



Mesquita

1º Tabelião de Notas e de Protesto
de Letras e Títulos de Indaiatuba

1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Indaiatuba

Rua das Primaveras, 1050 Loja 31 - Parque Mall - Indaiatuba/SP

CEP: 13345-020 | Fone: (19) 3885-8833 / Fax: (19) 3885-8840

Atendimento de segunda a sexta-feira das 09h00 às 17h00.

CARTILHA PROCEDIMENTO ATA NOTARIAL PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

1. Fundamento legal

- Lei [13.105/15](#) (Código de Processo Civil), art. 1.071. Inclui na [Lei 6.015/73](#) (Registros Públicos) o art. 216-A.
- O Oficial de Registro Imobiliário analisa e defere ou rejeita o reconhecimento da usucapião extrajudicial.
- Facultou-se aos interessados a escolha entre o novo procedimento extrajudicial e o processo judicialadministrativo.
- Em São Paulo, o [Prov. 58/2015](#), da CGJ, regulamentou a aplicação.

2. Procedimento da usucapião extrajudicial

- Documentos necessários:

- ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse e a cadeia possessória, conforme a modalidade da usucapião;
- planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;
- certidões negativas dos distribuidores¹ da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
- justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

- Declarações necessárias:

¹ O apontamento de alguma ação de cunho pessoal não afeta o reconhecimento da usucapião, exceto as que discutem a propriedade ou suspendem o prazo aquisitivo.

² O requisito tempo inclui outros elementos da posse que devem integrar a ata.

- Concordância dos titulares de direitos reais registrados ou averbados na matrícula;
- Concordância dos confrontantes;
- Ciência à União, Estado, Distrito Federal e do

Município. Se não se manifestarem, o procedimento pode seguir. Se manifestarem-se com oposição ao direito, o registrador decidirá.

d) Publicação de edital em jornal para conhecimento de terceiros;

e) Atendimento dos requisitos da usucapião requerida.

3. A ata notarial e os documentos obrigatórios e facultativos

Integra, obrigatoriamente, o procedimento de reconhecimento da usucapião a apresentação de ata notarial na qual o tabelião **atestará** no mínimo o tempo² da posse e a cadeia possessória³, conforme a modalidade da usucapião. Além disso, poderá atestar o que mais entender necessário para prova do direito pretendido, ou o que mais lhe for solicitado.

Esta é uma ata notarial com características próprias: exige-se que o tabelião ateste elementos que possibilitem ao registrador certeza para atribuir a propriedade. Atestar o tempo de posse é uma prova, de fato, impossível ao tabelião realizar. **O que a lei deseja é a autenticação notarial da demonstração dos elementos caracterizadores da posse, não como certeza absoluta do que presencia.**

A ata notarial terá como fonte inicial a base geodésica da propriedade e caberá ao tabelião de notas decidir sobre a necessidade de diligência no imóvel usucapiendo. Não é imprescindível a verificação *in loco*

³ Atentar, pois, para certas modalidades de usucapião exigese requisitos personalíssimos, impedindo a soma da posse de antecessores. do imóvel. **Ex.:** Usucapião de apartamento em condomínio edilício regularmente instituído não necessita a diligência até o imóvel. Se a planta e memorial divergir da realidade física descrita na matrícula ou transcrição, recomendável a diligência ao imóvel para se aferir a realidade fática o imóvel usucapiendo.

Dica inicial: Sempre que possível, o tabelião deverá começar o trabalho com a apresentação do memorial descritivo e planta do imóvel usucapiendo. Isto permitirá atender o princípio da especialidade

objetiva (descrição do imóvel), os limites da posse e conhecer os confrontantes que concordam com a planta apresentada, caso assinem, podendo também colher as suas declarações e anuências na ata.

Preço – A ata notarial para a usucapião extrajudicial é cobrada pelo valor venal, ou de referência, ou atribuído pelo possuidor ao bem imóvel, o que for maior, com base na tabela de atos com valor para o tabelionato de notas (Fundamento legal: Lei 11.331/2002, Tabela I). Além disso, quando o tabelião de incumbir de outras tarefas necessárias ao aperfeiçoamento do ato, deverá cobrar as despesas efetuadas e custas efetivas, desde que autorizado pela parte interessada (Lei, nota 11.1).

Deste modo, o tabelião pode ajustar a ata ao caso concreto. Três formas iniciais se apresentam:

3.1 - Ata simples, na qual o tabelião constata –em diligência ou não– a existência e características do bem usucapiendo, a presença do possuidor e eventuais confrontantes e testemunhas (vizinhos, etc) que conheçam o possuidor e o tempo da posse. Esta ata pode conter ainda, se houver a apresentação de documentos que fazem prova da situação jurídica possessória que comprovem o justo título, quando for o caso. Nesta ata, é indispensável a apresentação da planta e do memorial descritivo assinado pelo profissional responsável.

Presença indispensável:

- Possuidor como solicitante e declarante.

⁴Para algumas modalidades é documento obrigatório (usucapião ordinária - Art. 1.242 do Código Civil e

Presenças convenientes:

- Confrontantes, titulares do domínio
- Confrontantes, possuidores
- Vizinhos, que testemunham a posse mansa, pacífica e duradoura de certo tempo

Presenças facultativas:

- Cônjuge do possuidor
- Advogado

Documentos indispensáveis:

- RG e CPF, inclusive dos cônjuges
- Certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu

- Pacto antenupcial registrado, se houver
- Certidão de óbito (se viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu
- Informar profissão
- Informar endereço
- Certidão do registro imobiliário, inclusive a negativa, se for o caso
- Planta e memorial descritivo assinada pelos confrontantes. Qualificar e reconhecer a firma dos confrontantes e do profissional competente apostas na planta.

Documentos convenientes:

- Justo título⁴
- Recibos ou guias de pagamento de tributos relativos ao imóvel
- Cadastro na prefeitura municipal ou carne de pagamento de tributos
- Contratos como compromisso de compra e venda, arras, etc
- Contas de consumo vinculadas ao imóvel, como água, luz, telefone, tv a cabo
- Documentos indicativos de construções ou benfeitorias feitas no imóvel.

Documentos facultativos:

usucapião ordinária decorrente de registro cancelado - Art. 1.242, § único do Código Civil).

- Certidões negativas dos distribuidores.

Provam que não há ações reais ou pessoais reipersecutórias o que garante ao tabelião que a posse é mansa e pacífica.

Observação:

- Os possuidores que exercem a posse em nome próprio e como donos, devem figurar na ata notarial como solicitantes, inclusive os cônjuges ou companheiros, conforme o caso.
- Havendo união estável ou convivência, deve ser indicado o nome dos conviventes; e em caso de posse conjunta, ambos devem figurar como solicitantes.
- Não é necessário transcrever os dados dos documentos apresentados, exceto os do registro imobiliário se houver.

3.2. Ata de verificação em cartório, na qual o Tabelião constata –em cartório– com fulcro na base geodésica certa decorrente do memorial descritivo e da planta assinada pelos confrontantes, a presença do

possuidor e eventuais confrontantes e testemunhas (vizinhos, etc) que conheçam o possuidor e o tempo da posse.

Esta ata pode conter ainda, se houver a apresentação de documentos que fazem prova da situação jurídica possessória que comprovem o justo título, quando o caso. Nesta ata, é indispensável a apresentação da planta e do memorial descritivo assinado pelo profissional responsável.

Presenças indispensáveis:

- Possuidor como solicitante e declarante.

Presenças convenientes:

- Confrontantes, titulares do domínio
- Confrontantes, possuidores
- Vizinhos, que testemunham a posse mansa, pacífica e duradoura de certo tempo

Presenças facultativas:

- Cônjuge do possuidor

5 Para algumas modalidades é documento obrigatório (usucapião ordinária - Art. 1.242 do Código Civil e

- Profissional responsável pelo memorial descritivo e planta
- Advogado

Documentos indispensáveis:

- RG e CPF, inclusive dos cônjuges
- Certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu
- Pacto antenupcial registrado, se houver
- Certidão de óbito (se viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu
- Certidão do registro imobiliário, inclusive a negativa, se for o caso
- Planta e memorial descritivo assinada pelos confrontantes. Qualificar e reconhecer a firma dos confrontantes e do profissional competente apostas na planta.

Documentos convenientes:

- Justo títulos
- Recibos ou guias de pagamento de tributos relativos ao imóvel
- Cadastro na prefeitura municipal ou carne de

pagamento de tributos

- Contratos como compromisso de compra e venda, arras, etc
- Contas de consumo vinculadas ao imóvel, como água, luz, telefone, tv a cabo
- Documentos indicativos de construções ou benfeitorias feitas no imóvel.

Documentos facultativos:

- Certidões negativas dos distribuidores. Provam que não há ações reais ou pessoais reipersecutórias o que garante ao tabelião que a posse é mansa e pacífica.

Observação:

- Os possuidores que exercem a posse em nome próprio e como donos, devem figurar na ata notarial como solicitantes, inclusive os cônjuges ou companheiros, conforme o caso. usucapião ordinária decorrente de registro cancelado - Art. 1.242, § único do Código Civil).
- Havendo união estável ou convivência, deve ser indicado o nome dos conviventes; e em caso de posse conjunta, ambos devem figurar como solicitantes.
- Não é necessário transcrever os dados dos documentos apresentados, exceto os do registro imobiliário se houver.
- Distinguir em itens diferentes as declarações de cada parte e intervenientes, para que fique claro ao registrador ou juiz, o que é declarado por cada participante.
- O profissional responsável assina a ata notarial sob responsabilidade técnico-profissional, penal e civil.

3.3. Ata de verificação em diligência, na qual o tabelião constata -em diligência- a existência e características do bem usucapiendo, a presença do possuidor e eventuais confrontantes e testemunhas (vizinhos, etc) que conheçam o possuidor e o tempo da posse. Esta ata pode conter ainda, se houver a apresentação de documentos que fazem prova da situação jurídica possessória que comprovem o justo título. Nesta ata, é indispensável a apresentação da planta e do memorial descritivo assinado pelo profissional responsável.

Presenças indispensáveis:

- Possuidor como solicitante e declarante.

Presenças convenientes:

- Confrontantes, titulares do domínio
- Confrontantes, possuidores
- Vizinhos, que testemunham a posse mansa, pacífica e duradoura de certo tempo

Presenças facultativas:

- Cônjuge do possuidor
- Profissional responsável pelo memorial descritivo e planta
- Advogado

Documentos indispensáveis:

- ¶ Para algumas modalidades é documento obrigatório (usucapião ordinária - Art. 1.242 do Código Civil e
- RG e CPF, inclusive dos cônjuges
 - Certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu
 - Pacto antenupcial registrado, se houver
 - Certidão de óbito (se viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu
 - Certidão do registro imobiliário, inclusive a negativa, se for o caso
 - Planta e memorial descritivo assinada pelos confrontantes. Qualificar e reconhecer a firma dos confrontantes e do profissional competente apostas na planta.

Documentos convenientes:

- Justo título⁶
- Recibos ou guias de pagamento de tributos relativos ao imóvel
- Cadastro na prefeitura municipal ou carne de pagamento de tributos
- Contratos como compromisso de compra e venda, arras, etc
- Contas de consumo vinculadas ao imóvel, como água, luz, telefone, tv a cabo
- Documentos indicativos de construções ou benfeitorias feitas no imóvel.

Documentos facultativos:

- Certidões negativas dos distribuidores. Provam que não há ações reais ou pessoais reipersecutórias o que garante ao tabelião que a posse é mansa e pacífica.

Observação:

- Os possuidores que exercem a posse em nome próprio e como donos, devem figurar na ata notarial como solicitantes, inclusive os cônjuges ou companheiros, conforme o caso.
- Havendo união estável ou convivência, deve ser indicado o nome dos conviventes; e em caso de posse conjunta, ambos devem figurar como solicitantes.
- usucapião ordinária decorrente de registro cancelado - Art. 1.242, § único do Código Civil).
- Não é necessário transcrever os dados dos documentos apresentados, exceto os do registro imobiliário se houver.
- Distinguir em itens diferentes as declarações de cada parte e intervenientes, para que fique claro ao registrador ou juiz, o que é declarado por cada participante.
- O profissional responsável assina a ata notarial sob responsabilidade técnico-profissional, penal e civil.

Caracteres genéricos aplicáveis

- **Pessoa Jurídica** (somente usucapião extraordinária e ordinária):
 - Número do CNPJ
 - Fotocópia autenticada do contrato social, última alteração e alteração em que conste modificação de diretoria, ou consolidação do contrato social. Se estatuto social, sua fotocópia autenticada e a ata de eleição da diretoria
 - RG, CPF, profissão, estado civil e residência do diretor(es), sócio(s) ou procurador(es) que assinará(ão) a escritura
 - Certidão da junta comercial de que não há outras alterações e confirmação, se o contrato tiver mais de um ano.
- **Confrontantes tabulares, de fato e testemunhas:**
 - Certidão de matrícula ou transcrição atualizada dos imóveis confrontantes
 - Fotocópia de contrato, se confrontantes forem ocupantes (ex.: locação, comodato, etc.)
 - Fotocópia do RG e CPF (e apresentação do original);
 - Fotocópia da certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu
 - Fotocópia da certidão de óbito com firma reconhecida no original do oficial que a expediu (se

viúvo)

- Informar se conhece o possuidor e há quanto tempo
- Informar se tem conhecimento de quanto tempo o possuidor está na posse (de modo manso, pacífico e contínuo)
- Informar profissão
- Informar endereço.

Observação: Na ata que tenha por objeto unidade de condomínio edilício, o confrontante será o próprio condomínio na pessoa do síndico. Funcionários ou proprietários/ocupantes de unidades vizinhas podem comparecer na ata como testemunhas.

Profissional responsável: Engenheiro ou arquiteto:

- Cópia da carteira profissional - ART/CREA (e apresentação do original)
- Registro de responsabilidade técnica
- Informar nacionalidade, estado civil e endereço profissional
- Telefone e e-mail.

Planta/Croqui e memorial descritivo da posse:

- Planta/croqui e memorial descritivo da posse devem ser feitos de forma técnica. Devem ser lançados o maior número de informações possíveis, sobre as dimensões do imóvel, sua localização, seus confrontantes, e as matrículas ou transcrições atingidas.

Certidões de feitos ajuizados da situação do imóvel e do domicílio do(s) solicitante(s):

1. Certidão do distribuidor cível, com prazo de vinte anos, em nome:
 - a. do(s) solicitante(s); e
 - b. do(s) antecessor(es) na posse, se o(s) autor(es) requerer(em) que o tempo deles seja computado com o seu, para atingir o prazo de usucapião; e
 - c. dos titulares de domínio
2. Quanto aos titulares de domínio, a certidão de distribuição tem de abranger, também, inventários e arrolamentos
3. Trazer certidão de objeto e pé, se em alguma certidão constar:
 - a. ação referente à posse ou à propriedade
 - b. ação de despejo
 - c. inventário ou arrolamento de titular de domínio.

Outros documentos:

- A procuração para requerer a usucapião deve conter poderes especiais neste sentido
- Se houver procurador, ou qualquer outro representante, é necessário apresentar RG, CPF, informar estado civil, profissão e residência
- Procuração atualizada (prazo de 90 dias a partir da expedição do traslado ou da certidão) com firma reconhecida no original do tabelião que a expediu (o reconhecimento deve ser feito na cidade do tabelião)
- Para o subestabelecimento, se aplicam as mesmas regras.

4. Elementos da posse que devem integrar a ata notarial

Além de constatar a cadeia possessória, o tabelião deve constatar o tempo da posse e isso não significa tão somente o tempo. A lei contém outros requisitos da posse que obrigatoriamente deverão integrar a ata notarial. São eles:

4.1. Configuração da posse

O tabelião deve buscar elementos de configuração da posse - deve haver *corpus* e *animus domini*⁷. A ocupação indevida gera mera detenção, a qual a lei não atribui proteção. A detenção é um estado de fato, onde o detentor não ostenta a qualidade de possuidor, ou porque não tem a intenção de ser dono, ou porque não pode ser dono, ou por agir em nome e por contado proprietário ou do possuidor. **Ex.:** Caseiro.

4.2. Origem e tempo

⁷ Em algumas modalidades de usucapião não é requisito essencial.

⁸ Art. 1.207, CC. O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais (*successio possessionis*).

O tabelião deve buscar elementos sobre a origem da posse, se advém por sucessão hereditária⁸ ou testamentária⁹ ou por sucessão de fato, com soma de posse¹⁰. Nesta, o possuidor deve esclarecer como a posse primitiva se iniciou e a que título foi conquistada ou adquirida (neste caso, os antigos possuidores que transferiram a posse não precisam figurar como solicitantes, mas devem ser citados na

ata; podem também ser testemunhas). Naquela, os herdeiros que exerceram/adquiriram a posse como donos, devem figurar como solicitantes. Os possuidores, confrontantes e eventuais testemunhas devem informar, sob responsabilidade civil e penal, a data ou época em que teve início a posse, informando dia ou mês certo ou aproximado. Deve ser indicado o tempo total de posse.

4.3. Posse “ad interdicta” e posse “ad usucapionem”
O tabelião deve buscar elementos se a posse é “ad interdicta” ou “ad usucapionem”.

A posse “ad interdicta”¹¹ é a posse que dá direito ao possuidor de utilizar os denominados interditos possessórios, ou ações possessórias: manutenção de posse, reintegração de posse e interdito proibitório (art. 1.210 do Código Civil). **Ex.:** locatário, mutuário, arrendatário, etc. (há desmembramento da posse). A posse “ad usucapionem” é a posse em que o possuidor tem condições de adquirir a propriedade ou outro direito real pela usucapião. Ocorre quando o possuidor, após posse mansa e ininterrupta durante determinado lapso de tempo, tem a possibilidade de se tornar proprietário do bem da vida. **Ex.:** Invasor (não há desmembramento da posse).

4.4. Destinação do bem

⁹ Art. 1.206, CC. A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres.

¹⁰ *Accessio possessionis*, permite que o possuidor junte a sua posse com a de seu antecessor, para fins de contagem do lapso temporal exigido para a implementação da usucapião.

¹¹ Em princípio não dá direito ao reconhecimento da usucapião.

O tabelião deve buscar elementos sobre a destinação dada ao imóvel. **Exemplos:**

- Moradia habitual ou realização de obras ou serviços produtivos no imóvel (art. 1.238, § único, do Código Civil);
- Moradia ou realização de investimentos de interesse social e econômico (art. 1.242, § único do Código Civil);
- Moradia ou de sua família (art. 183 da CF, art. 9º, da Lei 10.257/01 e art. 1.240 do Código Civil);
- Moradia e ter tornado o imóvel produtivo por trabalho ou de sua família (art. 191 da CF e art. 1.239 do Código Civil);
- Ter tornado o imóvel produtivo por trabalho seu ou de sua família (art. 1º da Lei 6.969/81);
- Moradia do cônjuge ou de sua família (art. 1.240-A do Código Civil);
- Moradia familiar (art. 10 da Lei 10.257/01) ou;
- Outra destinação (art. 1.238 do Código Civil, art.

1.242 do Código Civil e art. 33 da Lei 6.001/73).

4.5. Forma e modo de exercício da posse

O tabelião deve buscar elementos se a posse é exercida diretamente por ele, possuidor, de modo manso, pacífico e contínuo.

4.6. Atos de posse:

O possuidor deve informar se fez acessões e benfeitorias no imóvel e atos de conservação ou manutenção, com referência às datas respectivas, mesmo que aproximadas.

4.7. O direito usucapido

O tabelião deve enquadrar na ata notarial o direito usucapido¹². **Ex.:** Propriedade, usufruto, direito de superfície, servidão, etc.

4.8. Cadeia possessória

¹² Há quem entenda que a usucapião extrajudicial somente pode ser da propriedade matriculada, excluído direitos reais menores.

Cadeia possessória é a demonstração cronológica do exercício da posse no decorrer do tempo. **Ex.:** É quando se comprova que A transfere para B que transfere para C. Deve constar o nome dos antigos possuidores, suas identificações e o período da posse de cada um, quando for o caso.

4.9. Justo título

Segundo o Enunciado nº 303 do Conselho de Justiça Federal: “Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse”.

Alguns exemplos:

- a) compra e venda
 - b) promessa ou compromisso de compra e venda, ou
 - c) cessão de direitos feita pelo compromissário comprador ou por herdeiros
 - d) contrato verbal, comprovado pelos recibos de pagamento ou quitação
- Obs.: Em todas as hipóteses, apresentar os comprovantes de pagamento, se existentes
- e) contrato verbal de aquisição, sem comprovação de pagamento

f) contrato verbal ou escrito de aquisição dos direitos inerentes à posse

Sem justo título: Informar se a posse decorre de:

- a) ocupação de terreno, lote ou imóvel abandonado ou sem dono
- b) demais formas admitidas em direito.

5. Descrição do imóvel

A área usucapida deve ser descrita com todos os detalhes possíveis. Neste sentido, devem ser disponibilizadas todas as informações descritivas possíveis, em especial as seguintes:

- a) localização da posse (rua e número)
- b) se há construção
- c) nome dos confrontantes de fato, informando a localização de seus imóveis (nome da Rua e numeração)
- d) fotos, etc.

Obs.: Se a planta/croqui e memorial descritivo forem apresentados previamente ao notário, tais informações constarão na ata. Importante salientar que, as informações constantes na ata e na planta e memorial descritivo não podem ser divergentes.

6. Breve síntese das etapas do procedimento no tabelionato

1. É prudente que o tabelião receba o pedido da ata por formulário impresso
2. Entrega dos documentos solicitados pelo tabelião.

¹³ Continua, ou seja, sem descontinuidade, suspensão ou cessação.

¹⁴ De forma mansa e pacífica.

¹⁵ Aquele que age e possui o imóvel como seu, como se dono fosse.

¹⁶ Violência é o ato pelo qual se toma de alguém, abruptamente, a posse de um imóvel.

3. Agendar a presença no local, na hora indicada, quando for o caso. Conveniente também agendar com confrontantes e terceiros.

4. Remeter uma minuta para conferência do solicitante

5. Agende a data da assinatura.

7. Etapas do procedimento no registro de imóveis

Clique [aqui](#) e acesse a cartilha do RI

Tabelionato Mesquita

8. Modalidades da usucapião e seus requisitos

Em breve síntese, o direito admite as seguintes modalidades de usucapião:

Usucapião Extraordinária

Base legal – Art. 1.238 do Código Civil.

Prazo – 15 anos de posse ininterrupta¹³ e sem oposição¹⁴, exercida com *animus domini*¹⁵.

Tipo de posse – posse justa. Posse justa é aquela que não decorre de violência¹⁶, clandestinidade¹⁷ ou precariedade¹⁸.

Outra exigência – não há.

Usucapião Extraordinária Moradia ou Produção

Base legal – Art. 1.238, § único do Código Civil.

Prazo – 10 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com *animus domini*.

Tipo de posse – posse justa.

Outras exigências – comprovação de moradia habitual¹⁹ ou realização de obras ou serviços produtivos no imóvel; não há necessidade de ser o

¹⁷ A clandestinidade caracteriza-se por atuar às escondidas. A aquisição da posse é obtida sorrateiramente.

¹⁸ Posse precária é a daquele que recebe a coisa com a obrigação de restituir, e arroga-se a qualidade de possuidor, abusando da confiança, ou deixando de devolvê-la ao proprietário ou ao legítimo possuidor.

¹⁹ Ato de morar ou habitar o imóvel.

único bem do interessado e nem limites sobre as dimensões do imóvel.

Usucapião Ordinária

Base legal – Art. 1.242 do Código Civil.

Prazo – 10 anos de posse ininterrupta e sem oposição.

Tipo de posse – posse de boa-fé²⁰. O justo título presume a boa-fé.

Outras exigências – é necessário a apresentação de justo título²¹.

Usucapião Ordinária decorrente de registro Cancelado

Base legal – Art. 1.242, § único do Código Civil.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição.

Tipo de posse – posse de boa-fé.

Outras exigências – é necessário apresentar justo título; prova do cancelamento do registro e no imóvel o interessado ter estabelecido sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Usucapião Especial Urbano

Base legal – Art. 183 da CF, art. 9º, da Lei 10.257/01²² e art. 1.240 do Código Civil.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com *animus domini*.

Tipo de posse – posse de boa-fé.

Outras exigências – área urbana inferior a 250 m²; comprovação de moradia ou da família; prova de que o possuidor não é proprietário de outro imóvel; prova de que o possuidor não se valeu, anteriormente, de igual benefício.

Usucapião Ordinária Rural

Base legal – Art. 191 da CF e art. 1.239 do Código Civil.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com *animus domini*.

Tipo de posse – posse de boa-fé.

²⁰ A posse é de boa-fé quando o possuidor tem a convicção de que sua posse não prejudica ninguém e desconhece qualquer vício.

²¹ Enunciado nº 303 do Conselho de Justiça Federal:

“Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em
Outras exigências – área rural não superior a 50 hectares; comprovação de moradia e ter tornado o imóvel produtivo por trabalho do possuidor ou de sua família; prova de que o autor não é proprietário de outro imóvel.

Usucapião Especial Rural

Base legal – Art. 1º da Lei 6.969/81.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição.

Tipo de posse – posse justa.

Outras exigências – área rural não superior a 25 hectares; ter tornado o imóvel produtivo por trabalho do possuidor ou de sua família; prova de que o autor não é proprietário de outro imóvel.

Usucapião Familiar

Base legal – Art. 1.240-A do Código Civil.

Prazo – 2 anos de posse ininterrupta e sem oposição, direta com exclusividade.

Tipo de posse – posse justa.

Outras exigências – área urbana não superior a 250m²;

bem comum (em mancomunhão), comprovação de moradia ou de sua família; prova de que o cônjuge ou companheiro abandonou o lar²³; prova de que o autor não é proprietário de outro imóvel.

Usucapião Indígena

Base legal – Art. 33 da Lei 6.001/73.

Prazo – 10 anos de posse ininterrupta, exercida com *animus domini*.

Tipo de posse – posse justa.

Outras exigências – trecho de terra não superior a 50 hectares; ser índio, integrado ou não.

Usucapião Coletiva

Base legal – Art. 10 da Lei 10.257/01.

Prazo – 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor.

Tipo de posse – posse de boa-fé.

instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse”.

²² A Lei 10.257/01 diz que o herdeiro legítimo continua a posse do antecessor, desde que resida no imóvel na abertura da sucessão.

²³ Há quem entenda que a prova do abandono deve ser feita sob o império do contraditório.

Outras exigências – área urbana com mais de 250 m²; comprovação de que se trata de população de baixa renda; comprovação de moradia familiar; prova de que os autores não são proprietários de outros imóveis; intervenção obrigatória do MP.

Observação: Esta modalidade será utilizada, se inviável as demais modalidades.

Usucapião em defesa na ação reivindicatória (Art. 1.228, § 4º do Código Civil).

Não é possível o seu reconhecimento na esfera extrajudicial.

Março de 2016