

## Usucapião: entenda como evidenciar este direito

Por **Modelo Inicial**

*Atualizado em: 02/10/2019 10:08*

Leia este conteúdo e esclareça agora mesmo suas principais dúvidas sobre o usucapião!

### Neste artigo:

1. [Quais são os principais requisitos para o usucapião?](#)
2. [Quais são os tipos de usucapião existentes?](#)
3. [Usucapião ordinária](#)
4. [Usucapião extraordinária](#)
5. [Usucapião urbana](#)
6. [Usucapião rural](#)
7. [Usucapião familiar](#)
8. [Usucapião coletiva](#)
9. [Usucapião de bens móveis](#)
10. [Quais são as diferenças de usucapião judicial e extrajudicial?](#)
11. [Usucapião judicial](#)
12. [Usucapião extrajudicial](#)

O usucapião é um instituto estabelecido em lei, que dá o direito de propriedade de um imóvel ou bem a um indivíduo, após a comprovação de certo período contínuo em posse dele, como se proprietário fosse, sem a contestação do verdadeiro dono e respeitando alguns requisitos.

Cada usucapião terá suas especificidades, tendo em vista que existem vários tipos disponíveis

na legislação e, por esse motivo, é necessário que você os conheça para identificar em qual caso se enquadra e assim garantir o sucesso da ação.

Pensando em esclarecer os principais pontos, elaboramos este post. Acompanhe!

### **Quais são os principais requisitos para o usucapião?**

Para buscar o direito de adquirir a propriedade do imóvel, é preciso estar em conformidade com alguns requisitos, como:

- o bem precisa ser suscetível de usucapião, sendo excluídos os bens públicos;
- não existir a interferência do proprietário real;
- a posse deve ser mansa e pacífica;
- período apropriado para deter a propriedade sem nenhuma interrupção, que vai depender de cada tipo de usucapião;
- boa-fé.

### **Quais são os tipos de usucapião existentes?**

Entenda melhor como funciona os principais tipos de usucapião existentes. Veja a seguir!

#### **Usucapião ordinária**

Propicia a posse do imóvel ao indivíduo que se apossar dele de maneira pacífica, por 10 anos ininterruptos, sem nenhuma interferência do proprietário real. Prevê as situações de justo título e boa-fé. A ação de usucapião ordinária está prevista no artigo 1242 do Código Civil.

#### **Usucapião extraordinária**

Na [usucapião extraordinária](#), a posse deve ser mansa e pacífica por 15 anos ininterruptos. O direito de posse pode ser reduzido para 10 anos consecutivos nas situações em que o possuidor do bem fizer dele a sua moradia habitual, tenha realizado serviços de caráter produtivo no lugar ou executado obras. Esse tipo está definido no artigo 1238 do Código Civil.

#### **Usucapião urbana**

Tem como requisitos a posse de um bem situado em área urbana, com 250 metros quadrados no máximo, por 5 anos ininterruptos, sem a influência do proprietário real, usando-o como sua residência ou de sua família. A [usucapião urbana](#) não é permitida para quem já possui outro imóvel, sendo definida em lei no artigo 1240 do Código Civil.

### Usucapião rural

Trata-se do instituto adequado para imóvel localizado em região rural de no máximo 50 hectares. O indivíduo precisa ter a posse do bem por no mínimo 5 anos ininterruptos e sem interferência do proprietário, sendo proibido para pessoas que já apossaram ou tenham a posse de outro imóvel.

Quem adquirir o direito de propriedade, por meio do [usucapião rural](#), tem como obrigação tornar a terra produtiva por meio do seu trabalho ou de sua família, conforme artigo 1239 do Código Civil.

### Usucapião familiar

Possibilita a propriedade de imóvel de até 250 metros quadrados, compartilhada com o ex-companheiro, nas situações de abandono do lar por uma das partes. É preciso ter a posse do imóvel por, no mínimo, 2 anos ininterruptos, utilizando-o para a própria moradia ou da família. O [Usucapião Familiar](#) está embasado pelo artigo 1240-A do Código Civil e pela Lei nº 12.424/2011.

### Usucapião coletiva

Nesse caso, é necessária a posse de uma área urbana acima de 25 metros quadrados, por pessoas de baixa renda, com o objetivo de estabelecer moradia, por no mínimo 5 anos de uso ininterruptos e sem oposição. Estão excluídos do direito aquelas que já são possuidoras de outro imóvel.

### Usucapião de bens móveis

Trata-se da busca pela posse de um bem móvel devido ao uso frequente e ininterrupto, livre de oposição. A [usucapião de bens móveis](#) pode ser encontrado na modalidade ordinária e extraordinária, sendo que a primeira exige o uso de 3 anos contínuos e boa-fé, e a segunda, 5 anos ininterruptos e independentemente de boa-fé. Estão regulamentados nos artigos 1260 e 1261 do Código Civil.

## **Quais são as diferenças de usucapião judicial e extrajudicial?**

A ação de usucapião pode ser judicial ou extrajudicial. Entenda as principais diferenças entre elas.

### **Usucapião judicial**

Nessa modalidade, o possuidor do imóvel precisa requerer a propriedade do bem por meio de uma ação judicial, apresentando todos os documentos necessários para o processo, como comprovante de tempo no local, planta do terreno, entre outros. Após o ajuizamento da ação, é preciso esperar que o pedido seja julgado e, caso deferido, ele se torna o proprietário do bem. Trata-se de um processo mais burocrático e demorado.

### **Usucapião extrajudicial**

Nesse caso, o pedido pode ser realizado em um cartório de registro de imóveis. Para isso, é necessário fazer uma ata notarial constando a declaração do período de posse do solicitante e que não existam outras ações de reivindicações ou posse com o imóvel objeto do requerimento.

Depois disso, o interessado precisa comparecer ao cartório acompanhado de um advogado com todas as documentações exigidas. Esses registros serão avaliados pelo tabelião, que confirmará junto ao solicitante todas as informações apresentadas.

Caso o requerimento seja aceito, será realizado o registro de usucapião do imóvel em nome do solicitante, que pode ser feito tanto na matrícula já existente do imóvel quanto na abertura de uma nova matrícula. O processo de usucapião judicial pode ser feito caso o pedido seja indeferido.

O intuito da criação de usucapião extrajudicial é simplificar, tornar mais célere e menos burocrático todo o processo de requisição de propriedade dos imóveis que esteja dentro dos requisitos.

Quais são os cuidados que o advogado deve ter em relação ao atendimento dos requisitos

legais?

Além do enquadramento aos requisitos necessários para dar início ao procedimento, outras questões são muito importantes para o requerimento de usucapião, como elaborar uma boa petição e reunir todos os documentos necessários. Veja alguns deles:

- documentos dos indivíduos interessados no bem;
- informações dos vizinhos confrontantes do imóvel;
- comprovação da posse ininterrupta do imóvel, sem a interferência do proprietário real;
  
- título da posse, caso tenha;
- planta do imóvel;
- memorial descritivo;
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- matrícula atualizada do imóvel;
- certidão negativa de débitos;
- ata notarial, nos casos de usucapião extrajudicial, entre outros.

Agora que você entendeu melhor sobre os tipos de usucapião existentes, use um [modelo de usucapião](#) e reúna todos os documentos necessário para que o êxito da ação seja alcançado.