e estado civil dos presentes, a vista dos respectivos documentos de identidade e do registro civil apresentados, bem como suas capacidades para o ato.

**17.3) Normas legais:** Foram cumpridas as exigências constantes da Lei Federal nº 6.015/73, art. 216-A e seguintes. Esta ata é lavrada conforme previsão do Código de Processo Civil, art. 384, e da Lei 8.935/94, incisos III dos artigos 6º e 7º, bem como das demais normas atinentes ao serviço notarial.

**17.4)** Cientificou o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

**17.5)** Informou às partes que a dúvida registral somente poderá ser suscitada por elas próprias.

**17.6)** Os seguintes escreventes participaram da elaboração deste ato, procedendo com a constatação de fatos, orientação das partes, coleta de informações e documentos, elaboração e impressão do texto, coleta de assinaturas e arquivamento:NOME\_COMPLETO e NOME\_COMPLETO **.**

**17.7) Fé notarial:** Dou fé das declarações contidas neste instrumento, dos documentos apresentados e arquivados, ou não, das autenticações feitas e de que a ata foi lida e assinada pelo(s) solicitante(s).

**Escreventes:**

**Tabelião/Substituto:**