GUIA DEFINITIVO

# DESVENDANDO A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

## APRENDA DO ZERO

## DE UM JEITO SIMPLES E DIRETO

COM MODELOS DE:

- CHECKLIST
- DECLARAÇÃO DE TESTEMUNHAS
- PROCURAÇÃO
- REQUERIMENTO PARA ATA NOTARIAL
- REQUERIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

AUTOR:

JULIO CESAR GOMES

# ÍNDICE


01 - INTRODUÇÃO

02 - OBJETIVO DA USUCAPIÃO

03 - ESPÉCIE DE USUCAPIÃO

05 - DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

21 - DICAS PROCEDIMENTAIS

27 - PROCEDIMENTOS REGISTRAIS

33 - CHEKLIST

35 - MODELO DE DECLARAÇÃO DE TESTEMUNHAS

37 - MODELO DE REQUERIMENTO PARA ATA NOTARIAL

44 - MODELO DE REQUERIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

# INTRODUÇÃO



Neste e-book quero te mostrar como organizar toda a documentação necessária para a usucapião extrajudicial, seja ela em qualquer modalidade prevista na legislação. Aqui você vai encontrar o verdadeiro passo a passo, até conseguir a matrícula imobiliária em nome do seu cliente. Também terá modelos para os requerimentos junto ao tabelião de notas, cartório de registro de imóveis, Declaração de testemunha, Procuração, e ainda, um checklist.

Confesso que não sei qual seu conhecimento para o procedimento administrativo de usucapião, mas procurei mostrar exatamente tudo que precisa para um procedimento eficaz e com resultado positivo no menor tempo possível.

# OBJETIVO DA USUCAPIÃO

A usucapião, seja ela judicial ou extrajudicial, é uma forma de aquisição originária de propriedade de coisa imóvel ou móvel (esta não trataremos aqui), que requer determinadas condições.

De forma resumida, havendo a posse por certo tempo, determinado em lei, haverá a autorização para aquisição de propriedade.

Entende-se por transformar um fato ( posse) em um direito (propriedade).

Por fim, ainda que aconteça a troca de titularidade, mas por se tratar de forma originária de aquisição, não haverá incidência de tributos.



# ESPÉCIE DE USUCAPIÃO

**EXTRAORDINÁRIA**

Fundamentada pelo artigo 1.238 do Código Civil Brasileiro, é necessário estar na posse do bem imóvel independente de suas características, sem interrupção, nem oposição, por pelo menos 15 anos, não há exigência de justo título, bem como boa-fé. O tempo de posse pode diminuir, conforme artigo 1.238 § único do Código Civil, para 10 anos em caso do possuidor ter estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou tenha realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

**ORDINÁRIA**

Fundamentada pelo artigo 1.242 do Código Civil Brasileiro, é necessário estar na posse do bem imóvel independente de suas características, sem interrupção, nem oposição, por pelo menos 10 anos, há exigência de justo título, bem como boa-fé. O tempo de posse pode diminuir, conforme artigo 1.242 § único do Código Civil, para 05 anos em caso do possuidor ter adquirido onerosamente, e nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

**ESPECIAL RURAL**

Fundamentada pelo artigo 191 da Constituição Federal c/c com artigo 1.239 do Código Civil, é necessário estar na posse do bem imóvel, que seja rural de até 50há, ausência de outro imóvel, ter produtividade e utilização como moradia, sem interrupção, nem oposição, por pelo menos 05 anos, não há exigência de justo título, bem como boa-fé. O tempo de posse não pode ser diminuído.

# ESPÉCIE DE USUCAPIÃO

**ESPECIAL URBANA**

Fundamentada pelo artigo 183 da Constituição Federal c/c com artigo 1.240 do Código Civil c/c artigo 9º da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), é necessário estar na posse do bem imóvel, que seja urbano de até 250m², ausência de outro imóvel, e utilizado como moradia, sem interrupção, nem oposição, por pelo menos 05 anos, não há exigência de justo título, bem como boa-fé. O tempo de posse não pode ser diminuído.

**ESPECIAL COLETIVA**

Fundamentada pelo artigo 10º da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), é necessário estar na posse do bem imóvel, que seja urbano de até 250m², ausência de outro imóvel, e utilizado como moradia de pessoas de baixa renda, sem interrupção, nem oposição, por pelo menos 05 anos, não há exigência de justo título, bem como boa-fé. O tempo de posse não pode ser diminuído.

**FAMILIAR**

Fundamentada pelo artigo 1.240-A do Código Civil, Lei nº 12.424/2011, é necessário estar na posse do bem imóvel, que seja urbano de até 250m², ausência de outro imóvel, utilizado para moradia, que tenha ocorrido o abandono do lar pelo ex-cônjuge/companheiro, sem interrupção, nem oposição, por pelo menos 02 anos, não há exigência de justo título, bem como boa-fé. O tempo de posse não pode ser diminuído.

# DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

**Requerimento**

Todos os possuidores devem requerer a usucapião, seja, composse, cônjuge, companheiros, ainda, havendo percentuais diferentes a cada possuidor, deve-se indicar expressamente no requerimento.

Em caso de posse exclusiva de um dos cônjuges / companheiros, este deve figurar como requerente e o outro, figurar como anuente.

Somente será dispensado o consentimento do cônjuge / companheiro do requerente, e caso de casados ou conviverem em união estável sob o regime da **separação convencional de bens.**

**O Requerimento deve conter:**

- Qualificação completa dos requerentes e do advogado (nome, RG, CPF, estado civil, profissão, endereço residencial, profissão e telefone de contato).

- Descrição do imóvel objeto da usucapião: deve conter a descrição completa do terreno, bem como a descrição completa das edificações existentes, mencionado em detalhes as benfeitorias ou qualquer outra acessão no imóvel, com referencias e datas de ocorrências.

A descrição deve ser completa, ou seja, nome da rua, número do imóvel, caso o imóvel não tenha numeração (s/nº), deve ser informado se o terreno fica do lado par ou impar da rua e sua distância métrica da esquina mais próxima.

# DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Caso não exista qualquer edificação sobre o terreno objeto da usucapião, deve ser declara expressamente pelos requerentes.

- Indicação do numero da inscrição imobiliária junto a Prefeitura Municipal da localização do imóvel.

- Indicação do número de matricula ou transcrição do imóvel usucapiendo, assim como dos imóveis confrontantes.

Em caso de não ser localizada matricula ou transcrição do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes, deve constar expressamente no requerimento que se trata de imóveis de posse.

- Indicação dos confrontantes que assinaram a planta anuindo a usucapião, ou os confrontantes que devem ser notificados.

Caso o imóvel confrontante esteja registrado em nome de uma pessoa, mas a ocupação de um terceiro, ambos devem anuir ou serem notificados.

- Indicação de toda cadeia sucessória conhecida do imóvel usucapiendo, ou seja, os proprietários ou possuidores anteriores, caso desconheça tal cadeia sucessória, deve ser declarado expressamente no requerimento.

# DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Indicação da modalidade de usucapião aplicável ao caso concreto e sua fundamentação legal ou constitucional.

• Detalhamento referente ao preenchimento dos requisitos materiais para aquisição da propriedade pela usucapião (acessio possessionis ou sucessio possessionis, justo título, posse mansa, pacifica e ininterrupta, pelo prazo necessário para a espécie de usucapião adequada.

• O valor do imóvel, que deverá ser o valor venal relativo ao último lançamento de IPTU ou ITR, incidente, ou quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

**<u>Documentos Pessoais</u>**

Todos os possuidores devem requerer a usucapião, seja, composse, cônjuge, companheiros, ainda, havendo percentuais diferentes a cada possuidor, deve-se indicar expressamente no requerimento.

**<u>Requerente Pessoa Física:</u>**

- Registro de Identidade – RG, CPF ou CNH.
- Certidão de casamento ou Certidão de Nascimento.
- Quando os Requerentes forem casados por um regime de bens diverso do legal, deverá ser apresentada escritura de pacto antenupcial registrada ou a certidão de registro de pacto.

# DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

As certidões deverão ser atualizadas, emitidas até 90 dias antes do protocolo do procedimento, ainda, podem ser apresentadas na via original ou em cópia autenticada.

**Requerente Pessoa Jurídica:**

- Última alteração contratual consolidada.
- Certidão simplificada.
- Em caso de sociedade despersonificada, certidão especifica expedida pelo Oficio de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

As certidões deverão ser atualizadas, emitidas até 90 dias antes do protocolo do procedimento, ainda, podem ser apresentadas na via original ou em cópia autenticada.

**Comprovante de Endereço**

Deve-se apresentar documento que comprove o endereço residencial dos Requerentes em seus nomes.

**Procuração**

A procuração pode ser particular ou pública e deve ser outorgada ao advogado por todos os requerentes, inclusive seus cônjuges ou companheiros.