

Posse e Usucapião

INDEX

Posse	2
Usucapião	3
Legislação	3
Passo a passo	4
Custos	4
Prazo	4
Documentos	5
Formulários	6
Contrato	7
Procuração	8

Regularização da Posse

O processo para se legalizar uma posse de propriedade imóvel é complexo, moroso e exige muito empenho.

A posse pode se dar de acordo com procedimentos definidos em lei, no qual se adquire o domínio e posse através de escrituras e matrículas públicas com os correspondentes registros em cartórios de notas e imóveis.

Também é possível buscar a legalização da posse, ou da propriedade quando não se foram cumpridos os trâmites legais esperados.

O *contrato de gaveta* é um exemplo típico da realidade imobiliária, sabe-se da dificuldade na regularização das propriedades, seja por conta da situação econômica em relação à tributária, seja por conta do desconhecimento, ou ainda pela morte.

Então quais são as formas de aquisição de propriedade imóvel? São o registro, a acessão, a usucapião e legitimidade fundiária.

Para fins deste material nos concentraremos no instituto da usucapião com a existência ou não de um justo título, não sendo este uma razão impeditiva.

Pode ser considerado justo título para a posse de boa-fé

o ato jurídico capaz de transmitir a posse *ad usucapionem*, observando-se o disposto no art. 113 do Código Civil.

“CC Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.”

Escritura pública no cartório de notas é o documento formal sobre as condições do negócio, dando suporte ao registro do imóvel.

Já a matrícula no registro de imóveis, é que confere a legalidade e publicidade da propriedade ao seu legitimado.

E como regularizar a posse? A busca do proprietário que consta na matrícula do imóvel para a devida transferência é sempre o melhor caminho.



Contudo, há a possibilidade do proprietário não ser encontrado, estar falecido ou ainda não transferir.

Nestas situações a análise deve ser feita caso a caso, muitas possibilidades podem influenciar positiva ou negativamente, mas em linhas gerais há ações judiciais competentes para cada caso em específico.

E seguindo com o objeto deste material, a usucapião poderá ser exercida judicialmente ou extrajudicialmente por livre escolha.

A depender das condições particulares de cada caso estarão disponíveis as formas extraordinárias, ordinárias, especial rural, especial urbana, coletiva e por fim a especial familiar.

Posse Ad Usucapionem

Ad usucapionem é a posse que permitirá a aplicabilidade do instituto da usucapião. E para que esta seja competente para tal, ela prescindirá:

Mansa:

A posse mansa é aquela obtida sem oposição durante o período determinado para cada tipo de usucapião especificado nas leis que a abarcam.

A oposição pressuporá legitimidade e forma, uma simples notificação ou por meio de uma ação judicial será as formas possíveis, quanto a legitimidade seriam os proprietários ou terceiros juridicamente interessados. Sendo a forma mais apropriada, com a ação judicial se tem o prazo suspenso para a pretensão da usucapião.

Necessária a distinção da oposição de um mero inconformismo, que juridicamente não sucessões direito algum.

Pacífica:

Sinônimo de tranquila é a posse na qual não tenha havido vícios objetivos como a violência, a clandestinidade ou ainda a precariedade.

A violência e a clandestinidade fazem da posse injusta, e mesmo que deixem de ser, o status da injustiça não cessará, perfazendo os efeitos da posse injusta.

Já para a precariedade se dá pelo abuso do direito ou da confiança, como na possibilidade de um locatário ao término do contrato não restituir o bem e manter-se na posse do mesmo como seu fosse.

Igualmente a posse maculada pela precariedade jamais se transformarem posse justa.

Pública:

A posse pública é aquela exercida com o conhecimento do legítimo possuidor ou terceiro juridicamente interessado não podendo ser sorrateira, oculta ou clandestina. Que por óbvio sem o conhecimento não se pode exercer oposição.

O postulante a possuidor deve exercer a intenção de posse de forma explícita para que todos interessados o identifiquem como tal.

Contínua:

A posse contínua se dá quando o possuidor, usucapiendi, mantém-se na posse durante o tempo legal e de forma ininterrupta significativamente.

A posse não pressupõe residência necessariamente.

Animus Domini:

Característica essencial que permeia o instituto da usucapião é determinística, aquele que almeja se tornar possuidor de fato deve de forma clara e inequívoca tratar o imóvel como se dono fosse, se responsabilizar por todos os encargos financeiros e protetivos.

Bem como demonstrar todos os aspectos anteriormente tratados para formar o conjunto probatório necessário ao interesse usucapir o imóvel.

Jurisprudência:

TRF3 APELAÇÃO CÍVEL Ap. 00082007020154036104 SP (TRF3), data de publicação: 07/03/2019.

A posse não pressupõe residência necessariamente.

O usucapiendi pode agir como se dono fosse, tomando-se todos os cuidados sem residir no local.

Usucapião

A usucapião pode ser exercida judicial ou extrajudicialmente nos formatos:

Extraordinária:

Posse do bem por quinze anos, sem interrupção, nem oposição. Independente de título e boa-fé. Redução de prazo para 10 anos, se: Por exemplo, o possuidor estabelecer no imóvel a sua moradia habitual, houver realizado obras, ou ainda, tiver realizado serviços de caráter produtivo no local.

Ordinária:

Posse durante dez anos continuamente. Boa-fé. Justo título. Redução para cinco anos, se: exemplo, houver aquisição onerosa, com base em registro, cancelada posteriormente ou

os possuidores tiverem estabelecido moradia no local, ou os possuidores tiverem realizado investimento de interesse social e econômico.

Especial Urbana:

Posse por cinco anos. Zona urbana. Área não superior a 250 m². Moradia. O possuidor não pode ter outro imóvel. O possuidor não pode ter outro imóvel.

Especial rural:

Posse por cinco anos. Zona rural. Área não superior a 50 hectares. Ser produtiva pelo trabalho próprio, tendo nela sua moradia, imóvel único.

Especial familiar:

Posse exclusiva, ininterrupta, por dois anos. Imóvel urbano de até 250m². Ex-cônjuge ou ex-companheiro ter abandonado o lar. Utilização para moradia própria, não ter outro imóvel.

Coletiva:

Áreas urbanas. Por exemplo, ocupação por população de baixa renda para sua moradia, durante cinco anos ininterruptamente. Área superior a 250m². Onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor. Os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Lei 13.465/2017 regularizou a usucapião extrajudicial conduzida em cartório.

Nesta modalidade, primeiro busca-se no cartório de notas a descrição do imóvel e sua propriedade, posteriormente no cartório de imóveis busca-se a publicidade com a determinação da propriedade ao final.

Legislação

Para a finalidade deste documento o bem a ser tratado pela usucapião será os imóveis, nos termos das leis que tratam do assunto. A sua maior parte está contida no Código Civil, na Constituição e na Lei da Usucapião.

Lei Usucapião:

Lei 6.969,/81 prevê os tipos Extraordinário, Ordinário e Especial Rural e Urbano.

Código Civil:

No art 1.238 a tipo extraordinário. No art 1.242 a tipo ordinário. No art 1.239 a tipo especial rural. No art 1.240 a especial urbana.

Lei 12.424/11:

Estendeu a usucapião para abrangência familiar para o cônjuge que abandona o lar.

Passo a Passo

O usucapiendi deverá cumprir os requisitos, reunir todos os documentos necessários e definir qual o tipo e a via de usucapião poderá ser mais proveitoso.

Extrajudicial:

Na primeira etapa será entre os documentos, após a entrega o tabelião providenciará uma perícia, estando tudo em ordem será lavrada a Ata Notarial, caso contrário as irregularidades deverão ser sanadas em tempo hábil.

Para todas as atividades haverá custas e taxas a serem pagas. Em seguida procederá ao registro no cartório de imóveis com nova entrega de documentos atualizados ao tempo junto com a Ata Notarial obtido no cartório de notas.

Será dada publicidade aos interessados para que se manifestem e só então será concluído, podendo ser necessário o judicial.

Judicial:

Correrá ao tempo e procedimentos de uma ação judicial comum até o trânsito em julgado.

Custos

Os custos com a usucapião podem variar muito, possíveis taxas cartorárias ou judiciais, laudos técnicos mais honorários advocatícios. Em contrapartida o imóvel uma vez regularizado tem uma valorização real que pode ir dos 30% aos 60% de seu valor. Em regra o imposto de transmissão de bens não será necessário, contudo possível.

Um imóvel regularizado tem uma valorização real que pode ir dos 30% aos 60% de seu valor.

Taxas cartorárias:

Custas do tabelião

Taxas judiciais:

1% e demais custas

Honorário advocatício:

20% pela tabela OAB SP

Prazos

Os prazos costumam se estender significativamente.

Extrajudicial:

Em cartório com a documentação rigorosamente em ordem e com as diligências do tabelião sendo bem sucedidas o lapso temporal poderá ficar em menos de um ano.

Contudo a expectativa de sucesso gira em torno de 30% a 40% dos casos conduzidos nesta via

Judicial:

As possibilidades de produção de provas

poderão ser favoráveis a dirimir as dúvidas, provando e refutando provas na medida do necessário, mas isto levará a dilação do tempo para conclusão levando até muitos anos

Escritório Rodney Rinaldi
Travessa Dona Paula 13
São Paulo, SP, 01239-050

(11) 3164-6843
rodney@rodneyrinaldi.com

Rodney Rinaldi
ADVOGADO



<https://adv.rodneyrinaldi.com>

Documentos para via judicial

Os prazos costumam se estender significativamente.

- Planta e memorial descritivo, assinado por engenheiro ou arquiteto, proprietário e vizinhos;
- Certidões negativas dos distribuidores 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.
- Croqui da quadra (um desenho com rua, com a disposição dos lotes da sua mãe, dos vizinhos e dos fundos. Incluir a rua de trás também);
- Carnês de IPTU do período;
- Contas de energia elétrica e de água; (máximo possível);
- Contas de telefone, de compras aleatórias (tipo lojas, etc...)
- Certidão de negativa de débitos de tributos mobiliários, obter na prefeitura;
- Certidão de nascimento ou casamento da pessoa dona do imóvel atualizada;
- RG e CPF do proprietário do imóvel;
- Três últimas declarações de imposto de renda
- Certidão do valor venal junto à prefeitura;
- Certidão vintenária do distribuidor cível em nome do proprietário do imóvel.
- Fotos que demonstrem a passagem do tempo no imóvel
- Declaração de vizinhos dizendo quanto tempo tem na posse do imóvel.

Documentos para via extrajudicial

Todos anteriores da via judicial mais os abaixo.

- Requerimento dos interessados, representados por advogado, dirigido ao cartório;
- Ata notarial lavrada pelo tabelião (na primeira etapa), atestando o tempo de posse e a cadeia possessória, conforme as circunstâncias e modalidade da usucapião.



Posse e Usucapião

CONTRATO ADVOCATÍCIO

CONTRATANTE: (nome, nacionalidade, estado civil, RG com emissor, CPF, endereço, cidade, estado e cep)

CONTRATADO: Rodney Rinaldi Tonelli, advogado inscrito na OAB-SP 417198, Escritório Travessa Dona Paula 13, Higienópolis, São Paulo, SP, CEP 01239-050, (11) 3164-6843, rodney@rodneyrinaldi.com, <http://adv.rodneyrinaldi.com>.

IMÓVEL: (endereço, escritura, matrícula e cartório)

DEMANDA: pelo presente instrumento contratante e contratado convencionam a abrangência, responsabilidades e objetivos da representação na forma da lei e limitados às atividades referentes à representação da usucapião judicial ou extrajudicial conforme abaixo descritas:

1. Representação técnica do contratante no procedimento de legalização de posse pela atuação judicial ou procedimento extrajudicial de usucapião do imóvel supra informado;
2. A representação será composta pela representação em juízo na forma de petição inicial e interações de possíveis demandas intermediárias até finalização do processo em primeiro grau, com sentença, extinção ou arquivamento;

3. Todas as despesas jurídicas e operacionais da representação correrão em tempo hábil por conta do contratante, devidamente notificadas com antecedência e comprovada ao final;
4. O contratado se responsabilizará pelo emprego diligente dos conhecimentos jurídicos, meios e técnicas para a defesa dos interesses da contratante nos termos convencionados;
5. A contratante se compromete a revisar e autorizar todo conteúdo previamente, se responsabilizando por todos os documentos e informações passadas quanto a sua veracidade;
6. A contratante consente com o compartilhamento das informações com os representantes do contratado, incluindo-se estagiários e outros recursos externos quando necessários, sendo que em sua totalidade estarão protegidos na forma da lei;
7. A contratante se compromete a enviar, sendo avisado com antecedência e, em tempo hábil, cópias legíveis de documentos solicitados, passagens e hospedagens quando necessárias às execuções de procedimentos judiciais ou operacionais fora da comarca de São Paulo;
8. Os honorários advocatícios estão fixados nos termos da tabela da OABSP item 4.17 na porcentagem de 20% sobre o proveito econômico obtido com valor mínimo de R\$ 4.591,99 ou negociação específica a ser documentada em aditamento próprio;
9. A representação diligente não estará condicionada ao provimento de êxito, ou prejudicada mesmo em caso de eventual acordo entre as partes disputantes pela propriedade;
10. A demanda será proposta no domicílio do imóvel ou nos termos da lei;
11. Na hipótese de revogação do mandato serão devidos os honorários proporcionais;
12. A falta de adimplemento, diligência e boa fé por qualquer parte em qualquer procedimento incorrerá em falta grave, assim acarretando devido justo ressarcimento, multa penal de 10% do valor do contrato e inviabilizando qualquer verba indenizatória;
13. Qualquer documentação solicitada não poderá ser exigida num prazo inferior a 2 dias úteis ou entregue em prazo superior a 5 dias úteis, salvo as demandadas em juízo;
14. O presente contrato vige durante todo o tempo processual em primeira instância ou procedimento extrajudicial notarial e, estabelece-se o foro da Comarca de São Paulo Capital, no Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões.

São Paulo, ____ de _____ de 2021.

CONTRATANTE

assinar

* Após imprimir e assinar digitalize de forma nítida o documento e envie junto com cópias da procuração, RG e CPF para o e-mail rodney@rodneyrinaldi.com.



Posse e Usucapião

PROCURAÇÃO AD JUDICIA

OUTORGANTE: (nome, nacionalidade, estado civil, RG com emissor, CPF, endereço, cidade, estado e cep)

OUTORGADO: Rodney Rinaldi Tonelli, advogado inscrito na OAB-SP 417198, Escritório Travessa Dona Paula 13, Higienópolis, São Paulo, SP, CEP 01239-050, (11) 3164-6843, rodney@rodneyrinaldi.com, <http://adv.rodneyrinaldi.com>.

PODERES: pelo presente instrumento a outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula *ad-judicia et extra*, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, poderes especiais para receber citação inicial, confessar, e conhecer a procedência do pedido, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido, especificamente para que o representante tecnicamente limites do contrato de serviços firmado pelas partes.

São Paulo, ____ de _____ de 2021.

OUTORGADO

assinar

* Após imprimir e assinar digitalize de forma nítida o documento e envie junto com cópias da procuração, RG e CPF para o e-mail rodney@rodneyrinaldi.com.