



A grande quantidade de imóveis na capital não foi regularizada ainda, constando em nome de pessoas diversas das real proprietárias.

Logo, inúmeros problemas podem ocorrer!

Pensamos que uma construtora vem para adquirir o seu bem. Você não poderá vender, pois não possui escritura, sendo obrigado a regularizar primeiro. Ou no caso de uma desapropriação do Poder Público, não poderá receber a indenização pois apenas o proprietário regularmente constituído pode ser indenizado.

Assim, um imóvel sem a sua regularização é uma bomba relógio.

Passamos a explicar um pouco sobre a regularização por usucapião.

O QUE É USUCAPIÃO

Ação declaratória que visa a aquisição da propriedade imobiliária. Ou seja, se o imóvel não está em seu nome, agora passará a estar.

QUEM PODE PEDIR A USUCAPIÃO

1. Pessoa que reside no imóvel com intenção de ser dono durante um lapso temporal.
2. Cônjuge que permanece no imóvel abandonado
3. Invasor de imóvel por mais de 15 anos

Importante salientar que não há usucapião de bem público, ou seja, se o imóvel não for particular, jamais poderá ser pedido a ação.

FUNDAMENTO

O Imóvel deverá atender a sua Função Social, ou seja, atender as exigências do plano diretor (se urbana), ou, a função de produção ou cultivo de agropecuária.

REQUISITOS

1. *Animus domine*: posse desde o início com a vontade de ser dono
2. Tempo: que varia a cada modalidade
3. Posse: usar, gozar e fruir do imóvel
4. Metragem: algumas espécies
5. Posse mansa e pacífica: Sem objeções

ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

Existem mais de 36 espécies de usucapião, 8 espécies são as mais usadas.

Não existe fungibilidade. Cada espécie é única e não pode ser julgada por outra.

1. **usucapião extraordinária** (Código Civil, art. 1.238, caput);
15 anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel,

Não importa a origem da posse

2. **usucapião extraordinária** (Código Civil, art. 1.238, caput);
Sem limite de metragem.

Requisitos:

- A) posse mansa, pacífica e contínua
- B) o decurso do prazo de 15 anos

3. **usucapião extraordinária com moradia ou produção**
(Código Civil, art. 1.238, par. único);

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

4. **usucapião especial rural** (Constituição, art. 191; Código Civil, art. 1.239)

1. Não ser proprietário de imóvel rural ou urbano,
2. Posse por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural,
3. Metragem: não superior a cinquenta hectares,
4. Função social: tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia

5. usucapião especial rural (Constituição, art. 191; Código Civil, art. 1.239) Art.191 e 1.239.

Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

6. usucapião especial urbana (Constituição, art. 183; Código Civil, art. 1.240)

1. área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados
2. 5anos, ininterruptamente e sem oposição,
3. utilizando-a para sua moradia ou de sua família,
4. Único Imóvel

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

7. usucapião especial urbana por abandono de lar (Código Civil, art. 1.240A)

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

8. usucapião ordinária (Código Civil, art. 1.242, caput)

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

9. usucapião ordinária decorrente de registro cancelado (Código Civil, art. 1.242, par. Único)

5 anos se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

usucapião coletiva (Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, art. 10).

Art. 10. Os núcleos urbanos informais (irregulares) existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor,

DOS DOCUMENTOS A APRESENTAR SOBRE O IMÓVEL

Esclarecer qual seja a localização do imóvel, da maneira mais completa possível, e qual seja o registro (matrícula ou transcrição) afetado.

Trazer memorial descritivo e planta (ou croqui) ou desde logo concordar com a perícia antecipada

O memorial descritivo e a planta (ou o croqui) têm de conter as medidas perimetrais e o cálculo da área, o ponto de amarração (distância entre o imóvel ao mais próximo ponto de intersecção de vias públicas) e a indicação dos confrontantes.

Trazer fotografias (internas e externas) do imóvel e de suas imediações, com explicações e indicações.

Esclarecer se o imóvel usucapiendo tem seus limites e confrontações bem descritos na matrícula ou em transcrição, o que eventualmente poderá tornar desnecessária a realização de perícia técnica.

PROCEDIMENTO

Elaboração da inicial

-especificar qual a modalidade de usucapião (o erro pode ser fatal); não pode ser genérica

-Justiça Gratuita : é possível

Valor da causa: Valor venal do imóvel

Especificar a origem da posse

Demonstrar os requisitos

PARTICIPAÇÃO DO MP

O Ministério público atua como "custus legis"

Ele pode pedir documentações ou provas

PROVA PERICIAL

A pericia do juiz será no sentido de avaliar:

- metragem do terreno
- especificações do imóvel

Confrontantes

Regularização de planta

INTIMAÇÃO DOS CONFRONTANTES

Obrigatória

Para demonstrar que a área do imóvel usucapido não invade a propriedade de terceiros.

Se não feita por declaração, deve ser intimado para se opor.

SE QUISER SABER MAIS SOBRE USUCAPIÃO, ENTRE EM CONTATO CONOSCO
VIA EMAIL: advocaciatb@gmail.com

Paulo Henrique Teófilo Biolcatti
OAB/SP 292.932

Advogado a mais de 10 anos, Mestrando em Direito de negócios Internacionais, pós-graduado em Direito Tributário e Direito Público, além de Administração de Condomínio. Autor dos Livros "Direito Tributário para a OAB e Manual de Locações imobiliárias".

Professor de Direito em diversos cursos, coordenador de cursos jurídicos. Apresentador do Programa Locação em Foco na TV CRECI.

