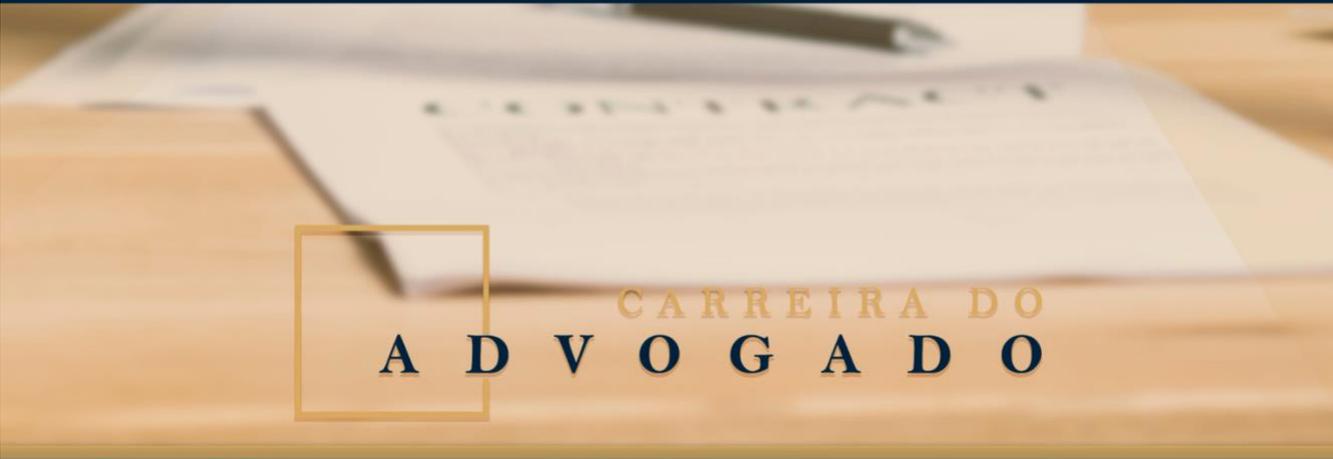




E-book

# Usucapião Extraordinária



CARREIRA DO  
A D V O G A D O

## 1. INTRODUÇÃO

Ilustríssimos Colegas, estamos bem? Para iniciar nosso estudo do Guia Avançado sobre Usucapião, trarei nesse momento a mais importante das modalidades, se assim não for, é a mais usual na Prática Forense. Se eu pudesse te ensinar apenas uma espécie de usucapião sem dúvida alguma seria a modalidade extraordinária em razão de sua versatilidade e alta incidência.

## 2. APANHADO DOUTRINÁRIO

Em atento ao Instituto Romano o Código Civil de 1916 instituiu a usucapião extraordinária no art. 550 onde firmou que:

Art.550, CC-16 Aquele que, por 30 anos sem interrupção nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa-fé, que, em tal caso, se presumem, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no registro de imóveis.”

O Projeto de 1975 reduziu os prazos, respectivamente, para 15 e 10 anos (art. 1.238), orientação que se manteve no Código Civil de 2002 (art. 1.238, *caput* e parágrafo único).

A usucapião extraordinária recebe essa denominação por se tratar de modalidade em que não se perquire a respeito da justiça nem da boa-fé na posse do usucapiente, estando assim prevista no art. 1.238 do Código Civil:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Em contrapartida da dispensa da demonstração de (justo) título ou boa-fé na posse

do usucapiente, a lei exige um extenso prazo para a usucapião extraordinária, que seja, 15 anos de posse mansa, pacífica e ininterrupta.

## 2.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

- a) **ininterrupção:** não pode haver interrupção no exercício da posse ad usucapionem. Assim, a perda da posse, ou mesmo a simples oposição, pelo proprietário, desse poder de fato sobre a coisa, inviabiliza a aquisição da propriedade;
- b) **pacificidade:** a posse do usucapiente deve ocorrer sem oposição do proprietário. A oposição se caracteriza por atos que caracterizem a intenção de retomar a coisa, como o desforço imediato, a notificação extrajudicial, o ajuizamento de ação reivindicatória etc;
- c) **prazo de quinze anos:** o prazo de posse mansa e ininterrupta, para a usucapião extraordinária, é de quinze anos. Esse prazo "reduz-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual.
- d) **independência de justo título e boa-fé:** no caso da usucapião extraordinária, o legislador privilegia o grande lapso de tempo em que a coisa já se encontra em poder do possuidor, razão por que não se lhe exige a prova de justo título ou boa-fé para o exercício da posse. Na prática, conclui-se que, ainda que o possuidor tenha obtido a posse de forma injusta. nas modalidades violenta ou clandestina, caracteriza-se a posse ad usucapionem, para efeito de usucapião extraordinária, a partir do momento em que o proprietário toma conhecimento do esbulho e não toma providência (na aquisição clandestina) ou se desinteressa de reaver a coisa.

Não há na legislação ordinária, própria à disciplina da usucapião, regra que especifique área mínima sobre a qual deva o possuidor exercer sua posse para que seja possível a usucapião extraordinária, em razão disso, é possível a realização de quantas quanto forem necessárias usucapião extraordinárias sem limite de metragem ante ausência de expressa previsão legal.

### 3. DICAS PROCEDIMENTAIS

Uma vez que a Ação de Usucapião segue o procedimento comum Ordinário, apontaremos em seguida os passos processuais a serem realizados em Juízo, lembrando que anexo a seu material existe um modelo de Petição Inicial da

Usucapião Extraordinária.

- 1) Endereçamento ao Juízo da Situação do Bem a Usucapir
- 2) Qualificação Completa da parte Promovente e a possível parte Promovida
- 3) Narração dos Fatos apontando dados do imóvel
- 4) Explanação Doutrinária, Legal e Jurisprudência, usando inclusive de nossas lições nesse Curso bem como das Jurisprudências acostadas a seu Material
- 5) **No pedido Requeira a Concessão de Domínio sobre o Bem *sub judice*.**

<p><b>CHECKLIST DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA PETIÇÃO INICIAL</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• CPF e RG da parte acompanhada da Procuração.</li><li>• Certidão de Casamento.</li><li>• Planta do Imóvel ou em sua ausência documento que esclareça a individualização do bem.</li><li>• Documentos Aptos a provar a Moradia no imóvel como comprovantes de pagamento.</li><li>• Demais itens a sua escolha que demonstre o Lapso Temporal.</li></ul>
------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- 6) Requeira a Intimação das Fazendas Públicas para Manifestarem-se sobre o feito
- 7) Requerimento de intimação dos confinantes do imóvel e o Ministério Público
- 8) Arrole Testemunhas
- 9) Passado esse momento processual, nos termos do Artigo 334 do CPC haverá convocação para Audiência de Conciliação onde o promovido poderá apresentar peça Contestatória.
- 10) Uma vez apresentado preliminares de Contestação você será intimado para Impugnar as Preliminares. Sanada essa Parte haverá a audiência de Instrução e Julgamento onde será oportuno a apresentação de suas Testemunhas em Juízo.

**Com o fim da Instrução o Juiz proferirá Sentença. Com o trânsito em Julgado, tornar-se-á um título judicial com plena eficácia, devendo proceder com sua apresentação perante o cartório de registro de imóveis para registro imobiliário. Uma vez registrada esta, opera não apenas em relação a quem foi parte na lide ou integrou a equação processual, mas terá eficácia *erga omnes***

em relação a oponibilidade da propriedade do bem.

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA \_\_\_ VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE XXX**

**XXXX**, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF sob o nº XXX e RG nº XXX, SSP/MG, residente e domiciliada na XXX, nº , Bairro XXX, XXX, vem, por meio de seu procurador propor a presente

### **AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA**

com fulcro no art. 1.238, CC em face de (nome do proprietário), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), inscrito no CPF sob o nº XXXXXXXXX, RG nº XXXXXX, residente e domiciliado na XXXXXXXXX, nº XXXX, Bairro XXXXXXXX, (cidade), (estado), pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

#### DOS FATOS

O promovente junto a sua família reside no imóvel de dimensões XXXXXXXX desde 08 de agosto de 2000, cuidando do imóvel usucapiendo com animus domini, inclusive durante todos esses anos o mesmo efetua o pagamento das contas de energia e telefone, onde tais documentos encontram-se no nome da Requerente, anexo.

O Promovente inconformado com a situação que se encontra resolveu buscar a tutela jurisdicional para propriedade de seu imóvel.....

## NARRAÇÃO DOS FATOS A GOSTO

## DO DIREITO

Inicialmente, há de ser ressaltado que o ordenamento jurídico brasileiro prevê a possibilidade de Ação de Usucapião como forma de regularizar o registro imobiliário de imóvel urbano ou rural, cuja a aquisição se deu pela ocorrência de prescrição aquisitiva, fruto da posse mansa, pacífica e ininterrupta.

Dentre as diversas modalidades de aquisição de propriedade originária, através da usucapião, está a espécie extraordinária, expressamente entalhada na redação do art. 1.238 do Código Civil que assim dicciona:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

### (ACRÉSCIMO DE FUNDAMENTAÇÃO)

Assim, a existência de título aquisitivo registrado não obsta o usucapião, porquanto a Requerente preenche os requisitos do art. 1.238 do Código Civil em vigor. Dessa forma, entende-se que a Requerente preenche todos os requisitos para permanecer e regularizar o terreno em questão, uma vez que a mesma se encontra com a posse da área há mais de 17 anos, ultrapassando o prazo legal de 15 anos.

Na modalidade Extraordinária a posse deve ser ininterrupta, logo, no prazo

supracitado a possuidor não pode vir a perder posse sob penalidade do reinício do marco temporal. Não obstante, nesse interstício temporal não deve existir oposição do proprietário para configuração do instituto. É importante entender esse instituto uma vez que requer menos requisitos que as demais espécies de Usucapião, assim sendo, você poderá alçar muitas ações junto a comunidade se tão somente observar a diferença dos requisitos.

O parágrafo único, inspirado na Função Social da propriedade, trouxe-nos uma variante, a tratada Usucapião Extraordinária por posse-trabalho, quando opta pela diminuição do prazo geral de 15 anos para 10 anos quando o possuidor estabeleça sobre o bem sua moradia habitual ou nele realize obras ou serviços de caráter produtivo. Nessa linha segue um julgado de como a matéria é desenvolvida em nossas cortes:

**Ementa:** APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE **USUCAPIÃO**. BEM IMÓVEL. **RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA.**

Embora a ausência de justo título dos autores-apelantes, mostra-se possível a análise da pretensão como **usucapião extraordinária**, com base no art. 550 do CC/16, incidente por força da regra de transição do art. 2.028 do CC/02 . A **usucapião extraordinária** tem como requisitos: a posse com animus domini, ininterrupta e sem oposição, por vinte anos. Situação em que os recorrentes comprovaram, de forma satisfatória e estreme de dúvidas, o exercício de posse, com o ânimo de donos, pelo lapso temporal legalmente exigido.

**TJ-RS - Apelação Cível AC 70070201322 RS (TJ-RS)**

Dito isto, é necessário destacar que durante esse tempo o promovente sempre exerceu a posse com animus domini, reconhecendo como sua a área habitacional. Outrossim, pela redação do dispositivo legal, ora aludido, além de exercer a posse com animus domini, o tempo de posse é fundamental para a conversão da posse em propriedade.

Portanto, observa-se que a Requerente atende todos os requisitos mencionados acima, quais sejam, sempre exerceu publicamente a posse com animus domini e de boa-fé por mais de 15 ANOS.

Conforme se pode facilmente verificar, a Ação de Usucapião Extraordinária, encontra-se amparado pelo entendimento de nossos Tribunais, como bem demonstra o exemplo abaixo:

## ESPAÇO RESERVADO PARA JURISPRUDÊNCIA

### DO PEDIDO

POR TODO O EXPOSTO, consumada a prescrição aquisitiva e, ainda, considerando que a pretensão da Requerente encontra-se respaldo no art. 1.238 do Código Civil brasileiro, REQUER:

- a) Que seja deferido Inicialmente, a gratuidade da Justiça, nos termos da Lei nº 1060/50 c/c art. 98 do CPC;
- b) Que seja designada AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO OU MEDIAÇÃO, conforme previsto no art. 334 do NCPC;
- c) REQUER A ANTECIPAÇÃO DE TUTELA JURISDICIONAL para declaração de domínio sobre a área usucapida;
- d) A citação da parte Ré para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;
- e) A citação dos confinantes a serem indicados para querendo apresentar impugnação;
- f) A intimação do representante do Município de ..., para que manifeste eventual interesse na causa;
- g) Ao final, sejam JULGADOS PROCEDENTES todos os pedidos contidos na presente demanda estabilizando-se a tutela anteriormente concedida para DECLARAR o domínio da Requerente sobre o imóvel usucapiendo, conforme descrito na planta anexa, nos termos e para os efeitos legais, expedindo-se o competente mandado para o Cartório de Registro de imóveis desta Comarca;
- h) Intimação do Ministério Público para acompanhar o Feito;
- i) Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), perícia técnica e oitiva de testemunhas (rol abaixo).

Dá-se à causa o valor de...( Valor do Bem)

Nestes termos, pede deferimento.

Local, data.

ADVOGADO  
OAB

RELAÇÃO DE CONFINANTES:

ROL DE TESTEMUNHAS:

APRESENTAR DEMAIS DOCUMENTOS.